

Studio Polidori & Nocchi Associati

Rag. Enzo Polidori – Commercialista, Revisore contabile, Consulente del lavoro
Dott. Federico Nocchi – Commercialista, Revisore contabile

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PISA

Sezione fallimentare

FALLIMENTO N. 68/2019 – COOP. LA RINASCITA SCRL

G.D.: Dott. Marco Zinna

Curatore: Dott. Federico Nocchi

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALL'AVVIO DI UNA QUARTA PROCEDURA DI VENDITA COMPETITIVA DEL LOTTO N. 2 – TERRENO EDIFICABILE SITO IN PISA FRAZ. OSPEDALETTO CON CONTESTUALE ULTERIORE RIBASSAMENTO DEL PREZZO BASE D'ASTA

Ill.mo Giudice Delegato,

Il sottoscritto Dott. Federico Nocchi, nominato Curatore Fallimentare del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- che parte del patrimonio aziendale della società fallita è costituito dal bene immobile individuato al Catasto Terreni del comune di Pisa nel Foglio 83, Mappale 118, qualità seminativo arborato, classe 3^a, superficie catastale di metri quadrati 5.200;
- che il valore complessivo di tale terreno, così come individuato all'interno della perizia di stima redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Ing. Riccardo Grossi ammonta ad euro 249.000,00; **(All.1)**
- Che il terreno ricade all'interno del Piano Particolareggiato per l'ampliamento della Zona Produttiva di Ospedaletto, nei Comuni di Pisa e Cascina, approvato con le delibere del Consiglio Comunale di Pisa n 36 del 2007 e del Consiglio Comunale di Cascina n. 14 del 2007, che trovano riconferma nella pianificazione di

Via Sacco e Vanzetti, 54 – 56025 Pontedera (Pi)
Tel 0587/54430 – Fax 0587/54347
nocchi@studiopolidorinocchi.com – P.IVA 01642890501

Si riceve per appuntamento



Studio Polidori & Nocchi Associati

Rag. Enzo Polidori – Commercialista, Revisore contabile, Consulente del lavoro

Dott. Federico Nocchi – Commercialista, Revisore contabile

riferimento dei Regolamenti Urbanistici dei due Comuni (area PQ3 di Pisa ed U.T.O.E n. 41 Comune di Cascina).

- Che nel rispetto di tale Piano Particolareggiato, lo sviluppo dei singoli lotti di terreno è attuabile solo attraverso un progetto unitario, relativo a tutta l'area interessata dal Piano medesimo.
- Che per questo motivo, al fine di promuovere il Progetto e procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, propedeutiche allo sviluppo dell'edificazione, la maggioranza dei proprietari dei terreni coinvolti dal Piano ha proceduto alla costituzione del “Consorzio area produttiva intercomunale Pisa- Cascina”, di cui anche il lotto in oggetto fa parte.
- Che il Consorzio area produttiva Intercomunale Pisa-Cascina, in data 09.06.2011 (rep. n.55465) ha proceduto alla sottoscrizione di idonea Convenzione Urbanistica, con i due Comuni di Pisa e Cascina, al fine di regolamentare la realizzazione delle opere di urbanizzazioni, relative al Piano Particolareggiato.
- Che, previa autorizzazione concessa dal Giudice Delegato dott. Giovanni Zucconi in data 16 aprile 2021, il sottoscritto Curatore provvedeva ad avviare una prima procedura di vendita competitiva con riferimento al predetto terreno, fissando quale prezzo base d'asta il valore di stima espresso dall'Ing. Riccardo Grossi;
- che nonostante l'adeguata pubblicità, la suddetta asta andava deserta;
- Che nel mese di dicembre 2025, sempre previa autorizzazione concessa dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto Curatore provvedeva ad avviare una seconda procedura di vendita competitiva fissando quale prezzo base Euro 186.750,00, pari al valore di stima espresso dall'Ing. Riccardo Grossi, ribassato del 25%;
- che nonostante l'adeguata pubblicità e l'abbattimento del prezzo base d'asta, anche suddetta asta andava deserta;
- Che nel mese di settembre 2026, sempre previa autorizzazione concessa dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto Curatore provvedeva ad avviare una terza procedura di vendita competitiva fissando quale prezzo base Euro 140.062,50, pari al valore di stima espresso dall'Ing. Riccardo Grossi, già precedentemente ridotto del 25%, ribassato di un ulteriore 25%;

Via Sacco e Vanzetti, 54 – 56025 Pontedera (Pi)

Tel 0587/54430 – Fax 0587/54347

nocchi@studiopolidorinocchi.com – P.IVA 01642890501

Si riceve per appuntamento



Studio Polidori & Nocchi Associati

Rag. Enzo Polidori – Commercialista, Revisore contabile, Consulente del lavoro

Dott. Federico Nocchi – Commercialista, Revisore contabile

- che nonostante l'adeguata pubblicità e l'ulteriore abbattimento del prezzo base d'asta, anche la suddetta asta andava deserta;

CONSIDERATO

- che il sottoscritto Curatore, valutate le previsioni negative dell'andamento del mercato immobiliare e la scarsa "appetibilità" dell'immobile in ragione dei predetti vincoli consortili, ritiene opportuno e conveniente per la procedura, proporre un ulteriore abbattimento del 25% rispetto all'iniziale valore dell'immobile, fissando di conseguenza quale prezzo base d'asta l'importo di euro Euro 105.046,88;
- che tale ulteriore abbattimento veniva già precedentemente autorizzato dalla S.V. Ill.ma con provvedimento del 20 novembre 2025;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare il sottoscritto Liquidatore ad avviare e gestire la procedura di vendita competitiva del bene immobile oggetto della presente istanza, nei termini ed alle condizioni sopra esposte.

Con osservanza.

Pontedera, 24/09/2026

Il Curatore Fallimentare

(Dott. Federico Nocchi)



Via Sacco e Vanzetti, 54 – 56025 Pontedera (Pi)

Tel 0587/54430 – Fax 0587/54347

nocchi@studiopolidorinocchi.com – P.IVA 01642890501

Si riceve per appuntamento

