



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



FALLIMENTO N. 68/2019 – [REDACTED]

G.D.: Dott. Marco Zinna

Curatore: Dott. Federico Nocchi



ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALL'AVVIO DI UNA NUOVA PROCEDURA DI VENDITA

COMPETITIVA DEL LOTTO N. 2 – TERRENO EDIFICABILE SITO IN PISA FRAZ. OSPEDALETTO

CON CONTESTUALE 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^, 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@studiodolidorinocchi.com](mailto:nocchi@studiodolidorinocchi.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 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;

## CONSIDERATO

- che nei successivi anni non è mai pervenuta alla curatela alcuna manifestazione di interesse con riferimento al bene immobile oggetto della presente istanza;
- 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 iniziale abbattimento del 25% rispetto all'iniziale valore dell'immobile, fissando di conseguenza quale prezzo base d'asta l'importo di euro Euro 186.750,00;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO





Studio Polidori & Nocchi Associati  
Aste Giudiziarie®

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

**CHIEDE**

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare il sottoscritto Liquidatore ad:

- applicare l'abbattimento del prezzo base d'asta come da premessa dettagliato;
- avviare e gestire la procedura di vendita competitiva del bene immobile oggetto della presente istanza;
- Applicare, laddove la suddetta asta e le eventuali successive andassero deserte, altri due abbattimenti del prezzo base d'asta (ciascuno pari al 25%).



Con osservanza.

Pontedera, 18/11/2025



Il Curatore Fallimentare  
(Dott. Federico Nocchi)



Via Sacco e Vanzetti, 54 - 56025 Pontedera (Pi)  
Tel 0587/54430 - Fax 0587/54347  
[nocchi@studiotopolidorinocchi.com](mailto:nocchi@studiotopolidorinocchi.com) - P.IVA 01642890501

Si riceve per appuntamento





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009