

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione V Civile

Istanza n. 52U

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: Cooperativa Agricola Fortemugello (R.L.G. 101/2025)

GIUDICE DELEGATO: Dott. Cristian Soscia

CURATORE: Dott. Prof. Leonardo Quagliotti

Autorizza competitiva su Lotti Isolati in Dicomano

Ill.mo Giudice delegato, il sottoscritto curatore,

PREMESSO CHE

- la Cooperativa è piena proprietaria, fra gli altri, di tre ruderi pericolanti e parzialmente inghiottiti dalla natura, denominati “Il Prato”, “Scassi” e “Colle” ubicati nel comune di

Dicomano;

- i tre ruderi – assieme ad un piccolo terreno in Dicomano valutato € 1.300 – sono ad oggi risultati i soli immobili di tutte le proprietà residue per i quali possono già essere esperiti tentativi di vendita in quanto (come specificherà meglio con separata istanza):

i) sono collocati in particelle rimaste del tutto isolate rispetto alle altre proprietà della Cooperativa (anche a causa delle recenti e frettolose vendite ante prenotativa);

ii) non presentano incertezze in relazione alla situazione delle prese d'acqua e anche sotto il profilo dell'inutilità prospettica sia per eventuali tentativi di vendita di più Lotti accorpati, sia per (parimenti eventuali) carotaggi in funzione della ricerca di altre prese d'acqua fruibili per il caseificio;

- sui predetti immobili il sottoscritto – al fine di tentare di evitare tentativi di vendita infruttuosi (e le correlate ingenti spese) – ha cercato di stimolare la presentazione di offerte irrevocabili di acquisti, riuscendo a raccoglierne una, relativa al rudere il “Colle” per la quale ha testé depositato istanza per essere autorizzato ad esperire il tentativo di raccogliere offerte migliorative o concorrenti;

- per gli altri immobili collocanti in particelle isolate in Dicomano, il sottoscritto, in conformità con le disposizioni di legge e con le previsioni del programma di liquidazione approvato, ritiene sommessamente opportuno dar corso alla formazione dei due seguenti Lotti:

Lotto 1

Podere "Scassi" (foglio 19 particella 124), raggiungibile percorrendo un tratto di strada sterrata (circa 2,2 km), deviando dalla Strada Provinciale n. 551 Traversa del Mugello in Località Rossoio. Il rudere è un unico fabbricato rurale (ex casa colonica) isolato, che si sviluppa su due piani fuori terra con resede di pertinenza.

PREZZO BASE: € 64.000,00

OFFERTA MINIMA/RESIDUALE: -10% € 57.600,00.

CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00.

Lotto 2

- Podere "Il Prato" (foglio 19 particella 126), raggiungibile attraverso due vie, che si incrociano in corrispondenza del podere "Il Trebbio", dal quale dista circa 350 metri attualmente percorribili solo con veicoli fuoristrada. La prima via, parzialmente asfaltata, collega direttamente Dicomano che dista circa 3,5 km. L'altra strada, quasi totalmente sterrata ed in taluni punti piuttosto dissestata si diparte dalla Strada Provinciale n. 551 Traversa del Mugello in Località Rossoio che dista circa 3 km.

Il fabbricato è costituito da due ruderi di fabbricati rurali isolati con resede di pertinenza (di un terzo piccolo fabbricato che faceva parte del complesso e che è tuttora riportato sull'elaborato planimetrico e sulla mappa catastale, attualmente non rimane alcuna traccia visibile). L'edificio principale (ex casa colonica) si sviluppa su tre piani fuori terra. L'antistante ex fienile su un unico piano e in piccola parte su di un secondo livello.

- terreno pascolo-arborato (foglio 18 particella 60) di complessivi 2,80 are (mq 10.280).

PREZZO BASE: € 50.400,00

OFFERTA MINIMA/RESIDUALE: -10% (circa) € 45.300,00

CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00.

Al potere "Il Prato" è stato accorpato il sopra indicato terreno isolato di modesto valore, sia per la relativa vicinanza, sia perché viene ritenuto di assai improbabile alienazione separata.

- i prezzi base sopra indicati sono stati ricavati dalla perizia redatta il 31 maggio 2023 dal geom. Meucci (allegata al piano di concordato *sub* All.1) che è stata ritenuta dal geometra Catarzi (incaricato dalla S.V.), su richiesta del sottoscritto del dicembre scorso, verosimile e comunque non meritevole di revisione (All.2);

- ritiene dunque che per i predetti Lotti possa essere già esperito un primo tentativo di vendita nell'ambito di procedure competitive telematiche sincrone, ex art. 216 c.c.i.i., previa ostensione pubblica di specifico invito a presentare offerte;

- non è stato ancora possibile giungere alla nomina del Comitato dei Creditori in quanto nessuno dei membri nominati dalla S.V. ha poi formalizzato l'accettazione;

CHIEDE CHE LA S.V. VOGLIA OVE RITENUTO OPPORTUNO:

1) disporre la pubblicazione di specifico invito a presentare offerte d'acquisto da notificarsi a mezzo PEC ai creditori eventualmente muniti di privilegio speciale e pubblicato, per estratto, sull'inserito del giovedì de "La Nazione", ed integralmente, su www.astegiudiziarie.it nonché, per almeno trenta giorni, sul portale Vendite Pubbliche, prevedendo, alternativamente:

- i) in caso di deposito di plurime offerte per ciascun Lotto, l'esperimento di gara tra gli offerenti a mezzo di procedura competitiva telematica sincrona (con il *service* di astetelematiche.it), con i predetti rialzi minimi pari ad € 1.000,00 e finale accettazione della proposta che risulterà formulata dal miglior offerente;
- ii) in caso di deposito di una sola offerta per ciascun Lotto, aggiudicazione all'unico offerente;

in ogni caso, con applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 216 e segg. c.c.i.i.;

2) indicare sin d'ora un notaio (o una terna di notari) che gli aggiudicatari dovranno incaricare dei rogiti all'esito della competitiva.

Con osservanza.

Firenze, 23 gennaio 2026.

Il curatore: Leonardo Quagliotti

