

TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE

RG. 2/2024 CCII

“Compagnia del Viaggio srl in liquidazione”

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia

Commissario Giudiziale: Dott.ssa Elisa Ciari

Oggetto: Istanza di autorizzazione al conferimento di procura speciale a vendere gli
immobili oggetto di vincolo di destinazione ex art. 2645-ter c.c.

Ill.mo Giudice Delegato,

la sottoscritta Dr.ssa Elisa Ciari, non in proprio ma quale commissario giudiziale della
procedura in epigrafe,

premessò

- che in data **18.02.2026** la società ha depositato istanza di proroga del termine del **31.12.2025** per la vendita degli immobili oggetto di vincolo di destinazione ex art. 2645-ter c.c., chiedendo la proroga fino al **30.06.2026** o altro termine ritenuto congruo dal Tribunale,
- che il Giudice Delegato, con provvedimento del **20.02.2026**, ha richiesto il parere del Commissario Giudiziale;
- che nel piano e nella proposta concordataria il *principale asset* è costituito dagli immobili messi a disposizione dagli ex amministratori quali finanza esterna, ai sensi dell'art. 2645-ter c.c., consistenti in **tre unità abitative in Firenze** per un valore complessivo di € **1.737.000** e una quota di immobili in Firenzuola per un valore di € **37.000** entrambi valutati secondo perizia di stima dal Geom. Catarzi;
- che, come già rilevato, **successivamente alla sentenza di omologa del 15/05/2024**, poco è stato fatto per promuovere la vendita degli immobili, essendo stato conferito incarico all'agenzia immobiliare solo nel giugno 2025 (*“solo a giugno del 2025 è stato sottoscritto l'incarico all'agenzia [REDACTED] di Firenze”*);

- che non risulta giustificata una proroga di ulteriori sei mesi, *“non essendo pervenute offerte per nessuno degli immobili oggetto di vincolo di destinazione”*;
- che il piano concordatario prevedeva espressamente che **dal 01.01.2026** fosse conferita **procura speciale al Commissario**, previa autorizzazione del Giudice Delegato, per procedere alla vendita degli immobili vincolati;
- che, con parere del **24.02.2026**, il Commissario Giudiziale ha ritenuto non opportuna la proroga richiesta fino al 30.06.2026, proponendo al più una proroga limitata a due mesi solo in presenza di un serio e documentato interesse all’acquisto, e in difetto chiedendo la tempestiva attuazione del piano mediante rilascio della procura speciale al Commissario;
- che, con provvedimento del **26.02.2026**, il Giudice Delegato ha concesso proroga fino al **30.04.2026**;
- che, allo stato, gli immobili risultano **ancora invenduti**, nonostante la proroga concessa, e non risultano neppure offerte vincolanti presentate;
- che risulta, ad oggi, decorso anche il termine prorogato e che la mancata vendita entro il termine dello scorso 30.04.26 compromette la corretta esecuzione del piano concordatario e rende necessario procedere secondo quanto previsto dal piano stesso, mediante conferimento di **procura speciale a vendere**.

TUTTO CIÒ PREMESSO

CHIEDE

1. **di essere autorizzata** a ricevere dai soci della società Compagnia del Viaggio srl in liquidazione **procura speciale a vendere** gli immobili oggetto di vincolo di destinazione ex art. 2645-ter c.c., come di seguito identificati:
 - **Immobile 1: Appartamento per civile abitazione in Firenze Via Poggio Gherardo n. 25 p.T**, Foglio 98 mappale 1447 sub. 501 unito al mappale 3059 sub. 500, categoria A/2 di classe 4a, consistenza 7 vani, rendita catastale € 1.211,09, oltre al resede comune da attribuirsi per la quota indivisa pari ad 1/3 della proprietà identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il bene, privo di intestazione in quanto ente Foglio 98 mappale 3059 sub. 501, Bene Comune Non

Censibile, resede comune ai subb. 500 e 501 della particella 1447, al Catasto Terreni del Comune di Firenze il bene, erroneamente intestato a [REDACTED] è così individuato al Foglio 98 mappale 73, uliveto vigneto di classe 1a, superficie mq. 1.577, reddito dominicale € 8,96, reddito agrario € 6,52; al Catasto Terreni del Comune di Fiesole il bene, erroneamente intestato a [REDACTED], è così individuato al Foglio 33 mappale 121, uliveto vigneto di classe 1a, superficie mq. 350, reddito dominicale € 1,99, reddito agrario € 1,45 e al Foglio 33 mappale 247, uliveto vigneto di classe 1a, superficie mq. 30, reddito dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,12.

Oltre allo spazio di manovra da attribuirsi per la quota indivisa pari ad 1/6 della proprietà al Catasto Terreni del Comune di Firenze il bene, erroneamente intestato a [REDACTED], è così individuato: Foglio 98 mappale 3060, Fabbricato Urbano da accertare di mq. 70.

Il bene sopra identificato ha un Valore di Mercato pari ad € 821.000.000,00 (ottocentoventunmila/00).

- **Immobile 2: Appartamento per civile abitazione in Firenze Via Poggio Gherardo n. 25 p.S1**, Foglio 98 mappale 1447 sub. 500, categoria A/2 di classe 4a, consistenza 9 vani, superficie catastale mq. 191, rendita catastale € 1.557,12. Oltre agli spazi comuni sopra indicati. Il bene ha un Valore di Mercato pari ad € 598.000.000,00 (cinquecentonovantottomila/00).
- **Immobile 3: Appartamento per civile abitazione in Firenze Via Poggio Gherardo n. 27 p.1°**, Foglio 98 mappale 1447 sub. 3 unito ai mappali 3062 e 3065, categoria A/2 di classe 4a, consistenza 6 vani, superficie catastale mq. 86, rendita catastale € 1.038,08. Oltre agli spazi comuni sopra indicati. il bene ha un Valore di Mercato pari ad € 358.000.000,00 (trecentocinquantottomila/00).
- **Quota pari ad 1/3 degli immobili (tre appartamenti) Firenzuola:** individuati al Foglio 213 mappale 109 sub. 1, categoria A/4 di classe 2a, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 80, rendita catastale € 117,49; Foglio 213 mappale 109 sub. 2, categoria A/4 di classe 2a, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 78, rendita catastale € 117,49; Foglio 213 mappale 109 sub. 3, categoria A/4 di classe



2a, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 81, rendita catastale € 117,49.

Oltre ulteriore porzione pari ad 1/6 di giradino identificato al Catasto Terreni del Comune di Firenzuola al Foglio 213 mappale 303, seminativo di classe 3a, superficie mq. 1.200, reddito dominicale € 2,42, reddito agrario € 3,41. Il presumibile valore arrotondato della quota indivisa pari ad 1/3 (un terzo) della proprietà corrisponde quindi ad € 37.000,00

2. di essere autorizzata a procedere alla vendita degli immobili, nel rispetto:

o delle previsioni del piano concordatario omologato;

o delle modalità di liquidazione stabilite dal Tribunale;

o della vigilanza del Commissario Giudiziale.

3. di adottare ogni ulteriore provvedimento ritenuto opportuno per la corretta e tempestiva esecuzione del piano.

Con osservanza.

Firenze, lì 06.05.26

Il Commissario Giudiziale
(Dott.ssa Elisa Ciari)



Allegati

1. copia del parere del Commissario Giudiziale del 24.02.2026;
2. copia del provvedimento del G.D. del 26.02.2026;
3. elenco dettagliato degli immobili;
4. eventuali perizie aggiornate.