Visto,
dichiara che nulla osta alla procedura di vendita competitiva come da istanza. Il GD dott. Garofalo
27/10/2025



***TRIBUNALE DI PISTOIA***

***UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI***

***OGGETTO***: Concordato Preventivo "*Terme di Montecatini spa*"

***GIUDICE DELEGATO***: Dott. Sergio Garofalo.

***Numero di Ruolo generale:*** 1/2023.

***COMMISSARIO GIUDIZIALE:*** Dott. Alessandro Torcini.

***LIQUIDATORE GIUDIZIALE***: Dott. Enrico Terzani.

- - - - - - - - - -

Il sottoscritto Dott. Enrico Terzani, nella sua qualità di Liquidatore Giudiziale del concordato preventivo di cui in oggetto,

***premesso***

- che il Tribunale di Pistoia ha omologato il concordato preventivo di cui all'oggetto, come da provvedimento notificato in data **13 luglio 2023**, nominando il sottoscritto Liquidatore Giudiziale ex art. 114 CCII;
- che al punto n° 6 del citato Decreto di Omologazione vengono disposte le modalità di vendita dei beni e/o cessioni di azienda o rami di azienda, in particolare nel rispetto del piano di concordato e dei principi di cui all'art. 216 CCII, con trasferimento del bene mediante atto notarile;
- che in ogni modo, con il Decreto di Omologazione, viene concessa la possibilità di adottare modalità di vendita diverse da quelle indicate ove maggiormente funzionali ad ottimizzare

Firmato Da: Terzani Enrico Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 208adb

gli esiti della liquidazione, previo parere favorevole del Commissario Giudiziale e del Comitato dei Creditori;

- che a tal fine il sottoscritto ha preso contatti con il Notaio Vincenzo Gunnella, con studio in Firenze via Masaccio 187, con il quale ha valutato l'opportunità di derogare alle disposizioni contenute nell'articolo 216 del CCII, adottando quale procedura competitiva l'utilizzo della Rete Aste Notarili (in sigla RAN), la quale permette una maggiore semplicità di partecipazione all'incanto e una possibilità di creare banditori periferici in Italia;
- Che, per quanto riguarda il presente tentativo di vendita, riguardante l'immobile denominato "*Serre calde Torretta*", il sottoscritto rappresenta di aver ricevuto in data 17 settembre 2025, tramite P.E.C., un'offerta irrevocabile d'acquisto con termine fino al 30 aprile 2026 **(doc. 1)**; l'offerta è pervenuta da parte del Sig. Petrone Filippo, legale rappresentante della società "*TCS ITALIA SRL*", con sede a Casoria, (NA),
- Che, su specifica richiesta del sottoscritto, in data 15 ottobre 2025 **(doc. 2)** è pervenuto un miglioramento dell'offerta da parte dello stesso soggetto, per renderla più compatibile con il valore di perizia; Difatti il prezzo offerto è stato elevato ad Euro 90.000.=, fermo il resto;
- Che detto immobile è stato periziato dal Geom. Riccardo Romoli come lotto n. 21 al valore di euro 134.000.=;



Firmato Da: Terzani Enrico Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 208adb

- Che detto bene è stato posto in vendita all'interno del c.d. "ramo Unitario" al prezzo base pari al valore di perizia, mentre nel secondo tentativo di vendita, lo stesso, per effetto della riduzione del 25%, presentava un prezzo base di 100.500.=
- Che l'offerta pervenuta, inizialmente pari a Euro 75.000.= ed oggi migliorata, sotto richiesta del sottoscritto, ad Euro 90.000.=, oltre imposte, appare congrua poiché compresa nella eventuale futura riduzione che potrebbe essere applicata al prezzo base d'asta;
- Che è stata versata, in due tranche, la cauzione del 10% pari a Euro 9.000.=;
- Che detto bene è da considerarsi libero, in quanto le chiavi sono state restituire dall'affittuario, poiché moroso;
- Che il sottoscritto ha quindi redatto l'allegato invito a presentare offerte migliorative **(doc. 3)**;
- che, per quanto riguarda la pubblicità, vista l'importanza del lotto posto in vendita, il sottoscritto ha individuato la pubblicazione sui seguenti quotidiani:

"*La Nazione - Edizione di Pistoia*" (anche più uscite);

"*Corriere della Sera-Ed. Locale*"

oltre alla pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti www.astegiudiziarie.it e www.termemontecatini.com;

considerato



Firmato Da: Terzani Enrico Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 208adb

- che il sottoscritto ha sottoposto al Commissario Giudiziale e al Comitato dei Creditori il presente invito a presentare offerte migliorative che riporta dettagliatamente i beni che vengono posti in vendita, il valore complessivo loro assegnato in linea con la relazione del Commissario Giudiziale e le modalità di pubblicità che si intendono eseguire;
- che il Commissario Giudiziale ed il Comitato dei Creditori hanno espresso parere favorevole ai sensi del punto n° 6 ultimo capoverso della Sentenza di Omologa **(All. 4-5-6)**;

tutto ciò premesso e considerato,

il sottoscritto Liquidatore Giudiziale, preso atto di quanto sopra riferito, letto il decreto di omologa, rivolge rispettosa

***ISTANZA***

affinché la S.V., visto il parere favorevole del Commissario Giudiziale e visto il parere favorevole del Comitato dei Creditori, voglia concedere il nulla osta alla vendita con le modalità meglio dettagliate nell'allegato Avviso e con la procedura competitiva che si intende adottare in deroga all'articolo 216 CCII e la pubblicità che il sottoscritto intende eseguire.

Con Osservanza,

Firenze, 27 ottobre 2025

Il Liquidatore Giudiziale.

Dr. Enrico Terzani.

1) Offerta pervenuta in data 17 settembre 2025;



Firmato Da: Terzani Enrico Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 208adb

2) Miglioramento dell'offerta pervenuta in data 15 ottobre 2025;
3) Avviso di vendita dell'immobile c.d. "*Ser*re Calde Torretta"
4) Parere del Commissario Giudiziale, Dott. Alessandro Torcini;
5) Parere del Sig. Modesto Tognarini, membro effettivo del Comitato dei Creditori;
6) Parere della CMSA, Presidente del Comitato dei Creditori;

Firmato Da: Terzani Enrico Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 208adb