

TRIBUNALE DI PISTOIA

UFFICIO PROCEDURE CONCORDSUALI

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,
premess

- 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



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.=;



- 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 tranches, 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



- 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;



2) Miglioramento dell'offerta pervenuta in data 15 ottobre 2025;

3) Avviso di vendita dell'immobile c.d. "Serre 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;

