

**TRIBUNALE DI PISTOIA**  
**UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI**  
**Concordato Preventivo n 1/2023**  
**Giudice Delegato: Dott. Sergio Garofalo**  
**Commissario Giudiziale: Dott. Alessandro Torcini**  
**Liquidatore Giudiziale: Dott. Enrico Terzani**

\*\*\*

**INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE**

Il sottoscritto Dott. Enrico Terzani, quale Liquidatore Giudiziale del concordato preventivo in oggetto comunica di aver ricevuto un'offerta di acquisto per l'importo di euro 40.000 per il lotto immobiliare sotto descritto.

di conseguenza, al fine di verificare la presenza di offerte migliorative

**COMUNICA**

che il giorno **22 settembre 2026, alle ore 13:00**, dinanzi al notaio Vincenzo Gunnella, nel suo ufficio in Firenze, via Masaccio 187, avrà luogo la vendita con offerta irrevocabile e eventuale gara dei beni immobili secondo le modalità di seguito esposte:

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE DEI BENI E DEI DIRITTI POSTI IN VENDITA**

Costituisce il bene posto in vendita il seguente bene facenti parte del c.d. "Ramo Termale" della società concordataria "Terme di Montecatini SPA",

**1.1. Complesso denominato "Ex Latrine Fortuna"**

Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero sul complesso immobiliare denominato "*Ex latrine Fortuna*", posto in Comune e città di Montecatini Terme (PT), all'interno del parco termale cittadino, lungo la via della Torretta.

Il manufatto risale agli anni '30 e fu realizzato, con una particolare architettura, come latrine a servizio dell'edificio "*La Fortuna*", quest'ultimo situato a poche decine di metri in direzione est. Il fabbricato in esame oggi comprende un unico locale adibito a magazzino/deposito cicli, dotato di dieci porte esterne, una su ogni faccia della propria sezione decagonale. In origine comprendeva nove latrine ed un camerino, tutti vani dotati di accessi diretti dall'esterno, il che spiega la presenza delle dieci porte.

A corredo del manufatto c'è un'ampia e circostante corte pertinenziale, per lo più sistemata a verde, con alberature ed aiuole, ed in parte inghiaia e pavimentata con mattonelle in cemento. Sulla corte sono presenti alcune strutture precarie in legno non autorizzate, poste in essere dall'attuale affittuario.

La sua struttura verticale è in muratura mista pietra e laterizio; la copertura ha struttura lignea (travi e travicelli) con scempiato di mezzane in cotto e sovrastante manto in laterizio (coppi e tegole); la pavimentazione interna è in mezzane di cotto; le pareti, sia internamente che all'esterno, sono rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiato; gli infissi esterni sono in legno verniciato; i finestrini ovali presenti sopra ogni porta, sono dotati di inferriate in ferro battuto finemente lavorate; la pensilina perimetrale è in ferro battuto e

vetro. E' presente il solo impianto elettrico. L'altezza interna va da un minimo di ml.3.10 (lungo i muri perimetrali) ad un massimo di ml.4.20 (al centro). La superficie coperta del fabbricato (al lordo delle murature) è di mq.38 circa, mentre la superficie dell'area scoperta è di mq.952 ca.. Sia per il fabbricato che la relativa area pertinenziale, si trovano in buone condizioni di manutenzione e conservazione; sono attualmente utilizzati come deposito a servizio di un noleggio cicli.

## **DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE**

Quanto descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **19**, dal mappale **21**, zona censuaria 1, categoria E/9, rendita catastale € 19,52.-. L'area su cui insiste il manufatto e quella ad essa circostante, sono altresì rappresentate al Catasto Terreni del citato Comune, nel foglio di mappa 19, dal mappale 21 quale "ente urbano" di mq.990.

La planimetria catastale attualmente in atti non risponde allo stato dei luoghi, per la diversa distribuzione interna.

Prima della sua vendita dovrà pertanto essere predisposta e depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, idonea denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA ed allegata nuova planimetria rispondente fedelmente allo stato dei luoghi. Per tale incombenza è plausibile ipotizzare una spesa complessiva, tra diritti catastali e competenze tecniche, pari ad € 1.000,00.- circa.

-----

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nelle perizie redatte dal Geometra Riccardo Romoli, a cui si rinvia integralmente per formarne parte integrante del presente avviso, in particolare in relazione ad eventuali difformità catastali e/o urbanistiche.

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a corpo e non a misura.

\*\*\*\*\*

La vendita dei beni sopraindicati viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2922 del Codice Civile.

## **CONDIZIONI ECONOMICHE**

**LOTTO UNICO** al prezzo base di

**Euro 42.000.=**  
**(quarantaduemila,00)**

Ai fini fiscali il prezzo complessivo verrà assoggettato ad I.V.A. nella misura di legge.

Le spese notarili saranno a carico dell'aggiudicatario.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative

successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive.

### **CONCESSIONE MINERARIA**

Si rappresenta che la società concordataria è titolare della convenzione per l'esercizio della concessione mineraria stipulata in data 27 marzo 2012 con il Comune di Montecatini (determina n. 367/2012), con durata stabilita dall'articolo 2 della stessa convenzione, ovvero sino al 31.12.2033. La predetta concessione è regolata dalla legge regionale n. 38/2024.

La società concessionaria, qualora l'aggiudicatario ne faccia richiesta, si obbliga a negoziare in buona fede e secondo imparzialità, nonché tenendo conto delle esigenze di tutti gli altri stabilimenti termali,

la stipula di un contratto di somministrazione della risorsa idrica attribuita dalla suddetta concessione, tale da consentire le tradizionali cure termali, fermo restando che la concessionaria non sarà responsabile di eventuali riduzioni di flussi derivanti da fattori perturbativi quali climatici, meteorologici, geologici, ecc. tali da determinare carenze nella ordinaria somministrazione, e in ogni caso tutto sempre sotto l'osservanza di criteri e prescrizioni dettati dalla concedente Regione Toscana.

### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI**

In merito alla regolarità edilizio-urbanistica degli immobili oggetto di vendita, si rinvia alle perizie redatte dal Geometra Riccardo Romoli in data 7 novembre 2022 che si intendono integralmente richiamate.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere-ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per quanto non indicato, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

### **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà a cura del Notaio Incaricato Dott Vincenzo Gunnella, mediante la Rete Aste Notarili – RAN, servizio telematico gestito dal Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

## MODALITA' DI REGISTRAZIONE AL SISTEMA

Per partecipare alla gara l'offerente, o un suo delegato, dovrà recarsi, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'asta (sabato escluso), presso lo studio del Notaio Incaricato, in Firenze, via Masaccio n.187, o presso uno dei Notai periferici individuati sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it), richiedendo telefonicamente un preventivo appuntamento, al fine di registrarsi al sistema, presentando un documento di identità in corso di validità, e in caso di offerta presentata a mezzo delegato, anche una fotocopia firmata del documento di identità dell'offerente.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

### Contenuto dell'offerta

L'offerta per l'acquisto dovrà contenere:

- a. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo PEC dell'offerente- persona fisica; (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
- b. ragione sociale, sede, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail o PEC dell'offerente-persona giuridica;
- c. il numero o altro dato identificativo del lotto, della procedura e dell'ufficio giudiziario presso cui pende;
- d. la descrizione del bene;
- e. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- f. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta;
- g. l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere non inferiore al 10% della base d'asta e quindi ad Euro 4.200.= (quattromiladuecento,00.=).
- h. le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie.
- i. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, ovvero gli estremi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **"LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE TERME DI MONTECATINI SPA"**; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i).

Non è ammessa l'offerta per persona da nominare.

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito:

- della cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **"Liquidazione Giudiziale Terme di Montecatini Spa"**, ovvero
- della ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione, che dovrà essere versata sul conto corrente intestato *"Liquidazione Giudiziale Terme di Montecatini Spa"*, IBAN IT 89 N 08425 38080 000031717754", e dovrà recare come causale la sola

dizione “versamento cauzione”, senza altre indicazioni; si consiglia di effettuare, il bonifico bancario almeno 7 giorni lavorativi prima dell’asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l’esame delle offerte; qualora il bonifico non fosse visibile al momento dell’apertura delle buste l’offerta non sarà considerata valida.

- di una copia del documento di identità dell’offerente-persona fisica;
- di una copia del documento di identità del legale rappresentante dell’offerente-persona giuridica, unitamente a copia dei documenti giustificativi della rappresentanza, ovvero delle delibere autorizzative, ove necessarie;
- di una visura aggiornata della società offerente, o documentazione equivalente proveniente da fonte pubblica o indipendente, nel caso di società estere;
- laddove l’offerente sia costituito in forma di società, l’indicazione del titolare effettivo ai sensi della normativa in materia di lotta al riciclaggio ed al terrorismo internazionale (D.Lvo 231 del 2007 e ss-mm) e dei soggetti persone fisiche che esercitino ai sensi dell’art. 2497 sexies c.c. attività di direzione e coordinamento sulla società offerente, insieme all’indicazione dell’intera catena di soggetti (persone giuridiche o enti) che colleghi dette persone fisiche alla società offerente e l’attestazione per ciascun ente o società della catena dell’inesistenza delle cause ostative alla conclusione di contratti con la pubblica amministrazione indicate dall’art. 80 del d.lgs. 16 aprile 2016 n. 50 (come da modulo disponibile presso il liquidatore giudiziale);
- di una visura aggiornata per tutte le società di cui alla catena societaria sopra indicata o documentazione equivalente proveniente da fonte pubblica o indipendente, nel caso di società estere;
- dalla dichiarazione di essere edotto sui contenuti del bando, suoi allegati e delle perizie di stima anche in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- ogni altro documento utile ai fini della valutazione dell’offerta, compresa la documentazione richiesta dal Notaio banditore, che dovrà risultare idonea ai fini dell’adeguata verifica della clientela in materia di normativa antiriciclaggio, secondo quanto risulta dall’allegato al presente bando, pena l’esclusione dalla gara, a insindacabile giudizio del notaio banditore.

Per l’ipotesi di cittadino straniero, l’offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:

- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l’Italia e il suo Stato di appartenenza

Resta onere dell’offerente la verifica che sussistano le condizioni di reciprocità sia nel caso di offerente persona fisica straniero, che nel caso di offerente soggetto non personificato straniero.

Se l’offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all’asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all’offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine

della procura – nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata – rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

#### Offerta digitale

Per la redazione dell'offerta in formato digitale si potrà utilizzare una postazione informatica riservata resa disponibile dallo stesso studio notarile dove è avvenuta la registrazione del soggetto.

#### Offerta cartacea

Per la redazione dell'offerta in formato cartaceo sarà necessario ritirare, presso lo studio notarile prescelto, il modulo per effettuare l'offerta stessa; le offerte in formato cartaceo possono essere consegnate, unitamente alla documentazione sopra indicata, in busta chiusa, solo presso lo studio del notaio Banditore; sulla busta dovrà essere indicato, dal Notaio ricevente, l'orario di deposito dell'offerta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente registrato), e le altre indicazioni relative alla vendita.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia in atti, negli altri documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO E AGGIUDICAZIONE**

L'esame delle proposte di acquisto, e l'eventuale gara, avverranno a cura del Notaio Banditore, nel suo studio in Firenze, via Masaccio n.187, alle ore 13:00 e seguenti del giorno sopra indicato;

- in caso di mancanza di offerte superiori alla base d'asta, il bene verrà aggiudicato al soggetto che ha presentato l'offerta sulla quale si apre la procedura competitiva
- in presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta, con **rilancio minimo obbligatorio di euro 2.000,00 (duemila/00)**;
- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta se superiore alla base d'asta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, all'offerta depositata per prima.

La partecipazione presso il Notaio periferico implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di blackout informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

### **TRASFERIMENTO DEL BENE**

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo che si avrà solo con la stipula dell'atto di trasferimento una volta adempiuti gli obblighi di legge.

La stipula dell'atto di trasferimento dei beni in oggetto sarà affidata al Notaio Banditore con oneri (imposte, spese ed onorari) a carico dall'aggiudicatario, che dovrà provvedere al loro assolvimento in contestualità della stipula, a mezzo assegno circolare.

L'atto verrà stipulato entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 217 CCII, il Giudice Delegato può sospendere la vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

### **CONFORMITA' CATASTALE – APE – CDU**

In caso di aggiudicazione, il complesso immobiliare dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale, il censimento e le planimetrie depositate in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, di attestato di prestazione energetica e certificato di destinazione urbanistica.

Le eventuali spese ed oneri per gli adempimenti catastali e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del Liquidatore Giudiziale:

- a) Sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE
- b) Sui seguenti quotidiani: La Nazione ed. di Pistoia; Corriere della Sera;
- c) Sui seguenti siti internet: [www.termemontecatini.it](http://www.termemontecatini.it); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

**La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nelle relazioni peritali e nei loro allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso e suoi allegati**

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni oggetto di vendita previa richiesta da inoltrarsi alla società, con sede in Montecatini-Terme, Viale Verdi, P.E.C. [direzione.generale@pec.termemontecatini.it](mailto:direzione.generale@pec.termemontecatini.it);

La procedura non riconosce nessun compenso per eventuali mediazioni mobiliari ed immobiliari.

Avviso di vendita, perizia e allegati saranno visionabili sui siti internet: [www.termemontecatini.it](http://www.termemontecatini.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

\*\*\*

Ulteriori sommarie informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Liquidatore Giudiziale Studio Terzani – Via Turri n° 62, Scandicci – Firenze al recapito telefonico 055/2579659.e.mail [enricoterzani@commercialisti.fi.it](mailto:enricoterzani@commercialisti.fi.it) PEC: [enrico.terzani@odcecfirenze.it](mailto:enrico.terzani@odcecfirenze.it)

\*\*\*

Firenze, lì 6 luglio 2026

Il Liquidatore Giudiziale  
(*dott. Enrico Terzani*)