

Paolo Abbri  
Dottore Commercialista  
Via Venturi, 1/b  
51100 PISTOIA (PT)



**TRIBUNALE DI PISTOIA**

Liquidazione controllata del sovraindebitato **Fabiano Bacci** -  
**R.G. 6/2023**

**Giudice Delegato:** Dott. Sergio Garofalo

**Liquidatore:** dott. Paolo Abbri

\* \* \* \* \*

Ill.mo Sig. Giudice Delegato dott. Sergio Garofalo

Il sottoscritto liquidatore dott. Paolo Abbri

**espone**

La massa attiva della procedura di liquidazione controllata è composta:

A) un immobile sito in Serravalle Pistoiese, composto da un'unità principale ad uso abitativo con due corti esclusive e da n° 4 posti auto scoperti. I diritti del Bacci concernono la nuda proprietà per 1/2 dell'abitazione e la piena proprietà per 1/2 dei n. 4 posti auto scoperti.

B) un immobile sito in Agliana, consistente in una porzione di fabbricato di civile abitazione di maggior consistenza costituito da terratetto a schiera di due piani fuori terra oltre soffitta, resede anteriore, resede posteriore distaccato e locale ad uso rimessa in corpo distaccato. I diritti del Bacci concernono la quota di 3/12 della nuda proprietà.

C) Una autovettura Renault mod. Twingo, 1.149 cc con alimentazione a benzina, immatricolata il 09.11.2004 targata CP787YL. Il sottoscritto l'ha inserita nell'inventario



depositato in cancelleria il 18.11.2024 ed il valore di stima è pari ad € 600,00.

Si ricorda, in via introduttiva, che il 18/11/2024 è stato depositato il programma di liquidazione (all. 1), sul quale la S.V. Ill.ma si è espressa con il decreto del 19/11/2024 (all. 2), con cui, parzialmente approvando, ha autorizzato la sola vendita dell'auto e dei diritti immobiliari sopra descritti alla lett. A).

Il 18/03/2025 è stata depositata un'integrazione al programma (all. 3) sulla quale la S.V. Ill.ma si è espressa con il decreto del 19/03/2025 (all. 4) con cui, approvata l'integrazione ed in particolare autorizzata la vendita ivi descritta dei diritti sub B), ha invitato "il liquidatore a depositare istanze distinte per ogni attività da compiere al fine di ottenere l'autorizzazione al compimento degli atti ad esso conformi; al fine di agevolare l'attività del giudice delegato, invita il curatore a riproporre nell'istanza di autorizzazione la parte del programma di liquidazione a cui essa si riferisce".

In ottemperanza il sottoscritto espone nelle note che seguono le modalità di esecuzione della vendita dei beni sopra indicati alle lett. A) e B).

**I) I FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE - DESCRIZIONE E VALUTAZIONE**

Entrambe le quote dei diritti immobiliari sono state stimate dal tecnico geom. Graziano Ciuti, con studio a Pistoia, via S. Donato n. 246, designato con ricorso 24.10.2023 del



sottoscritto liquidatore e contestuale nulla osta del Sig. Giudice Delegato.

Il tecnico ne ha eseguito la stima con relazioni 06.05.2024 depositate in cancelleria il 09.05.2024, in cui ha descritto e valutato i diritti immobiliari come segue.

**A) L'abitazione di Serravalle Pistoiese**

L'immobile è composto da un'unità principale ad uso abitativo con due corti esclusive e da n° 4 posti auto scoperti.

La relativa descrizione è analiticamente indicata nella perizia di stima ed al par. 3.1 lett. A del programma di liquidazione del 18.11.2024. La si riporta integralmente di seguito per dare attuazione alla corrispondente, specifica previsione contenuta nel decreto del 19.03.2025.

I diritti del Bacci concernono la nuda proprietà per 1/2 dell'edificio a destinazione abitativa e la piena proprietà per 1/2 dei n. 4 posti auto scoperti.

L'appartamento, che fa parte di un più ampio fabbricato, è composto da ingresso-soggiorno, cucina e w.c. al piano terra; due camere e bagno al piano primo oltre disimpegno zona notte.

È inoltre dotato di un loggiato nella parte tergale con accesso dalla cucina e da due corti esclusive, una sul retro a corredo del loggiato e una sul fronte. La superficie convenzionale è di 117,30 mq.

Allo stato attuale le unità immobiliari sono censite all'Agenzia delle Entrate di Pistoia al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese in foglio 27 dal mappale 356:

Abitazione

- sub. 35, categoria A/7, classe 1°, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 97 (escluse aree scoperte mq. 91), rendita € 568,10.

Posti auto

- sub. 8, categoria C/6, classe 1°, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, rendita € 25,51

- sub. 9, categoria C/6, classe 1°, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, rendita € 25,51

- sub. 18, categoria C/6, classe 1°, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, rendita € 25,51

- sub. 19, categoria C/6, classe 1°, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, rendita € 25,51

Le parti a comune sono censite all'Agenzia delle Entrate di Pistoia al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese in foglio 27 dal mappale 356: - sub. 31 Bene Comune Non Censibile ai subalterni 2-3-4-5-6-7-8-9-33-34-35-38 (corte)

- sub. 32 Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni (corte)

La planimetria catastale differisce per una piccola imprecisione di rappresentazione del muro che delimita il w.c. sottoscala e per un errore di indicazione dell'altezza nel disimpegno zona notte, ma entrambe le incongruenze non obbligano ad una sua ripresentazione e pertanto si può considerare conforme con lo stato dei luoghi.

Il geom. Ciuti ha così determinato il valore dei diritti immobiliari del Bacci relativi al compendio di Serravalle Pistoiese:

**per l'intero:**

unità	superficie	val. mq	valore
abitazione	117,30	1.500,00	175.950,00
posti auto	52,00	375,00	19.500,00
<b>Totale</b>			<b>195.450,00</b>

per quota:

unità	diritto	coeff. diritto	valore quota
abitazione	nuda proprietà 1/2	25%	21.993,75
posti auto	proprietà 1/2	100%	9.750,00
<b>Totale</b>			<b>31.743,75</b>

#### B) L'abitazione di Agliana

Consiste in una porzione di fabbricato di civile abitazione di maggior consistenza costituita da terratetto a schiera di due piani fuori terra oltre soffitta, resede anteriore, resede posteriore distaccato e locale ad uso rimessa in corpo distaccato.

Oltre che in perizia, la descrizione analitica è contenuta nel programma di liquidazione del 18.11.2024, par. 3.1 let. B. E' altresì richiamata nell'integrazione del 18.03.2025, cap. 2 let. B.

Anche per tale immobile si riporta la descrizione in ottemperanza alla specifica prescrizione del decreto del 19.03.2025.

L'intera unità è corredata da un resede lastricato sul fronte, un resede ad uso orticello sul retro e una rimessa con



accesso sia a mezzo di passo a comune che direttamente dalla piazza Bellucci.

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate di Pistoia al Catasto Fabbricati del Comune di Agliana in foglio 5 dai mappali uniti 2563; 1814 sub. 2; 1813 sub. 2 e 2906 con categoria A/3, classe 3°, consistenza vani 10,5, superficie catastale totale mq. 161 (escluse aree scoperte mq. 157), rendita € 677,85.

Le parti a comune sono censite all'Agenzia delle Entrate di Pistoia al Catasto Fabbricati del Comune di Agliana in foglio 5 dal mappale 986.

Il geom. Ciuti ha accertato il seguente valore dei diritti immobiliari del Bacci sull'edificio di Agliana:

**per l'intero:**

unità	superficie	val. mq	valore
abitazione	178,90	1.250,00	223.625,00

**per quota:**

unità	diritto	coeff.diritto	valore quota
abitazione	nuda proprietà 3/12	70%	39.134,38

Il valore complessivo dei diritti spettanti a Bacci sull'immobile di Serravalle Pistoiese è accertato in € 39.100,00 (euro trentanovemilacentozero) (arrotondato).

**II) I DIRITTI SUI BENI IMMOBILI - LIQUIDAZIONE**

Come specificato ai parr. 4.1 del programma del 18.11.2024 e dell'integrazione del 18.03.2025, la vendita di entrambi i diritti immobiliari di pertinenza della liquidazione sarà



eseguita, in conformità all'indicazione operativa fornita dal Tribunale di Pistoia, con procedura competitiva ex art. 216 comma 2 CCII - applicabile alla liquidazione controllata in quanto richiamato dall'art. 275 comma 2 e certamente compatibile - da realizzarsi nella configurazione della vendita telematica asincrona.

I diritti del debitore sui due beni immobili verranno posti in vendita in lotti singoli.

Il procedimento viene promosso ed attuato dal sottoscritto liquidatore che si avvarrà del servizio pubblicitario e della piattaforma telematica offerti da Aste Giudiziarie Inlinea Spa in virtù della convenzione con il Tribunale.

Il trasferimento dei diritti in favore dell'aggiudicatario avverrà con contratto notarile, ai rogiti di un notaio scelto dall'aggiudicatario di concerto con lo scrivente liquidatore.

La data della vendita e quelle connesse del relativo procedimento verranno fissate tenendo conto dell'esigenza di assicurare una pubblicità di 90 giorni come prescritto dalle istruzioni operative fornite dal Tribunale.

#### **A) Immobile di Serravalle Pistoiese**

È stata avanzata al sottoscritto una manifestazione d'interesse per l'acquisto (all. 5), ad iniziativa dell'ex coniuge del debitore sig.ra Elena Bartolozzi, di tutti i diritti che costui vanta sui beni di che trattasi per il prezzo di € 30.000,00; se ne è riferito nel programma del 18.11.2024.

In tale documento sono state illustrate le ragioni per le quali il prezzo di vendita è fissato in € 42.500, che legittima



l'ammissibilità dell'offerta minima di € 31.875,00, sostanzialmente corrispondente alla somma indicata nella manifestazione d'interesse poc'anzi menzionata. Tali riflessioni sono integralmente confermate all'attualità e vi si fa rinvio.

Pertanto, i diritti del Bacci sull'immobile di Serravalle Pistoiese (lotto n. 1) son posti in vendita al prezzo base di € 42.500,00, ed è ammissibile la presentazione di un'offerta minima (ridotta di non oltre 1/4) non inferiore a € 31.875,00, in linea con la valutazione del tecnico e pressochè corrispondente alla manifestazione d'interesse innanzi riferita.

#### B) Immobile di Agliana

La disciplina della vendita dei diritti sull'immobile di Agliana è illustrata nell'integrazione del 18.03.2025 (come detto al § 4.1).

Essa s'impernia su una dichiarazione d'intenti contenente una proposta di acquisto formulata dai Sigg.ri Galiziana Niccolai e Moreno Bacci, genitori del sovraindebitato, con la lettera 17.12.2024, qui acclusa sub doc. 6m con cui vengono offerti € 30.000,00 per l'acquisto del diritto di Bacci sull'immobile in rassegna.

La S.V. Ill.ma ha approvato l'integrazione al programma con decreto 19.03.2025. Pertanto, il diritto del Bacci sull'immobile di Agliana è posto in vendita al prezzo base di € 39.100,00; è così ammissibile la presentazione di un'offerta minima (ridotta di non oltre 1/4) non inferiore a € 29.400,00, in linea con la valutazione del tecnico e corrispondente alla proposta di acquisto innanzi riferita.

**C) LE MODALITA' DELLA VENDITA DEI DIRITTI IMMOBILIARI**

Il regolamento di vendita contenuto nell'avviso allegato (doc. 7) accoglie le indicazioni operative stabilite dal Tribunale di Pistoia.

In rapida rassegna, rinviando per quel che non è qui espressamente richiamato alla lettura dello stesso avviso: sono espressamente indicati i requisiti dell'offerta; è precisato che essa è irrevocabile (pagg. 7 e 9); si realizza la decadenza dall'aggiudicazione in mancanza di pagamento del prezzo a saldo nel termine indicato; in tal caso, la cauzione è incamerata a titolo di multa; vi è l'eventualità che sia impedito il perfezionamento della vendita ex art. 217 CCII; è previsto il trasferimento con rogito notarile.

Si aggiunge inoltre che la pubblicazione dell'avviso verrà eseguita in tempo utile a consentire che la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche sia eseguita per almeno 90 giorni prima della vendita.

Quanto agli oneri, il preventivo fornito da Aste giudiziarie in Linea Spa (doc. 8) prevede, per il primo tentativo, il pagamento di € 354,50 complessivi, comprensivi di € 100 di diritti PVP per ogni lotto.

\* \* \* \* \*

Alla luce di quanto precede il sottoscritto curatore

**Considerato**

- che gli atti di liquidazione di cui quest'istanza delinea i profili attuativi ed operativi sono conformi alle previsioni espresse nel programma (all. 1) e



nell'integrazione (all. 3);

- che il programma di liquidazione e l'integrazione sono stati approvati con decreti, rispettivamente, del 19.11.2024 (all. 2) e del 19.03.2025 (all. 4);

**chiede**

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare ai sensi ex art. 272 comma 2 ult. per. CCII la vendita mediante procedura competitiva dei seguenti lotti:

- **lotto 1:** diritti di nuda proprietà per 1/2 dell'edificio a destinazione abitativa e piena proprietà per 1/2 dei n. 4 posti auto scoperti posti in Serravalle Pistoiese al prezzo base di € 42.500,00 ed offerta minima di € 31.875,00, secondo le modalità ed alle condizioni descritte in narrativa e nell'avviso allegato (doc. 7);
- **lotto 2:** diritti di nuda proprietà per 3/12 su appartamento di civile abitazione situato ad Agliana, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza costituito da terratetto a schiera di due piani fuori terra oltre soffitta, resede anteriore, resede posteriore distaccato e locale ad uso rimessa al prezzo base di € 39.100,00 ed offerta minima di € 29.400,00, secondo le modalità ed alle condizioni descritte in narrativa e nell'avviso allegato (doc. 7).

**Chiede**

altresì, ove le autorizzazioni siano concesse, che voglia parimenti autorizzare il sottoscritto liquidatore ad eseguire il pagamento in favore di Aste Giudiziarie In Linea Spa del

corrispettivo di € 354,50 (euro trecentocinquantaquattro/50), Iva inclusa, per l'esecuzione delle anzidette formalità pubblicitarie, con anticipazione da parte dello scrivente liquidatore.

Eseguita la vendita, lo scrivente liquidatore ne riferirà alla S.V. Ill.ma ex art. 216 comma 9 CCII e richiederà l'autorizzazione a sottoscrivere gli atti notarili di trasferimento dei diritti menzionati in rassegna in conformità alla previsioni contenute negli avvisi di vendita, parimenti approvati, e, in ogni caso, ad eseguire ogni formalità necessaria a dare attuazione alle vendite.

Resta a disposizione per quanto possa occorrere.

Pistoia, 07 aprile 2025

il liquidatore

dott. Paolo Abbri

Allegati:

- 1) programma di liquidazione depositato il 18/11/2023;
- 2) decreto G.D. per l'approvazione del programma di liquidazione del 19/11/2023;
- 3) programma di liquidazione depositato il 18/03/2025;
- 4) decreto G.D. per l'approvazione del programma di liquidazione del 19/03/2025;
- 5) manifestazione d'interesse Elena Bartolozzi;
- 6) manifestazione d'interesse Galiziana niccolai e Moreno Bacci;
- 7) avviso di vendita dei diritti immobiliari;





8) preventivo di spesa di Aste Giudiziarie In Linea Spa n.  
56720 del 24/03/2025.

