

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nello Mari, liquidazione controllata (R.G. n. 19/2025)

promossa da

Giudice Delegato:

Dott. Sergio Garofalo

Liquidatore:

Dott. Franco Michelotti

INCARICO

All'udienza del 14/10/2025, il sottoscritto Geom. Nello Mari, con studio in Via I Maggio, 83 - 51010 - Massa e Cozzile (PT), email studiomari@nellomari.it, PEC nello.mari@geopec.it, Tel. 0572 75 672, Fax 0572 910 914, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico.

PROPRIETARI

PREMESSA

I coniugi risultano titolari dei seguenti immobili:

1. piena proprietà del fabbricato ubicato nel Comune di Montecatini, località Caprilio n.c. 1, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 146, subalterno 2;
2. piena proprietà del fabbricato ubicato nel Comune di Montecatini, località Caprilio n.c. 1, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 146, subalterno 3 e 369;
3. piena proprietà del terreno agricolo ubicato nel Comune di Montecatini Terme località Caprilio, identificato al Catasto Terreni al foglio 6, particella 537
4. piena proprietà del terreno agricolo ubicato nel Comune di Montecatini Terme località Caprilio, identificato al Catasto Terreni al foglio 6, particella 633;
5. piena proprietà del terreno agricolo ubicato nel Comune di Montecatini Terme località Caprilio, identificato al Catasto Terreni al foglio 6, particella 257;
6. piena proprietà del terreno agricolo ubicato nel Comune di Montecatini Terme località Caprilio, identificato al Catasto Terreni al foglio 6, particelle 659;
7. piena proprietà del terreno agricolo ubicato nel Comune di Montecatini Terme località Caprilio, identificato al Catasto Terreni al foglio 6, particelle 66.

La sig. _____ risulta proprietaria dei seguenti beni immobili:

1. 1/6 del fabbricato ubicato nel Comune di Marliana, Piazza V. Veneto n.c. 15, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 47, particella 115, subalterno 3;

2. 1/6 del terreno ubicato nel Comune di Marliana, identificato al Catasto Terreni al foglio 47, particella 296;

1) La piena proprietà di una porzione di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Montecatini Terme, frazione Nievole, località Caprilio n.c. 1, piano terra e primo.

DESCRIZIONE

1) La piena proprietà di una porzione di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Montecatini Terme, frazione Nievole, località Caprilio n.c. 1, piano terra e primo; detta porzione di fabbricato è composta al piano terra da ingresso-pranzo, cucina, soggiorno e due ripostigli, oltre a una scala per accedere al piano primo dove si trovano due camere, un bagno e due ripostigli oltre a una corte comune con la particella 146 sub 3, graffata alla particella 369.

Detti immobili trovano riscontro al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa 5 dalla particella 146 sub 2, z.c. 2, categoria A/4, classe 3, vani 5, superficie, mq 94, Rendita catastale di € 211,75.

Confini: Via Caprilio, proprietà Perini-Tieghi, residua proprietà S.S.A.

2) La piena proprietà di porzione di un più ampio fabbricato ubicato nel Comune di Montecatini Terme, frazione Nievole, località Caprilio n.c. 1 piano terra; detta porzione di fabbricato, è composta al piano terra da ingresso, soggiorno, wc e anti wc, ripostigli, zona cottura, pranzo, camera e guardaroba. Il tutto corredato da corte esclusiva, oltre a corte comune, con la particella 146 sub 2.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme i beni trovano riscontro nel foglio di mappa 5 dalle particelle graffate 146 sub 3 e 369, z.c. 2, categoria A/4, classe 4, superficie catastale mq 44 con la Rendita Catastale. di € 169,40.

Confini: Via Caprilio, proprietà , residua proprietà, S.S.A.

3) La piena proprietà di un piccolo appezzamento di terreno agricolo, sito nel Comune di Montecatini Terme frazione Nievole, località Caprilio, con accesso dalla Via Caprilio, identificato al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio di mappa 6 particella 537, seminativo arborato, della superficie catastale di mq 80 con R.D. di € 0,10 e R.A. di € 0,08.

Confini: residua proprietà , Via Caprilio, proprietà , S.S.A.

4) La piena proprietà di un piccolo appezzamento di terreno agricolo, ubicato nel Comune di Montecatini Terme, frazione Nievole, località Caprilio, con accesso dalla Via Caprilio, identificato al Catasto Terreni del

Comune di Montecatini Terme nel foglio di mappa 6, dalla particella 633, seminativo arborato, della superficie catastale di mq 250 con R.D. di € 5,76 e R.A di € 7,34.

Confini: residua proprietà , Via Caprillo, proprietà , S.S.A

5) La piena proprietà di un piccolo appezzamento di terreno agricolo, ubicato nel Comune di Montecatini Terme, frazione Nievole, località Capriolo con accesso da Via Caprillo.

Detto terreno, trova identificazione al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme nel foglio di mappa 6, dalla particella 257, qualità pascolo, della superficie catastale di mq 70 con R.D. di € 0,02 e r.A. di € 0,01 Confini: residuo proprietà , Via Caprillo, proprietà , proprietà , S.S.A.

6) La piena proprietà di un piccolo appezzamento di terreno agricolo, ubicato nel Comune di

Montecatini Terme, frazione Nievole, località Capriolo con accesso da Via Caprillo. Il bene trova riscontro al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme nel foglio di mappa 6, dalla particella 659, seminativo, della superficie catastale di mq 1050 con R.D. di € 2,98 e R.A. di € 3,80.

Confini: detta Via, proprietà , proprietà , residua proprietà , S.S.A.

7) La piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo, ubicato nel Comune di Montecatini Terme, frazione Nievole, località Capriolo con accesso da Via Caprillo.

Detto terreno, trova identificazione al Catasti Terreni del Comune di Montecatini Terme nel foglio di mappa 6, dalla particella 661, seminativo arborato, della superficie catastale di mq 980 con R.D. di €2,78 e R.A. di €3,54.

Confini: detta Via Caprillo, proprietà , residua proprietà , S.S.A.

PROPRIETÀ'

8) La piena proprietà relativa a 1/6 dell'intero indiviso su fabbricato ad uso civile abitazione ubicato in Comune di Marliana, Piazza V Veneto n.c. 15. Più precisamente detto immobile è disposto al piano seminterrato, cantina ed al piano terra da ingresso, cucina, sala, bagno, disimpegno, camera e cameretta oltre a ripostiglio. Il tutto corredato da corte comune con l'appartamento ubicato al piano primo
Confini: Piazza V. Veneto, proprietà , parti comuni, S.S.A.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Marliana trova riscontro nel foglio di mappa 47 dalla particella 115 sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie totale mq 101 con la Rendita Catastale di € 244,28 con diritto alla corte comune nel foglio di mappa 47 particella 146 (BCNC)

9) La piena proprietà relativa a 1/6 dell'intero indiviso, su un appezzamento di terreno a bosco, ubicato nel Comune di Marliana accessibile dalla Via Provinciale Mammianese-Marlianese

Confini: Detta Via su due lati, proprietà M e proprietà , S.S.A.

Al Catasto Terreni del Comune di Marliana trova riscontro nel foglio di mappa 47, particella 296, qualità bosco ceduo, della superficie catastale di mq 2260 con R.D. di € 0,70 e R.A. di € 0,35.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI IMMOBILI DESCRITTI AI PUNTI 1) E 2)

Gli immobili si presentano in ottime condizioni di manutenzione e stabilità essendo stati oggetto di una completa ristrutturazione negli anni 2013/2016, con impianti e servizi realizzati in base alle normative vigenti, tutti funzionanti ed allacciati alle pubbliche utenze. Le loro caratteristiche costruttive sono le seguenti:

strutture portanti interne ed esterne: in pietrame e laterizio

tetto e coperture: in legno e laterizio con relativa coibentazione e materiale impermeabilizzante

murature interne (divisori): in pietrame e laterizio

finiture esterne: parte facciavista in pietrame e laterizio e in parte con intonaco civile e tinteggiatura al quarzo

finiture interne: Intonaco di tipo civile, tinteggiato con tempera e in parte facciavista in pietrame e laterizio

pavimenti e rivestimenti: cotto, monocottura, ceramica e parquet in legno, f

infissi esterni e oscuranti: finestre in legno con vetrocamera e persiane esterne, portoncino in legno

infissi interni: in legno di tipo tamburato

lattonerie: in rame

impianto elettrico: sottotraccia, completo e funzionante

idrico-sanitario: sottotraccia, completo e funzionante

impianto di riscaldamento: con radiatori in ghisa, alimentato da caldaia a gas metano (GPL) funzionante

condizionamento: sono presenti due split interni nella zona notte anch'essi funzionanti

Per quanto riguarda la classificazione energetica, si ritiene di poter attribuire a questi immobili la classe "B";

Di fatto non ne sono entrato in possesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI IMMOBILI DESCRITTI AL PUNTO 8)

L'immobile, si presenta in pessime condizioni di manutenzione in parte anche come condizione statica essendo la costruzione di epoca remota.

Gli impianti e i servizi, anche se allacciati ai servizi pubblici (acquedotto, luce, gas), sono fermi da tempo e risultano funzionanti solo in parte. Alcuni solai interni del piano primo, costituiti da struttura portante in legno e laterizio, sono in parte lesionati e in una stanza risultano crollati.

Il solaio del tetto, composto anch'esso da struttura portante in legno e laterizio, è da ristrutturare nella sua totalità.

Per quanto riguarda la classificazione energetica, si ritiene di poter attribuire, a detto immobile, la classe "G", anche se non ne sono entrato in possesso.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in questione è stata effettuata con il metodo comparativo, ovvero sono stati paragonati ai dati di compravendita riferiti ad altri immobili simili tenendo conto di tutti i parametri delle varie caratteristiche sopra indicati. Il sottoscritto, dopo aver eseguito tutte le verifiche ed indagini necessarie, ha stabilito il prezzo unitario medio di mercato, riferito al mq convenzionale (parametro utilizzato nelle compravendite e nelle valutazioni ordinarie).

il criterio basato sul valore di mercato, si concentra sull'individuazione dei prezzi e dei valori per beni simili, in condizioni comparabili e si fonda su criteri oggettivi

I dati estratti per la stima dei beni in oggetto, sono stati ricercati in archivi e banche dati di prezzo che analizzano una scala di valori, quali l'OMI, osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate e il sito borsino immobiliare.it, che forniscono valori e quotazioni immobiliari continuamente aggiornati, secondo i prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale (prezzi di compravendita ricavati direttamente da contratti di compravendita oppure da annunci di vendita di mercato immobiliare, rilevati da agenzie immobiliari, siti di annunci, mediatori ecc.)

CONCLUSIONI

In base alle indagini di mercato, effettuate attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti, e a seguito dell'analisi della comparazione tra i valori ricavati e gli immobili in esame, applicando eventuali coefficienti incrementativi e/o decrementati tenendo conto di tutte le caratteristiche che incidono sia positivamente che negativamente, il sottoscritto ha determinato un valore convenzionale di €/mq 1.550,00 per i fabbricati di Montecatini Terme e di €/mq 600,00 per il fabbricato di Marliana, di €/mq 4,50 per i terreni agricoli di Montecatini Terme e di €/mq 1,70 per il terreno a bosco di Marliana

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

I fabbricati oggetto della presente perizia estimativa risultano conformi ai vari titoli edilizi rilasciati dai rispettivi Comuni mentre le planimetrie catastali, depositate presso l'agenzia delle entrate ufficio provinciale del territorio di Pistola, risultano tutte da aggiornare poiché non corrispondono allo stato di fatto.

Consistenza: fabbricati descritti ai punti 1) e 2): superficie catastale mq: 138 Stato di occupazione: attualmente occupati dai proprietari Consistenza fabbricato descritto al punto 8): superficie catastale mq 101 Stato di occupazione: attualmente occupato dal signor

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili descritti ai punti 1) e 2) risultano gravate le seguenti ipoteche:

a) Iscrizione del 19.04.2013 R.P 247 e R.G 1307

Ipoteca di primo grado a favore della Banca di Pescia BCC a garanzia del finanziamento fondiario ricevuto nel 2013 dai coniugi

b) Iscrizione del 11.08.2014 R.P 449 R.G 3466

Ipoteca di secondo grado a favore della Banca di Pescia BCC a garanzia di un mutuo fondiario ricevuto nel 2014 dai coniugi

c) Iscrizione del 13.07.2020 R.P 446 R.G 2709

Ipoteca volontaria a favore della Banca di Pescia BCC a garanzia di un mutuo ricevuto nel 2020 dalla figlia dei coniugi signora

Sugli immobili descritti al punto 3) risultano gravare le seguenti ipoteche:

a) Ipoteca di primo grado a favore della Banca BCC a garanzia del finanziamento fondiario ricevuto nel 2013 dai coniugi suddetti

b) Ipoteca volontaria a favore della Vival Banca BCC a garanzia di un mutuo ricevuto nel 2020 dalla signora

Sugli immobili descritti al punto 4) risultano gravare le seguenti ipoteche:

a) Ipoteca volontaria a favore della Vival Banca BCC a garanzia di un mutuo ricevuto nel 2020 dalla signora

Sugli immobili descritti al punto 5) risultano gravare le seguenti ipoteche:

a) Ipoteca di primo grado a favore della Banca BCC a garanzia del finanziamento fondiario ricevuto nel 2013 dai coniugi suddetti

b) Ipoteca volontaria a favore della Banca BCC a garanzia di un mutuo ricevuto nel 2020 dalla signora

Gli altri immobili descritti ai punti 6)-7)-8)-9) risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e/o da gravami che ne potrebbero diminuire il valore

PROVENIENZE

In base a titoli regolarmente trascritti, senza soluzione di continuità, i beni sopra indicati sono proprietà di _____, cui sono pervenuti per acquisto da _____ mediante atto di compravendita autenticato dal notaio Raffaele Lenzi in data 12.12.1994 rep 17580/7323, trascritto a Pescia il 17.12.1994 al n 2978 R.P.

Per continuità storica:

A _____ pervennero per successione legittima di _____ nato a _____ apertasi il 15.06.1986 per la piena proprietà in favore _____; denuncia di successione registrata a Pescia al n 32 vol 62 ed ivi trascritta il 02.07.1987 al n 1560 R.P.

A _____ pervennero per successione a _____ apertasi il 09.07.1994 per i diritti di _____ in favore dell'estraneo _____, in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Ciro Lenzi in data 15.07.1994 rep 37381 registrato a Pescia il 29.07.1994 al n 655 ed ivi trascritto il 30.07.1994 al n 1872 R.P; denuncia di successione registrata a Pistola il 19.11.1994 al n 45 vol 1109 e trascritta a Pescia il 21.02.1996 al n 540 R.P.

A _____ pervennero per successione legittima di _____ i sopra citata

A _____ pervennero per acquisto da _____, _____, mediante atto di compravendita ricevuto dal notaio E. Di Gloria in data 19.04.1971 registrato a Pescia il 26.04.1971 al n 1098 vol 207 ed ivi trascritto il 29.04.1971 al n 883 R.P.

RIEPILOGO FINALE E STIMA

Immobili descritti al punto 1) - Porzione fabbricato ad uso civile abitazione, piano terra e primo

Superficie catastale mq 94 valore unitario €/mq 1.550 - valore complessivo € 145.700 quota di proprietà 1/1 - arrotondati per praticità a € 145.000 (euro centoquarantacinquemila)

Immobili descritti al punto 2) - Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, piano terra

Superficie catastale mq 44 valore unitario €/mq 1.550 valore complessivo € 66.000 quota di proprietà 1/1-arrotondati per praticità a € 65.000 (euro sessantacinquemila)

Immobili descritti ai punti 3)-4)-5)-6)-7)-terreni agricoli

Superficie catastale mq 2430 valore unitario €/mq 4,50 valore complessivo € 10.935 quota di proprietà di 1/1 arrotondati per praticità a € 10.000 (euro diecimila)



Immobili descritti al punto 8) - Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione piano seminterrato e terra

Superficie catastale mq 101 valore unitario €/mq 600 valore complessivo € 60.600 quota di proprietà 1/6 - arrotondati per praticità a € 10.000 (euro diecimila)

Immobili descritti ai punti 9) - terreni a bosco

Superficie catastale mq 2260 valore unitario €/mq 1,70 valore complessivo € 3.822 quota di proprietà di 1/6 - arrotondati per praticità a € 640 (euro seicentoquaranta)

Valore totale stimato € 230.640,00

(euro duecentotrentamilaseicentoquaranta)



I valori sopraportati, a giudizio del sottoscritto, risultano i più probabili valori di mercato dei beni in oggetto.

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Massa e Cozzile, lì 12/11/2025



Il tecnico incaricato



Geom. Nello Mari



Oggetto: Liquidazione controllata numero di Ruolo Generale 19/2025

Giudice Delegato: Dott. Sergio Garofalo

Debitore:

Il sottoscritto CTU, Geom. Nello Mari nel procedimento in oggetto, in riferimento alla richiesta di chiarimenti avanzati dal Sig. Giudice, precisa quanto segue:

La provenienza dei beni posti in Comune di Montecatini Terme è stata riportata nella sua interezza nella perizia depositata.

La provenienza dei beni posti in Comune di Marliana è data da:

Denuncia di Successione testamentaria, presentata all'Ufficio del Registro di Pistoia il 21/06/2002 Rep. 26/1217 ed ivi trascritta il 14/06/2023 al n. 6177 Reg. Gen. ed al n. 883 Reg. Part.

In fede.

Li, 24/02/2026



Il tecnico
Geom. Nello Mari