

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Landini Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via delle Terme. n.305, piano Int-T-1	4
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giovanni Mimbelli, 22, piano T-1	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	19
Patti.....	20
Stato conservativo	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	31
Riserve e particolarità da segnalare.....	34
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2025 del R.G.E.	38
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 358.798,50	38
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 578.848,97	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	40
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via delle Terme. n.305, piano Int-T-1.....	40
Bene N° 2 - Complesso sportivo ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giovanni Mimbelli, 22, piano T-1.41	



In data 04/11/2025, il sottoscritto Arch. Landini Alessia, con studio in Via Dei Bianchi, 1B - 51100 - Pistoia (PT), email alessialandini@alice.it, PEC alessia.landini@archiworlpec.it, Tel. 3384758717, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via delle Terme. n.305, piano Int-T-1
- **Bene N° 2** - Complesso sportivo ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giovanni Mimbelli, 22, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLE TERME. N.305, PIANO INT-T-1

Villetta residenziale costituente porzione di villa bifamiliare, libera su tre lati e circondata da resede esclusivo, ubicata nel Comune di Monsummano Terme (PT), Via delle Terme n.305, località Grotta Giusti.

L'unità immobiliare al piano terra è composta da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile e servizio igienico; il soggiorno si apre su un ampio terrazzo panoramico sul paesaggio circostante.

Al piano primo sono ubicate tre camere e due servizi igienici, oltre due terrazze di cui una angolare esposta a sud-ovest e l'altra verso nord. Al piano interrato si trovano tre vani, attualmente adibiti a taverna-cucina, salottino e lavanderia, oltre piccolo w.c., opportunamente disimpegnati; il tutto circondato da scannafosso laterale a cui si accede dal locale lavanderia. Dal disimpegno al piano interrato si accede al vano autorimessa, costituente unità immobiliare a se stante, ma inserita all'interno del fabbricato medesimo ed accessibile anche esternamente mediante rampa carrabile, prospiciente sulla viabilità di accesso. I tre piani sono collegati mediante vano scale interno.

Il fabbricato è corredato di un pergolato addossato alla parete laterale, lungo la quale attraverso una rampa a gradoni si raggiunge il terrazzo del piano terra, che si affaccia sull'area retrostante posta alla quota del piano interrato e destinata appunto a viabilità di uso pubblico e di ingresso al garage pertinenziale.

L'accesso all'unità abitativa avviene frontalmente attraverso il resede privato, dotato di recinzione e cancello pedonale. Non sussistono posti auto esclusivi esterni, oltre al locale autorimessa anzidetto, sebbene attualmente sia possibile parcheggiare lungo la viabilità principale frontale.

I beni indicati si trovano nell'area residenziale del Comune di Monsummano Terme, prossima allo stabilimento termale di Grotta Giusti, caratterizzata da tipologie edilizie prevalenti a villette e circondata da ampie aree a verde coltivate ad oliveto e/o vigneto.

A nord si innalza la collina che collega il paese di Monsummano Terme con Monsummano Alto e il comprensorio circostante è piuttosto interessante dal punto di vista paesaggistico; si tratta di un'area periferica rispetto al centro del paese, che dista circa un paio di chilometri e dove sono dislocati i principali servizi necessari (allegato n.7).

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIOVANNI MIMBELLI, 22, PIANO T-1

Fondo a destinazione produttiva artigianale ubicato in Comune di Pieve a Nievole (PT), Via Giovanni Mimbelli n.22, attualmente adibito ad impianto sportivo.

Il bene, accessibile direttamente dalla strada comunale attraverso resede pertinenziale, è così composto: al piano terra ingresso con a sinistra bar e locale preparazione cibo, disimpegno a cui si accede frontalmente alla reception ed, a partire dall'ingresso sulla destra, a locale pronto soccorso, piccolo magazzino, spogliatoio e locale w.c. di servizio per il personale del bar, piccolo locale con scala di accesso al piano primo, altro disimpegno di accesso a tre ampi vani destinati alle attività sportive, due spogliatoi con servizi igienici e docce (suddivisi per maschi e femmine), ulteriore servizio igienico a norma per persone con disabilità.

Il piano primo è costituito da una piccola soffitta, usata attualmente come sala massaggi, e da un locale tecnico. Il tutto corredato da un ampio piazzale frontale destinato a parcheggio e recintato, di proprietà esclusiva, oltre resede esclusivo, sempre adibito a parcheggio, posto fra la recinzione esistente ed il filo del marciapiede privato ma ad uso pubblico. Non sono presenti posti auto coperti.

Esternamente, in adiacenza alla facciata del fabbricato, lateralmente, si trovano due zone adibite a gruppo endotermico e unità trattamento aria, opportunamente schermate.

Sempre nel resede in prossimità dell'ingresso, è stata ricavata una zona all'aperto con tavolini, di servizio per il bar, all'interno di un dehor in struttura metallica di tipo temporaneo.

L'area circostante a destinazione prevalentemente residenziale è attraversata dalla viabilità principale di collegamento tra la città di Pistoia e la località di Montecatini Terme, che si trova a circa due chilometri e dove è possibile trovare tutti i principali servizi. La zona è comunque ben dotata di servizi ed infrastrutture, il centro di Pieve a Nievole si trova a poche centinaia di metri ed a breve distanza (entro 500 m) è possibile accedere ai mezzi di servizio pubblico (allegato 7).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via delle Terme. n.305, piano Int-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Nel fascicolo depositato su Pct sono presenti la certificazione notarile redatta dal Notaio Floriana Frediani ai sensi dell'art. 567 c. 2 c.p.c. e gli estratti di mappa catastale relativi ai vari beni oggetto di perizia.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla presente perizia si allega copia dell'atto di acquisto del terreno, su cui è stato edificato il bene oggetto di valutazione (allegato n.3).

La signora **** Omissis **** è coniugata con il signor **** Omissis **** a partire dal 15 marzo 1993; dall'estratto di matrimonio (allegato n.2), alle annotazioni, si ricava che "con atto in data 9.12.2004 a rogito Elena Mantellassi del distretto notarile di Pistoia, Firenze, Prato gli sposi **** Omissis **** [redacted] hanno stipulato convenzioni matrimoniali".

Si allega copia dell'atto sopra indicato Notaio Elena Mantellassi del 9 dicembre 2004 Rep. n. 24973 Racc. n. 4074 registrato a Pistoia il 24/12/2004 al n. 100696 serie 1 (allegato n. 2), da cui si ricava la scelta del regime della separazione dei beni a partire da tale data.

CONFINI

**** Omissis **** (mappale 336), **** Omissis **** (mappale 273), **** Omissis **** (mappale 404), salvo se altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,50 mq	153,50 mq	1	153,50 mq	2,70 m	Int -T-1
Autorimessa	16,50 mq	19,20 mq	0,50	9,60 mq	3,05 m	Interrato
Cantina	46,70 mq	57,00 mq	0,50	28,50 mq	3,00 m	Interrato
Terrazza	15,00 mq	16,00 mq	0,15	2,40 mq	0,00 m	1
Cortile	164,00 mq	170,00 mq	0,18	30,60 mq	0,00 m	Int-T



Totale superficie convenzionale:	224,60 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	224,60 mq	

Il bene oggetto di perizia è composto da due distinte unità immobiliari, di cui una destinata ad abitazione e dislocata ai piani interrato, terra e primo e la seconda adibita a garage ubicata al piano interrato, accessibile sia tramite rampa carrabile esterna che direttamente dall'interno dell'unità abitativa. Il vano autorimessa costituisce quindi pertinenza del fabbricato residenziale.

Il resede privato per porzione è indicato come bene comune tra le due unità anzidette e su tale area sussiste la servitù di passaggio descritta nel paragrafo "Servitù", area che pertanto non viene valutata ai fini commerciali, ossia nella valutazione della stima del bene, costituendo di fatto una porzione ad uso non esclusivo (allegato n.4).

Il piano interrato viene indicato complessivamente come cantina, ma si ritiene corretto applicare ai fini della determinazione della superficie convenzionale il coefficiente pari al 50% trattandosi comunque di una zona con altezza utile di circa 3 metri, ben rifinita e parzialmente illuminata tramite finestre a bocca di lupo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/1975 al 22/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 135 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 26700
Dal 22/07/1991 al 08/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 310 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 581
Dal 08/11/1991 al 22/04/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 310 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 581
Dal 22/04/1992 al 29/04/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 335 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 296
Dal 29/04/1992 al 03/07/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 335 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 296
Dal 03/07/1996 al 16/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 335 Qualità Ente urbano

		Superficie (ha are ca) 296
Dal 19/07/1996 al 05/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 335, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 216 totale, escluse aree scoperte 211 mq Rendita € 1.030,33 Piano S1 - T-1
Dal 19/07/1996 al 05/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 335, Sub. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 Superficie catastale 18 mq Rendita € 47,10 Piano S1
Dal 19/07/1996 al 05/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 335, Sub. 1 Categoria F1 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Dati derivanti da costituzione del 19/07/1996 in atti dal 04/04/1997 classamento (n.21B.1/1996) e successiva variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, relativamente ai subb. 2 e 3.

Dati derivanti da costituzione del 19/07/1996 in atti dal 04/04/1997 costituzione di utilità comune (n.21B.2/1996), per quanto riguarda il sub. 1.

Trattasi di immobile edificato su area censita al NCT alla partita 1 foglio 10 particella 335 ente urbano di mq 296. Il mappale 335 è stato originato con tipo mappale del 03/07/1996 in atti dal 03/07/1996 (n.1649.1/1996) e precedente frazionamento del 22/04/1992 in atti dal 13/07/1992 (n.19817.1/1992) dalla particella 310 di mq 581; a sua volta originata dal frazionamento in atti dal 22/07/1991 (n.50411.1/1990) dalla particella 135 di mq 26700, originari di mq 28490 (estratto di mappa allegato all'atto di provenienza - allegato n.3). Il tutto come meglio illustrato nella documentazione catastale allegata (allegato n.4).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	335	2		A7	1	9,5 vani	216 totale, escluse aree scoperte 211 mq	1030,33 €	Int - T-1	
	10	335	3		C6	4	16	18 mq	47,1 €	Int	

10	335	1		F1				T	
----	-----	---	--	----	--	--	--	---	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	335				ente urbano		296 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati identificativi sopra riportati subalterni 1, 2 e 3 corrispondono, rispettivamente, il subalterno 1 a viabilità realizzata su una corte privata costituente bene comune non censibile ai subb. 2 e 3 e gravata da servitù di passo a favore di terzi (vedi paragrafo "Servitù"), il sub. 2 all'abitazione ed il sub. 3 all'autorimessa (allegato n.4).

Il piano interrato è attualmente adibito a vani abitabili, in particolare una porzione è utilizzata come cucina-pranzo; tale destinazione non è autorizzata nè è ammissibile, poichè non sussistono i requisiti igienici sanitari per definire tali vani come abitativi, pertanto dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso originaria, in conformità quindi con l'attuale planimetria catastale.

NOTA: categoria catastale del bene oggetto di stima "A7", ossia "abitazione in villini".

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da fare, a parte quanto riportato al successivo paragrafo "Patti" in merito alla sussistenza di "oneri e vincoli nascenti dalle convenzioni di lottizzazione".

PATTI

Alla data di acquisto del terreno su cui è stato edificato il fabbricato (articolo 2- Precisazioni e patti, atto notarile allegato n. 3), il lotto in oggetto "è inserito dai vigenti strumenti urbanistici in zona residenziale di espansione C2-B (fatta eccezione per una piccola porzione destinata a viabilità pubblica) e fanno parte del piano di lottizzazione denominato "Grotta Giusti 2", convenzionato con il Comune di Monsummano Terme con atto ricevuto dal notaio Noto in data 8 ottobre 1986 e con atto autenticato dal notaio Di Gloria il 22 maggio 1990, rispettivamente registrati a Pescia il 13 ottobre 1986 al n.2825 ed il 4 giugno 1990 al n. 467 (serie II) ed ivi trascritti il 5 novembre 1986 ai n.ri 3510/2309 ed il 2 luglio 1990 ai n.ri 2490/1678, con tutti i relativi oneri ed obblighi ivi indicati, di cui le parti acquirenti dichiarano di essere a conoscenza".

All'art. 6 stesso atto (allegato n.3), è ribadita la sussistenza di "oneri e vincoli nascenti dalle convenzioni di

lottizzazione".

La sottoscritta ha inoltrato un'istanza all'Ufficio Tecnico Comunale in merito all'assolvimento degli adempimenti convenzionali, a cui ad oggi non è pervenuta risposta. Si trasmette comunque copia del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate in Via Grotta Giusti del 29/06/1999 (allegato n.9), per cui - data anche la remota epoca di stipula - si può ragionevolmente ipotizzare che gli adempimenti siano stati assolti.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di un immobile costruito negli anni '90, curato nei minimi dettagli e ben mantenuto, per cui si trova in discrete condizioni conservative e manutentive, sia per quanto riguarda gli interni che gli spazi esterni in genere.

Dal sopralluogo effettuato non sono state rilevate problematiche da segnalare.

L'immobile è attualmente abitato dai proprietari e tutti gli impianti risultano funzionanti.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica redatta in fase di sopralluogo, che si allega (allegato n.6).

PARTI COMUNI

Dalla documentazione catastale risulta un'area a comune, indicata come bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3, ed individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole al foglio 10 part. 335 sub. 1 (allegato n.4).

I subalterni 2 e 3 corrispondono rispettivamente all'unità abitativa e all'autorimessa pertinenziale ed appartengono alla medesima proprietà (parte eseguita **** Omissis ****).

Durante il sopralluogo è emerso che tale area corrisponde alla strada sul retro di accesso all'autorimessa e di fatto costituisce anche l'accesso carrabile ai vari fabbricati circostanti, pertanto di tratta di un'area privata, ma soggetta a servitù di passaggio, come da servitù indicata nel successivo paragrafo "Servitù".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza Notaio Alberto Carapelle (allegato n.3) si ricava che il terreno su cui è stato edificato il bene oggetto di stima è gravato da "servitù di passaggio con ogni mezzo in favore di terreni limitrofi (e precisamente lungo tutto il lato sud per una larghezza di quattro metri)". Durante il sopralluogo, è emerso che tale area corrisponde ad una strada asfaltata e costituisce di fatto l'accesso all'autorimessa oggetto di perizia ed anche ai vari fabbricati circostanti (foto n.7,8,9 di cui alla documentazione fotografica allegato n.6).

Dalla cartografia allegata al PIT della Regione Toscana, in merito alla sussistenza di zone gravate da usi civici ai sensi del D.Lgs.n.42/2004 art. 142, il Comune di Monsummano Terme è indicato tra i Comuni con istruttoria di accertamento interrotta o con iter procedurale non completato.

Nel comune suddetto, come indicato nel Piano Strutturale, sebbene siano stati rilevati vincoli paesaggistici legati a tali diritti, l'iter procedurale per la loro definizione non è stato formalmente completato, comportando una situazione ancora da perfezionare. Per maggiori dettagli, è stata inoltrata un'istanza all'Ufficio Tecnico, per la quale siamo in attesa di risposta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villetta è inserita all'interno di resede privato, libera su tre lati esposti a nord, ovest, sud. La struttura portante è in c.a. e tamponamenti in muratura, intonacata esternamente con intonaco di tipo civile tintecciato di colore rosso per la quasi totalità delle superfici; alcune aree sono in c.a. a faccia vista, quali i parapetti e l'intradosso dei terrazzi, le fioriere, l'ampia gronda di copertura. In prossimità del calpestio del piano terra per circa 80 cm le pareti laterali presentano un rivestimento effetto pietra.

La copertura è a falde con manto di coppi in laterizio ed opere di lattoneria in rame o simili.

Gli infissi esterni sono in legno color naturale, dotati di persiane sempre in legno di colore verde.

Tutte le pavimentazioni esterne ed i gradini delle scale e rampe esterne sono in cotto tipo toscano, mentre le soglie ed i davanzali in pietra serena. Nella porzione ovest del resede si trova un pergolato realizzato con struttura di legno e copertura amovibile. Internamente tutti gli ambienti sono molto luminosi per la presenza di infissi piuttosto ampi; prevale l'impiego di materiali classici e di buona qualità ed il risultato è un ambiente molto curato ed accogliente: le pavimentazioni al piano terra ed al piano interrato sono in cotto o simili, al piano primo in listelli di parquet. Il vano scale è completamente rivestito in legno ed è illuminato da un lucernario in copertura apribile elettronicamente.

Tutti i servizi igienici, come la cucina presentano pavimentazioni e rivestimenti ceramici.

Il piano interrato è utilizzato come ulteriore zona giorno; è infatti presente una seconda cucina dotata di tutti gli impianti e corredata anche di un caminetto a legna con canna fumaria. Questi ambienti sono illuminati attraverso bocche di lupo che si aprono sui marciapiedi laterali con piastrelle di vetrocemento. Il tutto è molto curato nei dettagli e molto accogliente.

Il vano autorimessa è attualmente impiegato come palestra; come garage è accessibile attraverso la rampa esterna attraverso un portone di tipo a basculante; la pavimentazione di questo vano è in gres porcellanato chiaro. La rampa è pavimentata con lastre di ardesia irregolari ed è separata rispetto alla strada da un cancello metallico tintecciato di colore verde; non sono previsti altri posti auto privati esterni.

Il resede pertinenziale è in parte pavimentato ed in parte a verde; la zona del portico presenta una pavimentazione in cotto di laterizio, mentre altre zone sono pavimentate con ampie lastre di pietra arenaria o simili.

L'unità abitativa è dotata di tutti gli impianti necessari, fornitura di energia elettrica, collegamento all'acquedotto comunale, scarico in fognatura pubblica, adduzione del gas metano.

Il riscaldamento avviene attraverso l'uso di caldaia con radiatori in alluminio e, ad integrazione, è presente il sistema di condizionamento con termoconvettori nel soggiorno al piano terra.

E' presente il sistema antifurto, realizzato sotto traccia.

Il resede è recintato frontalmente mediante un muretto rivestito in pietra e siepe sempreverde; su questo sono ricavati i vani contatori; sul retro il tutto è recintato mediante un alto setto in c.a., di contenimento per il terrapieno del giardino soprastante, in corrispondenza di cui si apre il cancello carrabile di accesso alla rampa dell'autorimessa. Anche gli spazi esterni sono molto curati, sia la siepe circostante che il verde delle varie fioriere, come meglio evidenziato nella documentazione fotografica estratta in fase di sopralluogo (allegato n.6).

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria **** Omissis **** (parte debitrice), che vi risiede insieme al marito [REDACTED] come da certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Monsummano Terme (allegato n.2).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1992	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Carapelle	29/04/1992	12603	3831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	19/05/1992	2067	1364
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 29/04/1992, con Atto Notaio Alberto Carapelle di cui sopra, la signora **** Omissis ****, [REDACTED] con C.F. **** Omissis ****, acquista dalla società **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis **** la piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile della superficie catastale di 296 mq rappresentato in Catasto Terreni del Comune di Monsummano Terme al foglio 10 particella 335 (ex 310/a), sui cui poi viene edificato il bene oggetto di stima. Estratto di mappa catastale dell'epoca e certificato di destinazione urbanistica sono allegati all'atto di provenienza del terreno, che si allega alla presente perizia estimativa (allegato n.3). A parte venditrice il terreno era pervenuto dalla società **** Omissis **** con atto Notaio Alberto Carapelle dell'8 novembre 1991, registrato a Pescia il 28/11/1991 al n.1188 ed ivi trascritto il 15/11/1991 ai n.ri 4274/2819.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 07/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pesca il 14/01/2019

Reg. gen. 170 - Reg. part. 15

Quota: 1/1

Importo: € 2.080.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.040.000,00

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 28/12/2018

N° repertorio: 74413

N° raccolta: 43347

Note: A margine dell'iscrizione risulta trascritta l'annotazione relativa alla restrizione di altri beni: nn.804/5635 del 22 novembre 2019 - restrizione di beni. Inoltre la formalità riguarda il bene oggetto della perizia indicato come unità negoziale n.2; sono individuati gli immobili n. 1 e n. 2 rispettivamente corrispondenti ai sub. 2 e 3; non è indicato il subalterno 1, che trattasi comunque di un bene comune non censibile (allegato n.4).

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo ipotecario

Iscritto a Pesca il 29/10/2019

Reg. gen. 869 - Reg. part. 5166

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri

Data: 25/10/2019

N° repertorio: 43968

N° raccolta: 21048

Note: Parte esecutata **** Omissis **** risulta terzo datore di ipoteca per il diritto di proprietà dell'intero (1/1), mentre risulta debitore non datore **** Omissis ****. L'iscrizione riguarda più beni, tra cui il bene in oggetto indicato come Unità negoziale n.2; sono indicati tutti i subalterni costituenti il bene oggetto di stima, nel dettaglio l'Immobile n.1 (foglio 10 part. 335 sub.2), l'Immobile n.2 (foglio 10 part. 335 sub.3), l'Immobile n.3 (foglio 10 part. 335 sub.1).

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare -verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pesca il 22/10/2025

Reg. gen. 5989 - Reg. part. 4109

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si riporta integralmente quanto riportato nella sezione D della trascrizione: "La presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonchè a tutte le costituzioni, pertinenze ed altre accessioni



degli immobili descritti nel quadro B. Si precisa che l'ente comune in Monsummano Terme e identificato al NCEU fg. 10 part. 335 sub. 1 è bene comune con censibile ai subb. 2 e 3".

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel corrispondere, per la loro annotazione, importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare; per ogni annotazione, attualmente risultano in essere:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritto a Pescia il 14/01/2019 Reg. gen. 170 - Reg. part. 15: € 35;
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo ipotecario iscritto a Pescia il 29/10/2019 Reg. gen. 869 - Reg. part. 5166: € 35;
- Atto esecutivo o cautelare -verbale di pignoramento immobili Trascritto a Pescia il 22/10/2025 Reg. gen. 5989 - Reg. part. 4109: € 294,00.

In questo caso va effettuata la restrizione dell'ipoteca ossia la cancellazione limitatamente ai beni trasferiti. Per la visualizzazione della documentazione elencata (copie ispezioni ipotecarie), si rimanda all'allegato n.5.

NOTA: **** Omissis **** con sede a Milano (MI), Piazza Generale Armando Diaz n.5, **** Omissis ****, in virtù del contratto di Cessione dei Crediti stipulato in data 8 marzo 2024 con cui **** Omissis **** ha ceduto pro soluto in favore di **** Omissis **** un portafoglio di crediti, tra cui è compreso quello vantato da **** Omissis **** nei confronti della ditta **** Omissis **** e dei relativi garanti.

NORMATIVA URBANISTICA

Alla data di acquisto del terreno su cui è stato edificato il fabbricato (articolo 2- Precisazioni e patti, atto notarile allegato n. 3), il lotto in oggetto "è inserito dai vigenti strumenti urbanistici in zona residenziale di espansione C2-B (fatta eccezione per una piccola porzione destinata a viabilità pubblica) e fanno parte del piano di lottizzazione denominato "Grotta Giusti 2", convenzionato con il Comune di Monsummano Terme con atto ricevuto dal notaio Noto in data 8 ottobre 1986 e con atto autenticato dal notaio Di Gloria il 22 maggio 1990, rispettivamente registrati a Pescia il 13 ottobre 1986 al n.2825 ed il 4 giugno 1990 al n. 467 (serie II) ed ivi trascritti il 5 novembre 1986 ai n.ri 3510/2309 ed il 2 luglio 1990 ai n.ri 2490/1678, con tutti i relativi oneri ed obblighi ivi indicati, di cui le parti acquirenti dichiarano di essere a conoscenza".

Alla data odierna l'area è indicata come zona urbanistica B6 - Zone di completamento corrispondenti a piani attuativi approvati, normata dall'art. 67 delle NTA variante n.2 RU approvato il 10/04/2019 (allegato n.11).

Si trasmette copia dei collaudi delle opere di urbanizzazione primaria realizzate in Via Grotta Giusti del 29/06/1999, allegati all'interno della domanda di abitabilità di cui al punto 5) del successivo paragrafo "Regolarità edilizia" (allegato n.9).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

In seguito a ricerche d'archivio, effettuate presso l'Archivio del Comune di Monsummano Terme, sono risultati i seguenti precedenti edilizi (allegato n.9):

- 1) P.E. n.53/92: Concessione edilizia n.336 del 24/11/1992, rilasciata a **** Omissis ****, per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione;
- 2) P.E. n.234/94: Concessione edilizia n.14 del 01/02/1995, rilasciata a **** Omissis **** a variante di C.E. n.336/92;
- 3) P.E. n.39/95: Concessione Edilizia n.251 del 28 ottobre 1995, rilasciata a **** Omissis **** a variante di C.E. n.336/92;
- 4) DIA n.206/1995 prot. n.25399 del 14/12/1995 per costruzione di muro di cinta;
- 5) Domanda di Abitabilità ai sensi del DPR 425/1994 art. 4 n.13/1996 del 10 agosto 1996, con allegate le certificazioni degli impianti del fabbricato e collaudo relativo alle opere di urbanizzazione dell'area;
- 6) Comunicazione di inizio lavori attività edilizia libera Cila n.93/2014 prot. n. 0007418 del 16/05/2014 per la realizzazione del pergolato esterno con struttura in legno e copertura amovibile;
- 7) Comunicazione di inizio lavori attività edilizia libera Cila n.112/2014 prot. n.0008590 del 05/06/2014 per opere di manutenzione straordinaria varie, tra cui opere di pavimentazione esterna, creazione zoccolatura alla base dei muri, realizzazione di fioriere, sostituzione di tende da sole.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In generale sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato allegato alla P.E. n.39/95 - Concessione Edilizia n.251 del 28 ottobre 1995 (allegato n.9).

In fase di sopralluogo è emerso l'utilizzo del piano interrato come zona giorno; in particolare è stata rilevata la presenza di una cucina dotata di tutti gli impianti e di caminetto a legna con relativa canna fumaria in luogo del vano cantina. L'utilizzo del piano interrato come locale abitativo non è consentito, poichè non sussistono i requisiti minimi igienico-sanitari, pertanto tale zona ai fini della valorizzazione economica del bene sarà considerato come da titoli edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Complesso sportivo ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giovanni Mimbelli, 22, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Nel fascicolo depositato su Pct sono presenti la certificazione notarile redatta dal Notaio Floriana Frediani ai sensi dell'art. 567 c. 2 c.p.c. e gli estratti di mappa catastale relativi ai vari beni oggetto di perizia.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La signora **** Omissis **** è coniugata con il signor **** Omissis **** a partire dal 15 marzo 1993; dall'estratto di matrimonio (allegato n.2), alle annotazioni, si ricava che "con atto in data 9.12.2004 a rogito Elena Mantellassi del distretto notarile di Pistoia, Firenze, Prato gli sposi **** Omissis **** nato a [REDACTED] hanno stipulato convenzioni matrimoniali".

Si allega copia dell'atto sopra indicato Notaio Elena Mantellassi del 9 dicembre 2004 Rep. n. 24973 Racc. n. 4074 registrato a Pistoia il 24/12/2004 al n. 100696 serie 1 (allegato n. 2), da cui si ricava la scelta del regime della separazione dei beni a partire da tale data.

La signora **** Omissis **** alla data di stipula dell'atto di compravendita risulta vedova.

CONFINI

A nord Via Mimbelli, a sud **** Omissis ****, ad ovest **** Omissis ****, ad est **** Omissis ****, salvo se altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Scuola di danza	366,00 mq	462,00 mq	1	462,00 mq	4,90 m	T
Cortile scuola	530,00 mq	538,00 mq	0,18	96,84 mq	0,00 m	T
Soffitta	29,15 mq	36,00 mq	0,33	11,88 mq	2,30 m	1
Bar ristoro	91,20 mq	101,60 mq	1	101,60 mq	4,90 m	T
Cortile commerciale	121,35 mq	121,35 mq	0,18	21,84 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				694,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				694,16 mq		

- 1) Le altezze all'interno dei vari locali sono variabili.
- 2) La consistenza dell'immobile così come la consistenza del resede pertinenziale vengono distinte tra destinazione artigianale e commerciale ai fini della stima economica del bene.

SUPERFICIE CONVENZIONALE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE: mq 570,72
 SUPERFICIE CONVENZIONALE A DESTINAZIONE COMMERCIALE: mq 123,44

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/10/2007	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 408 Categoria C3 Cl.2, Cons. 305 mq Piano T-1
Dal 01/10/2007 al 22/05/2009	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 408 Categoria C3 Cl.2, Cons. 539 mq Piano T-1
Dal 22/05/2009 al 14/10/2009	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 408 Categoria C3 Cl.2, Cons. 539 mq Piano T-1

Dal 14/10/2009 al 14/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 408 Categoria C4 Cl.4, Cons. 527 mq Rendita € 626,00 Piano T-1
Dal 14/09/2010 al 06/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 408 Categoria D6 Rendita € 3.893,00 Piano T-1
Dal 06/10/2016 al 14/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 408, Sub. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 82 Superficie catastale 114 mq Rendita € 1.914,20 Piano T
Dal 06/10/2016 al 05/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 408, Sub. 1 Categoria D6 Rendita € 2.738,00 Piano T
Dal 14/09/2017 al 05/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 408, Sub. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 88 Superficie catastale 114 mq Rendita € 3.235,91 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Ai fini della storia catastale si esplicita che i dati riportati derivano da:

- ampliamento in atti dal 31/05/1990 (n.165/1982);
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- diversa distribuzione degli spazi interni del 01/10/2007 pratica n.PT0099384 in atti dal 01/10/2007 diversa distribuzione degli spazi interni (n.5064.1/2007);
- variazione nel classamento del 01/10/2008 pratica n.PT0144251 in atti dal 01/10/2008 variazione di classamento (n.8729.1/2008);
- variazione della destinazione del 14/10/2009 pratica n.PT0145245 in atti dal 14/10/2009 laboratorio scuola di danza (n.9544.1/2009);
- variazione nel classamento del 14/09/2010 pratica n.PT0099025 in atti dal 14/09/2010 variazione di classamento (n.7175.1/2010);
- variazione toponomastica del 04/02/2011 pratica n. PT0013022 in atti dal 04/02/2011 variazione di toponomastica (n.1456.1/2011);
- variazione di toponomastica del 11/03/2011 pratica n. PT0047039 in atti dal 11/03/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.21641.1/2011);
- DIVISIONE del 06/10/2016 pratica n. PT0045116 in atti dal 06/10/2016 divisione (n.8482.1/2016), con creazione di DUE SUBALTERNI CATASTALI (subb. 1 e 2);
- variazione nel classamento del 14/09/2017 pratica n.PT0056432 in atti dal 14/09/2017 variazione di classamento (n.21789.1/2017).

Al Catasto Terreni la particella 408 foglio 10 risulta soppressa dal 11/01/1996 per variazione geometrica del 11/01/1996 in atti dal 11/01/1996 atto in deroga (n.42.1/1996).

NOTA: Il codice fiscale **** Omissis **** riportato nella visura catastale relativamente a **** Omissis ****, nato

a [REDACTED] validato in anagrafe tributaria, risulta diverso rispetto al codice fiscale riportato nell'atto di provenienza ossia **** Omissis ****, mentre corrisponde al codice fiscale riportato nell'atto Notaio Ciro Lenzi del 1982. Per maggiori dettagli si veda anche il paragrafo "Provenienza ventennale".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	408	1		D6				2738 €	T		
	6	408	2		C1	5	88	114 mq	3235,91 €	T		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Precisazioni in merito a difformità rilevate in fase di sopralluogo:

- planimetria catastale sub. 2, in luogo della corte esclusiva in prossimità della facciata principale allo stato attuale è presente un dehor, non rappresentato planimetricamente;
- planimetria catastale sub. 1, piano primo indicato come soffitta ma utilizzato come sala massaggi quindi ambiente lavorativo.

Come meglio specificato nel paragrafo "Regolarità edilizia", lo stato dei luoghi viene valutato come autorizzato dai titoli edilizi, per cui si ritiene che le planimetrie possano essere considerate conformi.

NOTA

L'immobile risulta costituito da due subalterni catastali, ma trattasi di un'unica unità immobiliare a prevalente destinazione artigianale con porzione minore a destinazione d'uso commerciale. Le due porzioni a destinazione diversa sono state così contraddistinte con due diversi subalterni catastali.

PRECISAZIONI

La sottoscritta intende precisare che ai fini della stima del bene e della determinazione del valore locativo "di mercato", non è stato semplice reperire atti di compravendita o contratti di affitto di beni comparabili, non tanto per la destinazione del fabbricato in sé, quanto per l'attività ivi svolta e per la qualità architettonica ed impiantistica, non sempre di livello così elevato per immobili appunto destinati a capannoni, laboratori o simili. L'immobile a destinazione impianti sportivi è infatti utilizzato come scuola di danza e palestra, mentre nella

parte commerciale è presente un bar di servizio alla scuola e/o eventi a questa connessi. Inoltre, tra le trascrizioni effettuate negli ultimi anni, poche sono effettivamente compravendite, trattandosi infatti talvolta di eredità, cessione di quote societarie o esecuzioni immobiliari e quindi non valutabili ai fini di una comparazione economica. Sono comunque stati estratti alcuni esempi e riportati negli appositi allegati, come meglio evidenziato nei paragrafi dedicati.

PATTI

Dall'atto di provenienza (allegato n.3) non risultano patti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in uno stato conservativo e manutentivo più che discreto, essendo stato oggetto di una recente ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale a scuola di danza e contestuale realizzazione ex novo di tutti gli ambienti necessari e rinnovo della totalità delle finiture e degli impianti.

La copertura è stata demolita e ricostruita con materiali più moderni in epoca recente, così come tutti gli esterni in genere, i rivestimenti della facciata, le finiture del piazzale ed il muro di recinzione frontale.

Esternamente il bene è quindi molto curato ed accogliente, così come internamente è curato nei dettagli e molto luminoso. Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica che si allega (allegato n.6).

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza all'art. 5 (allegato n.3) si ricavano "servitù attive e passive di costruzione a distanza inferiore ai limiti legali di cui ad atto per Notaio Noto del 30 marzo 1983, repertorio n.62163, registrato a Pescia nei termini ed ivi trascritto il 27 aprile 1983 al numero 1099 registro particolare, che la Parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare".

Dalla cartografia allegata al PIT della Regione Toscana, in merito alla sussistenza di zone gravate da usi civici ai sensi del D.Lgs.n.42/2004 art. 142, il Comune di Pieve a Nievole è indicato tra i Comuni con istruttoria di accertamento interrotta o con iter procedurale non completato. Per maggiori dettagli, è stata inoltrata un'istanza all'Ufficio Tecnico che ha comunicato che l'accertamento riguardante le "zone gravate da usi civici" non è stato completato e la tutela in oggetto non è in vigore, pertanto non occorre acquisire l'autorizzazione paesaggistica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondo artigianale e commerciale di vetusta edificazione, ma ristrutturato negli anni con creazione di ambienti completamente rinnovati e dal gusto moderno e minimalista, rifinito in modo discreto sia per quanto riguarda i materiali che gli impianti e gli arredi di servizio all'attività ivi svolta, ossia scuola di danza/palestra.

La struttura originaria è in muratura portante con coperture a volta, di cui porzione è stata demolita e completamente ricostruita con struttura portante in legno lamellare su pilastri in acciaio e fondazioni in c.a.; la struttura primaria di questa è costituita da travi lamellari tipo 'boomerang' con sovrastante struttura secondaria costituita da arcarecci posti ad interasse di circa 1,00 m con ulteriore tavolato maschiato; il tutto corredato da finestre tipo Velux.

La facciata principale di ingresso, esposta a nord, nel corso della ristrutturazione del 2008 è stata corredata di una parete ventilata esterna, costituita da camera d'aria, pannello isolante e rivestimento in lastre di ceramica dalla tonalità bronzo scuro. Tutti i locali principali sono dotati di aerazione ed illuminazione diretta tramite infissi a parete in facciata ed ampi e luminosi lucernari a soffitto, tipo Velux, comandati elettricamente; gli infissi esterni sono in metallo.

Gli ambienti dove non è prevista aerazione diretta sono dotati di impianto con ventilazione forzata.

Le pavimentazioni interne sono in lastre di gres porcellato per la maggior parte degli ambienti, compreso gli spogliatoi. Nei servizi igienici e docce sono presenti pavimenti e rivestimenti ceramici e/o pittura lavabile. Le tre sale grandi sono pavimentate con listelli di parquet in legno e dotate di ampi specchi a parete. Le pareti non rivestite sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato con tonalità chiare. Le porte interne sono in genere in PVC ed alcune in acciaio decorato.

Tramite scala in struttura metallica si accede al piano primo, in cui è ubicato un locale tecnico per i macchinari di servizio per gli impianti, oltre al vano soffitta rifinito con ottime finiture, dato l'impiego come sala massaggi.

Il bene è corredato da ampio resede pertinenziale adibito a parcheggio; in adiacenza all'ingresso, in prossimità della facciata nord, è stata ricavata una zona all'aperto con tavolini, realizzata mediante dehor in struttura metallica e copertura in PVC, di tipo temporaneo. Lateralmente alla veranda, sono due pensiline in alluminio, di cui una a protezione dell'ingresso principale.

Ai lati, sempre in prossimità della facciata, sono due zone occupate dal gruppo trattamento aria e dal gruppo endotermico, il tutto nascosto dietro a pareti realizzate con reti stirate metalliche sempre di colore bronzo. Le finiture sono quindi curate nel dettaglio e in armonia tra forma e colori. Il piazzale è completamente pavimentato con autobloccanti ed è recintato in parte con un muretto rivestito con listelli lineari in gres porcellanato o simili, in parte con fioriere. Nel muretto si aprono un cancello carrabile ed un cancello pedonale, realizzati in materiale metallico grigio dal disegno semplice e contemporaneo. Esternamente al muretto di recinzione è un'ulteriore area di proprietà a confine con il marciapiede, pavimentata con la medesima pavimentazione in autobloccanti del piazzale interno. In prossimità del cancello è installata l'insegna d'esercizio.

Il fabbricato è dotato di tutti gli impianti funzionanti; l'impianto elettrico è sotto traccia. L'adduzione dell'acqua avviene dall'acquedotto comunale, lo smaltimento dei liquami reflui confluisce nella fognatura pubblica presente in Via Mimbelli.

Sono presenti l'impianto di riscaldamento e di condizionamento e l'impianto antincendio.

Il fabbricato è inoltre dotato di due uscite di emergenza in facciata e di una rampa di accesso per i disabili in prossimità dell'ingresso. Il tutto come ben dettagliato nella documentazione fotografica redatta in fase di sopralluogo (allegato n.6).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/12/2023

- Scadenza contratto: 20/12/2029
- Scadenza disdetta: 20/12/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dalla società **** Omissis **** con sede in Pieve a Nievole (PT) P.Iva **** Omissis **** e C.F. **** Omissis ****, in persona dell'Amministratore Unico Signora **** Omissis **** nata a [REDACTED] con C.F. **** Omissis ****, con contratto di locazione registrato in data 28/12/2023 Serie 3T-num.2335, come da copia ricevuta con pec del 31/12/2025 dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia sezione Pescia (allegato n.8).

La locazione di durata pari a sei anni, "si intenderà rinnovata per un periodo di ulteriori sei anni, ma alla prima scadenza contrattuale di 6 (sei) anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi di cui all'art. 29 Legge 27.7.1978 n.392, dandone preavviso al conduttore almeno 12 (dodici) mesi prima, mediante lettera raccomandata AR".

Il contratto riguarda l'intero immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole Foglio di mappa 6, particella 408 subalterni 1 e 2.

Gli importi di locazione sono indicati al punto 2 del contratto, essendo previsti importi diversi per i primi tre anni, in particolare importo complessivo di € 18.000,00 per il terzo anno con rate di € 1.500/mensili (dicembre 2025-dicembre 2026) e € 2.000,00 a partire dal quarto anno, cioè "stante i lavori effettuati dalla parte conduttrice all'interno e all'esterno dell'immobile". Non risultano registrati precedenti contratti di locazione; in seguito alla comunicazione ricevuta con pec del 23/01/2026 dall'Ufficio Territoriale di Pescia (allegato n.8), è stata inoltrata una richiesta all'Agenzia delle Entrate di Pistoia di sussistenza contratti di comodato, che saranno integrati, qualora ricevuti.

Si procede a valutare l'eventuale inadeguatezza del canone convenuto ex art. 2923 comma 3 C.C.; a tal fine si ritiene ragionevole considerare l'importo definitivo a partire da dicembre 2026, ossia 2.000,00 €/mensili, salvo diversa indicazione dell'Ill.mo G.E..

NOTA: si rileva una lieve differenza tra la metratura riportata nel contratto di affitto, ossia 717 mq commerciali complessivi (114 mq commerciali e 603 mq artigianali) e quanto ricavato dai grafici allegati ai titoli edilizi e dal rilievo, come meglio indicato nel paragrafo "Consistenza immobile", ossia una superficie complessiva di 694,16 mq così suddivisa:

SUPERFICIE CONVENZIONALE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE: mq 570,72

SUPERFICIE CONVENZIONALE A DESTINAZIONE COMMERCIALE: mq 123,44

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 3.500,00

Il criterio di stima adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato immobiliare, previa consultazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) per il 1° semestre 2025.

Risultato interrogazione OMI: Anno 2025 - Semestre 1
 Provincia: PISTOIA Comune: PIEVE A NIEVOLE Fascia/zona:Centrale/CAPOLUOGO

Tipologia: LABORATORI (produttivo) Stato conservativo: NORMALE
 Valori Locazione (€/mq x mese) Min 3 Max 3,8

Tipologia: NEGOZI (commerciale) Stato conservativo: NORMALE
 Valori Locazione (€/mq x mese) Min 7,9 Max 9,7

Per determinare il canone locativo "di mercato", tra i valori sopra riportati si considera per le destinazioni produttive il valore OMI più alto, in considerazione dei vari aspetti evidenziati e qui sinteticamente riassunti in stato di manutenzione più che discreto, elevata qualità estetica ed architettonica, ampia metratura, facilità di accesso e ampia dotazione di parcheggi; per la porzione a destinazione commerciale, si considera il valore OMI minore, trattandosi di un'attività accessoria a quella principale svolta nel fabbricato, ossia scuola di danza/palestra, e non di un'attività commerciale autonoma.

Sono stati reperiti alcuni contratti di affitto di beni situati in aree limitrofe, sebbene non proprio similari data la destinazione d'uso non frequente, di cui di seguito si riportano alcuni esempi:

- Magazzino per vendita all'ingrosso (commerciale) Catasto Fabbricati di Serravalle P.se F.26 particella 315 sub. 17 cat. C2 di 391 mq lordi 2.000 €/mese = 5,11 €/mq al mese;
- Laboratorio Catasto Fabbricati di Serravalle P.se F.26 particella 315 sub. 16 cat. D1 (opifici) di circa 780 mq lordi 3.500 €/mese = 4,48 €/mq al mese;
- Laboratorio Catasto Fabbricati di Serravalle P.se F.26 particella 315 sub. 14 cat. D1 (opifici) di circa 550 mq lordi 2.500 €/mese = 4,54 €/mq al mese.

Inoltre, dalle pubblicità presso Agenzie Immobiliari sono stati ricavati rispettivamente per immobili a destinazione artigianale e commerciale in zone limitrofe i valori medi di locazione di 5,25 €/mese e 9,46 €/mese (allegato n.15).

Da cui si ricava il più probabile valore locativo di mercato:

- a) destinazione produttiva/artigianale: $(3,8 \text{ €/mq} + 4,51 \text{ €/mq} + 5,25 \text{ €/mq})/3 = 4,52 \text{ €/mq} * 570,72 \text{ mq} = 2.579,65 \text{ €}$
 - b) destinazione commerciale: $(7,9 \text{ €/mq} + 5,11 \text{ €/mq} + 9,46 \text{ €/mq})/3 = 7,49 \text{ €/mq} * 123,44 \text{ mq} = 924,56 \text{ €}$
- Data la consistenza dell'immobile, ne deriva una locazione mensile per l'intero complesso di 3.504,21 €.

L'inadeguatezza del canone ex art. 2923 c.c. (il cosiddetto "canone vile") si verifica quando il canone di locazione, stipulato prima del pignoramento, è inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo o a canoni precedenti; dalle ricerche effettuate non risultano contratti di affitto precedenti registrati (allegato n.8). $3.504,21 \text{ €} - 1.168,07 = 2.336,15 \text{ €}$ (importo del canone locativo più probabile "di mercato" al netto di un terzo) Pertanto, si tratta di un contratto di affitto non opponibile alla procedura poichè il canone locativo può essere considerato non adeguato essendo inferiore di oltre un terzo rispetto al canone di mercato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/1982 al 22/09/1982	**** Omissis ****	Scrittura privata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Ciro Lenzi	08/07/1982	13120	6363	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Pescia	27/07/1982		1893	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Pescia	23/07/1982	2407	226			
Dal 22/09/1982 al 22/05/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Ciro Lenzi	22/09/1982	13610	6443	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Pescia	01/10/1982	3126	2325	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Pescia	01/10/1982	2878	226			
Dal 22/05/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Raffaele Lenzi	22/05/2009	54858	30739	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Pescia	01/06/2009	2574	1541	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Pescia		525				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza si allega alla presente perizia (allegato n.3), da cui si ricava che "quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice in parte in forza di atto di compravendita per Notaio Ciro Lenzi in data 22

settembre 1982, repertorio n.13610, registrato a Pescia in data 1° ottobre 1982 al numero 2878 volume 226 ed ivi trascritto in data 1° ottobre 1982 al numero 2325 registro particolare, ed in parte in forza di atto di compravendita sempre per Notaio Ciro Lenzi in data 8 luglio 1982, repertorio n.13120, registrato a Pescia in data 23 luglio 1982 al numero 2407 volume 226 ed ivi trascritto in data 27 luglio 1982 al numero 1893 registro particolare".

NOTA 1: nell'atto Notaio Ciro Lenzi del 22/09/1982 l'immobile in oggetto è trattato nel paragrafo "terza vendita".

NOTA 2: nella certificazione notarile allegata al fascicolo della procedura, nel paragrafo "Provenienze storiche", è indicato come provenienza ai signori **** Omissis **** con C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** con C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** con C.F. **** Omissis **** solamente l'atto Notaio Ciro Lenzi del 22/09/1982 sopra indicato ed allegato alla presente perizia.

NOTA 3: Nella certificazione notarile, così come nell'atto Notaio Raffaele Lenzi del 2009, il signor **** Omissis **** nato [REDACTED] è indicato con C.F. **** Omissis ****, mentre nell'atto Notaio Ciro Lenzi del 1982 è indicato come **** Omissis **** avente codice fiscale **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 07/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 14/01/2019

Reg. gen. 170 - Reg. part. 15

Quota: 1/1

Importo: € 2.080.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.040.000,00

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 28/12/2018

N° repertorio: 74413

N° raccolta: 43347

Note: La signora **** Omissis **** risulta come terzo datore di ipoteca. L'iscrizione riguarda più beni; il fabbricato in oggetto è indicato come Unità negoziale n.1 Immobile n.1 e n.2 (Foglio 6 part. 408 subb.1-2). A margine dell'iscrizione risulta trascritta l'annotazione nn.804/5635 del 22 novembre 2019 - restrizione di beni: scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Lorenzo Zogheri del 25/10/2019 Rep. n.43969/21049 per restrizione relativa ad altri beni.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo ipotecario

Iscritto a Pescia il 29/10/2019

Reg. gen. 5166 - Reg. part. 869

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri

Data: 25/10/2019

N° repertorio: 43968

N° raccolta: 21048

Note: **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano terzo datore di ipoteca per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno, mentre risulta debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

L'iscrizione riguarda più beni; il fabbricato in oggetto è indicato come Unità negoziale n.1 Immobile n.1 e n.2 (Foglio 6 part. 408 subb.1-2).

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 22/10/2025

Reg. gen. 5989 - Reg. part. 4109

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'iscrizione riguarda più beni; il fabbricato in oggetto è indicato come Unità negoziale n.1 Immobile n.1 e n.2 (Foglio 6 part. 408 subb.1-2). Si riporta integralmente quanto riportato nella sezione D della trascrizione: "La presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed altre accessioni degli immobili descritti nel quadro B. Si precisa che l'ente comune in Monsummano Terme è identificato al NCEU fg. 10 part. 335 sub. 1 è bene comune con censibile ai subb. 2 e 3. Precisazione riferita ad altro bene.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel corrispondere, per la loro annotazione, importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare; per ogni annotazione, attualmente risultano in essere:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritto a Pescia il 14/01/2019 Reg. gen. 170 - Reg. part. 15: € 35;
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo ipotecario iscritto a Pescia il 29/10/2019 Reg. gen. 869 - Reg. part. 5166: € 35;
- Atto esecutivo o cautelare -verbale di pignoramento immobili Trascritto a Pescia il 22/10/2025 Reg. gen. 5989 - Reg. part. 4109: € 294,00.

In questo caso va effettuata la restrizione dell'ipoteca ossia la cancellazione limitatamente ai beni trasferiti. Per la visualizzazione della documentazione elencata (copie ispezioni ipotecarie), si rimanda all'allegato n.5.

NOTA: **** Omissis **** con sede a Milano (MI), Piazza Generale Armando Diaz n.5, **** Omissis ****, in virtù del contratto di Cessione dei Crediti stipulato in data 8 marzo 2024 con cui **** Omissis **** ha ceduto pro soluto in favore di **** Omissis **** un portafoglio di crediti, tra cui è compreso quello vantato da **** Omissis **** nei confronti della ditta **** Omissis **** e dei relativi garanti.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima si trova in zona B4 di Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole, aree a prevalente funzione residenziale normate ai sensi dell'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

La porzione frontale del resede pertinenziale prospiciente Viale Mimbelli è individuata tra le aree vincolate a verde di rispetto, normata dall'art. 40.2 delle NTA (allegato n.11).

Il fabbricato confina a sud con la rete ferroviaria (allegato n.7), pertanto l'area di intervento è soggetta a vincolo ferroviario DPR 11/07/80 n.753. Per alcune opere è stata rilasciata l'autorizzazione n.(104) 1912 _PI del 05/05/2006, allegata alla DIA n.103/2006.

Nella tavola QC 15.2 - Carta dei vincoli sovraordinati del Piano Strutturale Variante 1 l'area risulta soggetta a vincolo termale (DGR n.73/2014) sigla C.

Nella tavola QC 15.1 - Carta dei vincoli sovraordinati del Piano Strutturale Variante 1 l'immobile è interessato per porzione dalla fascia di 150 m per i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche (D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1 lettera e).

Nella Tav. 4.1 - Carta di fattibilità geomorfologica e sismica, l'area è indicata con le sigle S.2 e G.2 ossia fattibilità sismica e geologica con normali vincoli.

Nella Tav. 5.1 - Carta di fattibilità per fattori idraulici è individuata come area senza particolari limitazioni (FI.1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

In seguito a ricerche d'archivio, effettuate presso l'Archivio del Comune di Pieve a Nievole, sono risultati i seguenti precedenti edilizi:

- 1) Concessione edilizia n.40/1953 per la costruzione di un capannone per uso verniciatura macchine.
- 2) P.E. n.406/85: Concessione edilizia in sanatoria n.1122 rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole in data 8 settembre 2007 per ampliamento di fabbricato produttivo e Certificato di agibilità in sanatoria del 3 ottobre 2007;
- 3) Dichiarazione di inizio attività DIA n.103/2006 in data 6 luglio 2006 per adeguamenti richiesti dalla **** Omissis **** e relativa autorizzazione.
- 4) Dichiarazione di inizio attività DIA n.8 del 4 febbraio 2008, prot. n. 2470/VI/3 per messa in opera di paletti a delimitazione della proprietà e comunicazione di fine lavori con certificazione di conformità del 9 aprile 2008.
- 5) Dichiarazione di inizio attività DIA n.43 del 23 maggio 2009 prot. n. 10514/VI/3 per sostituzione di porzione di copertura esistente in cemento amianto con copertura in legno lamellare; comunicazione di fine lavori con certificazione di conformità del 5 ottobre 2010.
- 6) Dichiarazione di inizio attività DIA n.48 del 30 maggio 2009 prot. n. 11006/VI/3 per ristrutturazione di fabbricato artigianale per adeguamento a laboratorio di danza, con dichiarazione di fine lavori, attestazione di conformità e deposito di stato finale del 9 ottobre 2009; l'intervento è consistito in una ristrutturazione completa dell'immobile, tra cui rifacimento degli impianti, sostituzione degli infissi, realizzazione di contropareti e controsoffitti coibenti e insonorizzanti.
- 7) Attestazione di agibilità prot. n. 18886/VIII/2 del 15 ottobre 2009 con destinazione laboratorio artigianale (allegati certificati di conformità degli impianti ai sensi della L.n.46/1990 e s.m.i.).
- 8) Dichiarazione di inizio attività DIA n.115 del 14 novembre 2009 prot. n. 20885/VI/3 per rimozione di paletti



in ferro e delimitazione area privata; comunicazione di fine lavori e certificato di conformità del 17 febbraio 2010.

9) Dichiarazione di inizio attività DIA n.16/2010 del 25 febbraio 2010 prot. n. 4301/VI/3 per rifacimento pavimentazione piazzale e sostituzione cancello carrabile.

10) Comunicazione di inizio lavori - CILA n.62 del 20 luglio 2016 prot. n. 11456/VI/3 per parziale cambio d'uso di edificio artigianale. Dalla pratica si ricava che trattasi di "parziale cambio d'uso senza opere edilizie, in edificio con attuale destinazione artigianale, al fine di ricavare un'area commerciale all'interno dell'immobile destinata alla vendita al dettaglio aperta al pubblico. L'edificio ospita come attività prevalente una scuola di danza e musica e la parte dell'immobile coinvolta nel cambio di destinazione d'uso è già attualmente destinata a locale di ristoro per l'attività motoria". Come destinazione d'uso prevalente dell'immobile rimane comunque quella artigianale.

11) Comunicazione di inizio lavori prot. n.68/2019 del 03/01/2019 per installazione di struttura ombreggiante all'interno di piazzale privato, in cui è prevista la realizzazione di una struttura temporanea in alluminio con copertura tramite telone in PVC, la cui "installazione stagionale è destinata ad essere integralmente rimossa entro un termine non superiore a centottanta giorni".

12) Comunicazione di inizio lavori - CILA n. 14/2019 prot. n. 4726/2019 del 16/03/2019 per pavimentazione di piazzale e pensiline di ingresso. La pratica è relativa alle sole pensiline poste lateralmente al prospetto principale.

13) Comunicazione di inizio lavori - CILA n.54/2019 del 12/09/2019 prot. n. 14540 per modifica di accesso carrabile e pedonale, nuova recinzione e sostituzione di insegna di esercizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In generale sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, tranne quanto di seguito rilevato:

- utilizzo del locale ubicato al piano primo come sala massaggi anzichè come deposito/soffitta; destinazione non autorizzata e non ammissibile, pertanto tale spazio ai fini della determinazione del valore di stima sarà valutato come soffitta;

- realizzazione di un dehor in struttura metallica e copertura in PVC, utilizzato come spazio esterno con tavolini di servizio al bar. Tale spazio non risulta autorizzato come struttura permanente, ma secondo i documenti visionati presso l'archivio comunale risulta depositata solamente una comunicazione in merito ad un'installazione di una struttura temporanea (punto 11 di cui all'elenco sopra), realizzata con caratteristiche tali da rispettare comunque il Regolamento per l'installazione di strutture amovibili nelle aree private a servizio dei pubblici esercizi e quindi "poter successivamente presentare adeguata segnalazione per l'allestimento di dehors con validità di 4 anni".

Inoltre, sono emersi una Comunicazione di inizio lavori con cambio di destinazione d'uso di questa area da artigianale a commerciale, in assenza di opere (punto 10), una Comunicazione di inizio lavori per la realizzazione delle sole pensiline laterali (punto 12) ed una Comunicazione di inizio lavori per opere esterne non relative alla veranda, che però nel fotomontaggio allegato risulta esistente (punto 13). Data la caratteristica

di temporaneità della struttura e la sua sussistenza legata al tipo di attività esercitata nell'immobile, in questa sede si ritiene corretto non valorizzare questo volume, ma stimare l'area solamente come resede esterno. Pertanto, l'ammissibilità o meno di tale struttura temporanea sarà da valutare in funzione dell'attività esercitata nell'immobile.

Per la normativa si rimanda al Regolamento per l'installazione di strutture amovibili nelle aree private a servizio dei pubblici esercizi approvato con deliberazione del C.C. n.4 del 30 dicembre 2009.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Dall'atto di provenienza all'art. 5 (allegato n.3) si ricava la sussistenza di "vincoli nascenti dal rapporto di condominio". Secondo quanto dichiarato dalla proprietà non sussiste il condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via delle Terme. n.305, piano Int-T-1
Villetta residenziale costituente porzione di villa bifamiliare, libera su tre lati e circondata da resede esclusivo, ubicata nel Comune di Monsummano Terme (PT), Via delle Terme n.305, località Grotta Giusti. L'unità immobiliare al piano terra è composta da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile e servizio igienico; il soggiorno si apre su un ampio terrazzo panoramico sul paesaggio circostante. Al piano primo sono ubicate tre camere e due servizi igienici, oltre due terrazze di cui una angolare esposta a sud-ovest e l'altra verso nord. Al piano interrato si trovano tre vani, attualmente adibiti a taverna-cucina, salottino e lavanderia, oltre piccolo w.c., opportunamente disimpegnati; il tutto circondato da scannafosso laterale a cui si accede dal locale lavanderia. Dal disimpegno al piano interrato si accede al vano autorimessa, costituente unità immobiliare a se stante, ma inserita all'interno del fabbricato medesimo ed accessibile anche esternamente mediante rampa carrabile,



prospiciente sulla viabilità di accesso. I tre piani sono collegati mediante vano scale interno. Il fabbricato è corredato di un pergolato addossato alla parete laterale, lungo la quale attraverso una rampa a gradoni si raggiunge il terrazzo del piano terra, che si affaccia sull'area retrostante posta alla quota del piano interrato e destinata appunto a viabilità di uso pubblico e di ingresso al garage pertinenziale. L'accesso all'unità abitativa avviene frontalmente attraverso il resede privato, dotato di recinzione e cancello pedonale. Non sussistono posti auto esclusivi esterni, oltre al locale autorimessa anzidetto, sebbene attualmente sia possibile parcheggiare lungo la viabilità principale frontale. I beni indicati si trovano nell'area residenziale del Comune di Monsummano Terme, prossima allo stabilimento termale di Grotta Giusti, caratterizzata da tipologie edilizie prevalenti a villette e circondata da ampie aree a verde coltivate ad oliveto e/o vigneto. A nord si innalza la collina che collega il paese di Monsummano Terme con Monsummano Alto e il comprensorio circostante è piuttosto interessante dal punto di vista paesaggistico; si tratta di un'area periferica rispetto al centro del paese, che dista circa un paio di chilometri e dove sono dislocati i principali servizi necessari (allegato n.7).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 335, Sub. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 335, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 335, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 335, Sub. 1, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 398.665,00

Il criterio di stima adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato immobiliare (es. atti di compravendita immobili simili, prezzi di vendita agenzie immobiliari, borsini immobiliari), previa consultazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) per il 1° semestre 2025.

Provincia: PISTOIA Comune: MONSUMMANO TERME

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI DI PIANURA O PEDECOLLINARI

Tipologia Abitazioni civili con destinazione residenziale

Stato di manutenzione: Normale Valori: Min 1200 €/mq - Max 1550 €/mq

Tipologia Ville e Villini con destinazione residenziale

Stato di manutenzione: Normale Valori: Min 1300 €/mq - Max 1700 €/mq

Ai fini della redazione della stima sono stati reperiti alcuni atti di compravendita redatti nell'arco degli ultimi due anni per immobili ubicati in zone limitrofe, sebbene non proprio simili come tipologia edilizia, trattandosi il bene di stima di un oggetto di dimensioni medio grandi e quindi meno diffuso.

Nel dettaglio si indicano i seguenti atti comparabili (allegato n. 13):

- appartamento di circa 200 mq oltre garage - valore di vendita 1.250,00 €/mq (atto Notaio Lops del 14 novembre 2024);

- fabbricato residenziale da terra a tetto, oltre resede esclusivo di 234 mq circa classe energetica "E" - valore di vendita 2.405 €/mq (Atto Notaio Paggi del 22 maggio 2024).

Media tra i due valori = 1.828 €/mq

Inoltre, dalle pubblicità di immobili in vendita presso Agenzie immobiliari è stato possibile reperire alcuni comparabili, da cui si ricavano prezzi variabili in funzione della metratura e dello stato di conservazione, con una media di 1.796 €/mq per immobili in buono stato conservativo, valore abbastanza in linea con i valori OMI sopra indicati (allegato n.12).

Premesso ed osservato quanto sopra, si procede alla stima, tenendo presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile come la tipologia, la struttura, il livello estetico e la qualità architettonica, il piano, l'esposizione, la luminosità, i servizi e gli impianti tecnologici, pavimenti, serramenti e finiture, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è ubicato, l'epoca di

costruzione del fabbricato, la metratura. Rilevati tutti i precedenti aspetti, dato il discreto stato di manutenzione, si ritiene corretto applicare il valore OMI più alto ai fini della determinazione della media, ossia l'importo di 1.700 €/mq, da cui si ottiene:

$$(1.700 \text{ €/mq} + 1.828 \text{ €/mq} + 1.796 \text{ €/mq})/3 = 1.775 \text{ €/mq}$$

Dalla media tra i valori sopra indicati si ottiene il più probabile valore di mercato pari a 1.775 €/mq, per un valore complessivo di vendita pari a 398.665 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Monsummano Terme (PT) - Via delle Terme. n.305, piano Int-T-1	224,60 mq	1.775,00 €/mq	€ 398.665,00	100,00%	€ 398.665,00
				Valore di stima:	€ 398.665,00

Valore di stima: € 398.665,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 358.798,50

Considerata la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene e considerato che la vendita non avviene in regime di libero mercato ma è soggetta alle tempistiche della procedura del Tribunale, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 10% rispetto al più probabile prezzo di mercato, da cui si ottiene il valore complessivo di stima per il bene oggetto di perizia estimativa pari a € 358.798,50.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Complesso sportivo ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giovanni Mimbelli, 22, piano T-1 Fondo a destinazione produttiva artigianale ubicato in Comune di Pieve a Nievole (PT), Via Giovanni Mimbelli n.22, attualmente adibito ad impianto sportivo. Il bene, accessibile direttamente dalla strada comunale attraverso resede pertinenziale, è così composto: al piano terra ingresso con a sinistra bar e locale preparazione cibo, disimpegno a cui si accede frontalmente alla reception ed, a partire dall'ingresso sulla destra, a locale pronto soccorso, piccolo magazzino, spogliatoio e locale w.c. di servizio per il personale del bar, piccolo locale con scala di accesso al piano primo, altro disimpegno di

accesso a tre ampi vani destinati alle attività sportive, due spogliatoi con servizi igienici e docce (suddivisi per maschi e femmine), ulteriore servizio igienico a norma per persone con disabilità. Il piano primo è costituito da una piccola soffitta, usata attualmente come sala massaggi, e da un locale tecnico. Il tutto corredato da un ampio piazzale frontale destinato a parcheggio e recintato, di proprietà esclusiva, oltre resede esclusivo, sempre adibito a parcheggio, posto fra la recinzione esistente ed il filo del marciapiede privato ma ad uso pubblico. Non sono presenti posti auto coperti. Esternamente, in adiacenza alla facciata del fabbricato, lateralmente, si trovano due zone adibite a gruppo endotermico e unità trattamento aria, opportunamente schermate. Sempre nel resede in prossimità dell'ingresso, è stata ricavata una zona all'aperto con tavolini, di servizio per il bar, all'interno di un dehor in struttura metallica di tipo temporaneo. L'area circostante a destinazione prevalentemente residenziale è attraversata dalla viabilità principale di collegamento tra la città di Pistoia e la località di Montecatini Terme, che si trova a circa due chilometri e dove è possibile trovare tutti i principali servizi. La zona è comunque ben dotata di servizi ed infrastrutture, il centro di Pieve a Nievole si trova a poche centinaia di metri ed a breve distanza (entro 500 m) è possibile accedere ai mezzi di servizio pubblico (allegato 7).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 408, Sub. 1, Categoria D6 - Fg. 6, Part. 408, Sub. 2, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 609.314,70

Il criterio di stima adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato immobiliare (es. atti di compravendita immobili simili, prezzi di vendita agenzie immobiliari, borsini immobiliari), previa consultazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) per il 1° semestre 2025.

Risultato interrogazione OMI: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PISTOIA Comune: PIEVE A NIEVOLE Fascia/zona:Centrale/CAPOLUOGO

Tipologia: LABORATORI Stato conservativo: NORMALE Valore Mercato (€/mq) Min 450 Max 700 (artigianale/produttivo)

Tipologia: NEGOZI Stato conservativo: NORMALE Valore Mercato (€/mq) Min 1150 Max 1350 (commerciale)

Si evidenzia che il bene oggetto di stima risulta suddiviso in due unità catastali, avendo le due porzioni destinazione d'uso diversa (C1-D6), sebbene tra di loro interconnesse. Trattasi di fatto di un'unica attività, poichè anche l'attività commerciale ivi svolta è strettamente legata all'attività principale (scuola di danza/palestra) e quindi ai vari eventi a questa collegati, per cui si ritiene che ai fini della stima la parte commerciale debba essere valutata in considerazione di questo aspetto e non come attività commerciale autonoma.

Ai fini della redazione della stima sono stati reperiti alcuni atti di compravendita per immobili ubicati in zone limitrofe, sebbene non proprio simili come tipologia, trattandosi di una destinazione d'uso non diffusa (attività sportive).

Nel dettaglio si indicano i seguenti atti comparabili (allegato n. 8-13):

- atto Notaio Mario Muschio 15 luglio 2025: fondo commerciale di 117 mq catastali ubicato a Pieve a Nievole, prezzo di vendita 96.000 € = 820 €/mq;
- atto Notaio Ruta fabbricato misto categoria C1-C2 di complessivi mq commerciali circa 338, prezzo di vendita 274.450 € = 812 €/mq
- contratto di opzione per fabbricato commerciale ubicato in Comune di Serravalle P.se (F.26 part. 315

sub. 17 cat. C2) di 391 mq lordi 437.000 € = 1.117 €/mq;
 - contratto di opzione per laboratorio artigianale ubicato in Comune di Serravalle P.se (F.26 part. 315 sub. 16 cat. D1-opifici) di circa 790 mq lordi 770.000 € = 974 €/mq;

Inoltre, dalle pubblicità di immobili in vendita presso Agenzie immobiliari è stato possibile reperire alcuni comparabili, sebbene non proprio simili per lo stato di conservazione e di stato di manutenzione probabilmente inferiore, almeno per quanto deducibile, da cui si ricavano prezzi variabili con una media di 1.238 €/mq per immobili a destinazione commerciale e 770 €/mq per immobili a destinazione laboratorio, capannoni o simili (allegato n.12),

Premesso ed osservato quanto sopra, si procede alla stima, tenendo presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile come la tipologia, la struttura, il livello estetico e qualità architettonica, il piano, l'esposizione, la luminosità, i servizi e gli impianti tecnologici, pavimenti, serramenti e finiture, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è ubicato, l'epoca di costruzione del fabbricato e di ristrutturazione, la qualità della ristrutturazione, la metratura.

Rilevati tutti i precedenti aspetti, dato il più che discreto stato di manutenzione, la dotazione impiantistica e l'elevata qualità estetica si ritiene corretto applicare il valore OMI più alto ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato per entrambe le destinazioni.

In funzione dei valori sopra indicati, si ricava quanto di seguito:

Destinazione artigianale: 700,00 €/mq + 974 €/mq + 770 €/mq = 815 €/mq

Destinazione commerciale: 1.350 €/mq + 916 €/mq + 1.238 €/mq = 3.270/3 = 1.168 €/mq

Per cui si ottiene il più probabile valore di mercato pari a 815 €/mq per la destinazione artigianale e 1.168 €/mq per la destinazione commerciale.

SUPERFICIE CONVENZIONALE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE: mq 570,72 * 815 €/mq = € 465.136,80

SUPERFICIE CONVENZIONALE A DESTINAZIONE COMMERCIALE: mq 123,44 * 1.168 €/mq = € 144.177,92

Valore di compravendita stimato per il fabbricato oggetto di perizia estimativa di superficie complessiva pari a 694,16 mq = € 609.314,72 per cui si ottiene un valore medio a metroquadrato pari a 877,7727 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Complesso sportivo Pieve a Nievole (PT) - Via Giovanni Mimbelli, 22, piano T-1	694,16 mq	877,77 €/mq	€ 609.314,70	100,00%	€ 609.314,70
Valore di stima:					€ 609.314,70



Valore di stima: € 609.314,70

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 578.848,97

Considerata la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene e considerato che la vendita non avviene in regime di libero mercato ma è soggetta alle tempistiche della procedura del Tribunale, in questo caso si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 5% rispetto al più probabile prezzo di mercato, trattandosi di un bene in stato di conservazione più che discreto, da cui si ottiene il valore complessivo di stima per il bene oggetto di perizia estimativa pari a € 578.848,97.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non sussistono riserve e particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 30/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Landini Alessia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandate/PEC di inizio operazioni peritali
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile
- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Documentazione catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 7 Google maps



✓ N° 8 Altri allegati - Nota Ufficio del Registro - Agenzia delle Entrate

✓ N° 9 Concessione edilizia - Precedenti edilizi vari

✓ N° 10 Altri allegati - Copia del verbale di accesso (Aggiornamento al 17/12/2025)

✓ N° 11 Altri allegati - Estratti di Regolamento Urbanistico

✓ N° 12 Altri allegati - Pubblicità Agenzie Immobiliari compravendita immobili similari

✓ N° 13 Altri allegati - Copia atti di compravendita di immobili similari

✓ N° 14 Altri allegati - APE Lotto n.2

✓ N° 15 Altri allegati - Pubblicità Agenzie Immobiliari locazione immobili similari



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via delle Terme. n.305, piano Int-T-1
Villetta residenziale costituita porzione di villa bifamiliare, libera su tre lati e circondata da resede esclusivo, ubicata nel Comune di Monsummano Terme (PT), Via delle Terme n.305, località Grotta Giusti. L'unità immobiliare al piano terra è composta da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile e servizio igienico; il soggiorno si apre su un ampio terrazzo panoramico sul paesaggio circostante. Al piano primo sono ubicate tre camere e due servizi igienici, oltre due terrazze di cui una angolare esposta a sud-ovest e l'altra verso nord. Al piano interrato si trovano tre vani, attualmente adibiti a taverna-cucina, salottino e lavanderia, oltre piccolo w.c., opportunamente disimpegnati; il tutto circondato da scannafosso laterale a cui si accede dal locale lavanderia. Dal disimpegno al piano interrato si accede al vano autorimessa, costituente unità immobiliare a se stante, ma inserita all'interno del fabbricato medesimo ed accessibile anche esternamente mediante rampa carrabile, prospiciente sulla viabilità di accesso. I tre piani sono collegati mediante vano scale interno. Il fabbricato è corredato di un pergolato addossato alla parete laterale, lungo la quale attraverso una rampa a gradoni si raggiunge il terrazzo del piano terra, che si affaccia sull'area retrostante posta alla quota del piano interrato e destinata appunto a viabilità di uso pubblico e di ingresso al garage pertinenziale. L'accesso all'unità abitativa avviene frontalmente attraverso il resede privato, dotato di recinzione e cancello pedonale. Non sussistono posti auto esclusivi esterni, oltre al locale autorimessa anzidetto, sebbene attualmente sia possibile parcheggiare lungo la viabilità principale frontale. I beni indicati si trovano nell'area residenziale del Comune di Monsummano Terme, prossima allo stabilimento termale di Grotta Giusti, caratterizzata da tipologie edilizie prevalenti a villette e circondata da ampie aree a verde coltivate ad oliveto e/o vigneto. A nord si innalza la collina che collega il paese di Monsummano Terme con Monsummano Alto e il comprensorio circostante è piuttosto interessante dal punto di vista paesaggistico; si tratta di un'area periferica rispetto al centro del paese, che dista circa un paio di chilometri e dove sono dislocati i principali servizi necessari (allegato n.7).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 335, Sub. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 335, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 335, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 335, Sub. 1, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Alla data di acquisto del terreno su cui è stato edificato il fabbricato (articolo 2- Precisazioni e patti, atto notarile allegato n. 3), il lotto in oggetto "è inserito dai vigenti strumenti urbanistici in zona residenziale di espansione C2-B (fatta eccezione per una piccola porzione destinata a viabilità pubblica) e fanno parte del piano di lottizzazione denominato "Grotta Giusti 2", convenzionato con il Comune di Monsummano Terme con atto ricevuto dal notaio Noto in data 8 ottobre 1986 e con atto autentificato dal notaio Di Gloria il 22 maggio 1990, rispettivamente registrati a Pescia il 13 ottobre 1986 al n.2825 ed il 4 giugno 1990 al n. 467 (serie II) ed ivi trascritti il 5 novembre 1986 ai n.ri 3510/2309 ed il 2 luglio 1990 ai n.ri 2490/1678, con tutti i relativi oneri ed obblighi ivi indicati, di cui le parti acquirenti dichiarano di essere a conoscenza". Alla data odierna l'area è indicata come zona urbanistica B6 - Zone di completamento corrispondenti a piani attuativi approvati, normata dall'art. 67 delle NTA variante n.2 RU approvato il 10/04/2019 (allegato n.11). Si trasmette copia dei collaudi delle opere di urbanizzazione primaria realizzate in Via Grotta Giusti del 29/06/1999, allegati all'interno della domanda di abitabilità di cui al punto 5) del successivo paragrafo "Regolarità edilizia" (allegato n.9).

Prezzo base d'asta: € 358.798,50

- **Bene N° 2** - Complesso sportivo ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giovanni Mimbelli, 22, piano T-1 Fondo a destinazione produttiva artigianale ubicato in Comune di Pieve a Nievole (PT), Via Giovanni Mimbelli n.22, attualmente adibito ad impianto sportivo. Il bene, accessibile direttamente dalla strada comunale attraverso resede pertinenziale, è così composto: al piano terra ingresso con a sinistra bar e locale preparazione cibo, disimpegno a cui si accede frontalmente alla reception ed, a partire dall'ingresso sulla destra, a locale pronto soccorso, piccolo magazzino, spogliatoio e locale w.c. di servizio per il personale del bar, piccolo locale con scala di accesso al piano primo, altro disimpegno di accesso a tre ampi vani destinati alle attività sportive, due spogliatoi con servizi igienici e docce (suddivisi per maschi e femmine), ulteriore servizio igienico a norma per persone con disabilità. Il piano primo è costituito da una piccola soffitta, usata attualmente come sala massaggi, e da un locale tecnico. Il tutto corredato da un ampio piazzale frontale destinato a parcheggio e recintato, di proprietà esclusiva, oltre resede esclusivo, sempre adibito a parcheggio, posto fra la recinzione esistente ed il filo del marciapiede privato ma ad uso pubblico. Non sono presenti posti auto coperti. Esternamente, in adiacenza alla facciata del fabbricato, lateralmente, si trovano due zone adibite a gruppo endotermico e unità trattamento aria, opportunamente schermate. Sempre nel resede in prossimità dell'ingresso, è stata ricavata una zona all'aperto con tavolini, di servizio per il bar, all'interno di un dehor in struttura metallica di tipo temporaneo. L'area circostante a destinazione prevalentemente residenziale è attraversata dalla viabilità principale di collegamento tra la città di Pistoia e la località di Montecatini Terme, che si trova a circa due chilometri e dove è possibile trovare tutti i principali servizi. La zona è comunque ben dotata di servizi ed infrastrutture, il centro di Pieve a Nievole si trova a poche centinaia di metri ed a breve distanza (entro 500 m) è possibile accedere ai mezzi di servizio pubblico (allegato 7).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 408, Sub. 1, Categoria D6 - Fg. 6, Part. 408, Sub. 2, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima si trova in zona B4 di Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole, aree a prevalente funzione residenziale normate ai sensi dell'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). La porzione frontale del resede pertinenziale prospiciente Viale Mimbelli è individuata tra le aree vincolate a verde di rispetto, normata dall'art. 40.2 delle NTA (allegato n.11). Il fabbricato confina a sud con la rete ferroviaria (allegato n.7), pertanto l'area di intervento è soggetta a vincolo ferroviario DPR 11/07/80 n.753. Per alcune opere è stata rilasciata l'autorizzazione n.(104) 1912 _PI del 05/05/2006, allegata alla DIA n.103/2006. Nella tavola QC 15.2 - Carta dei vincoli sovraordinati del Piano Strutturale Variante 1 l'area risulta soggetta a vincolo termale (DGR n.73/2014) sigla C. Nella tavola QC 15.1 - Carta dei vincoli sovraordinati del Piano Strutturale Variante 1 l'immobile è interessato per porzione dalla fascia di 150 m per i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche (D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1 lettera e). Nella Tav. 4.1 - Carta di fattibilità geomorfologica e sismica, l'area è indicata con le sigle S.2 e G.2 ossia fattibilità sismica e geologica con normali vincoli. Nella Tav. 5.1 - Carta di fattibilità per fattori idraulici è individuata come area senza particolari limitazioni (FI.1).

Prezzo base d'asta: € 578.848,97



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 358.798,50

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via delle Terme. n.305, piano Int-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 335, Sub. 2, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 335, Qualità ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 335, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 10, Part. 335, Sub. 1, Categoria F1	Superficie	224,60 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un immobile costruito negli anni '90, curato nei minimi dettagli e ben mantenuto, per cui si trova in discrete condizioni conservative e manutentive, sia per quanto riguarda gli interni che gli spazi esterni in genere. Dal sopralluogo effettuato non sono state rilevate problematiche da segnalare. L'immobile è attualmente abitato dai proprietari e tutti gli impianti risultano funzionanti. Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica redatta in fase di sopralluogo, che si allega (allegato n.6).		
Descrizione:	Villetta residenziale costituente porzione di villa bifamiliare, libera su tre lati e circondata da resede esclusivo, ubicata nel Comune di Monsummano Terme (PT), Via delle Terme n.305, località Grotta Giusti. L'unità immobiliare al piano terra è composta da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile e servizio igienico; il soggiorno si apre su un ampio terrazzo panoramico sul paesaggio circostante. Al piano primo sono ubicate tre camere e due servizi igienici, oltre due terrazze di cui una angolare esposta a sud-ovest e l'altra verso nord. Al piano interrato si trovano tre vani, attualmente adibiti a taverna-cucina, salottino e lavanderia, oltre piccolo w.c., opportunamente disimpegnati; il tutto circondato da scannafosso laterale a cui si accede dal locale lavanderia. Dal disimpegno al piano interrato si accede al vano autorimessa, costituente unità immobiliare a se stante, ma inserita all'interno del fabbricato medesimo ed accessibile anche esternamente mediante rampa carrabile, prospiciente sulla viabilità di accesso. I tre piani sono collegati mediante vano scale interno. Il fabbricato è corredato di un pergolato addossato alla parete laterale, lungo la quale attraverso una rampa a gradoni si raggiunge il terrazzo del piano terra, che si affaccia sull'area retrostante posta alla quota del piano interrato e destinata appunto a viabilità di uso pubblico e di ingresso al garage pertinenziale. L'accesso all'unità abitativa avviene frontalmente attraverso il resede privato, dotato di recinzione e cancello pedonale. Non sussistono posti auto esclusivi esterni, oltre al locale autorimessa anzidetto, sebbene attualmente sia possibile parcheggiare lungo la viabilità principale frontale. I beni indicati si trovano nell'area residenziale del Comune di Monsummano Terme, prossima allo stabilimento termale di Grotta Giusti, caratterizzata da tipologie edilizie prevalenti a villette e circondata da ampie aree a verde coltivate ad oliveto e/o vigneto. A nord si innalza la collina che collega il paese di Monsummano Terme con Monsummano Alto e il comprensorio circostante è piuttosto interessante dal punto di vista paesaggistico; si tratta di un'area periferica rispetto al centro del paese, che dista circa un paio di chilometri e dove sono dislocati i principali servizi necessari (allegato n.7).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla proprietaria **** Omissis **** (parte debitrice), che vi risiede insieme al marito **** Omissis [REDACTED] come da certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Monsummano Terme (allegato n.2).		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 578.848,97

Bene N° 2 - Complesso sportivo

Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - Via Giovanni Mimbelli, 22, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso sportivo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 408, Sub. 1, Categoria D6 - Fg. 6, Part. 408, Sub. 2, Categoria C1	Superficie	694,16 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in uno stato conservativo e manutentivo più che discreto, essendo stato oggetto di una recente ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale a scuola di danza e contestuale realizzazione ex novo di tutti gli ambienti necessari e rinnovo della totalità delle finiture e degli impianti. La copertura è stata demolita e ricostruita con materiali più moderni in epoca recente, così come tutti gli esterni in genere, i rivestimenti della facciata, le finiture del piazzale ed il muro di recinzione frontale. Esternamente il bene è quindi molto curato ed accogliente, così come internamente è curato nei dettagli e molto luminoso. Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica che si allega (allegato n.6).		
Descrizione:	Fondo a destinazione produttiva artigianale ubicato in Comune di Pieve a Nievole (PT), Via Giovanni Mimbelli n.22, attualmente adibito ad impianto sportivo. Il bene, accessibile direttamente dalla strada comunale attraverso resede pertinenziale, è così composto: al piano terra ingresso con a sinistra bar e locale preparazione cibo, disimpegno a cui si accede frontalmente alla reception ed, a partire dall'ingresso sulla destra, a locale pronto soccorso, piccolo magazzino, spogliatoio e locale w.c. di servizio per il personale del bar, piccolo locale con scala di accesso al piano primo, altro disimpegno di accesso a tre ampi vani destinati alle attività sportive, due spogliatoi con servizi igienici e docce (suddivisi per maschi e femmine), ulteriore servizio igienico a norma per persone con disabilità. Il piano primo è costituito da una piccola soffitta, usata attualmente come sala massaggi, e da un locale tecnico. Il tutto corredato da un ampio piazzale frontale destinato a parcheggio e recintato, di proprietà esclusiva, oltre resede esclusivo, sempre adibito a parcheggio, posto fra la recinzione esistente ed il filo del marciapiede privato ma ad uso pubblico. Non sono presenti posti auto coperti. Esternamente, in adiacenza alla facciata del fabbricato, lateralmente, si trovano due zone adibite a gruppo endotermico e unità trattamento aria, opportunamente schermate. Sempre nel resede in prossimità dell'ingresso, è stata ricavata una zona all'aperto con tavolini, di servizio per il bar, all'interno di un dehor in struttura metallica di tipo temporaneo. L'area circostante a destinazione prevalentemente residenziale è attraversata dalla viabilità principale di collegamento tra la città di Pistoia e la località di Montecatini Terme, che si trova a circa due chilometri e dove è possibile trovare tutti i principali servizi. La zona è comunque ben dotata di servizi ed infrastrutture, il centro di Pieve a Nievole si trova a poche centinaia di metri ed a breve distanza (entro 500 m) è possibile accedere ai mezzi di servizio pubblico (allegato 7).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLE TERME. N.305, PIANO INT-T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 14/01/2019
Reg. gen. 170 - Reg. part. 15
Quota: 1/1
Importo: € 2.080.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.040.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 28/12/2018
N° repertorio: 74413
N° raccolta: 43347
Note: A margine dell'iscrizione risulta trascritta l'annotazione relativa alla restrizione di altri beni: nn.804/5635 del 22 novembre 2019 - restrizione di beni. Inoltre la formalità riguarda il bene oggetto della perizia indicato come unità negoziale n.2; sono individuati gli immobili n. 1 e n. 2 rispettivamente corrispondenti ai sub. 2 e 3; non è indicato il subalterno 1, che trattasi comunque di un bene comune non censibile (allegato n.4).
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo ipotecario
Iscritto a Pescia il 29/10/2019
Reg. gen. 869 - Reg. part. 5166
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri
Data: 25/10/2019
N° repertorio: 43968
N° raccolta: 21048
Note: Parte esecutata **** Omissis **** risulta terzo datore di ipoteca per il diritto di proprietà dell'intero (1/1), mentre risulta debitore non datore **** Omissis ****. L'iscrizione riguarda più beni, tra cui il bene in oggetto indicato come Unità negoziale n.2; sono indicati tutti i subalterni costituenti il bene oggetto di stima, nel dettaglio l'Immobile n.1 (foglio 10 part. 335 sub.2), l'Immobile n.2 (foglio 10 part. 335 sub.3), l'Immobile n.3 (foglio 10 part. 335 sub.1).

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare -verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 22/10/2025
Reg. gen. 5989 - Reg. part. 4109

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si riporta integralmente quanto riportato nella sezione D della trascrizione: "La presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonchè a tutte le costituzioni, pertinenze ed altre accessioni degli immobili descritti nel quadro B. Si precisa che l'ente comune in Monsummano Terme e identificato al NCEU fg. 10 part. 335 sub. 1 è bene comune con censibile ai subb. 2 e 3".

BENE N° 2 - COMPLESSO SPORTIVO UBIcato A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIOVANNI MIMBELLI, 22, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 14/01/2019

Reg. gen. 170 - Reg. part. 15

Quota: 1/1

Importo: € 2.080.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.040.000,00

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 28/12/2018

N° repertorio: 74413

N° raccolta: 43347

Note: La signora **** Omissis **** risulta come terzo datore di ipoteca. L'iscrizione riguarda più beni; il fabbricato in oggetto è indicato come Unità negoziale n.1 Immobile n.1 e n.2 (Foglio 6 part. 408 subb.1-2). A margine dell'iscrizione risulta trascritta l'annotazione nn.804/5635 del 22 novembre 2019 - restrizione di beni: scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Lorenzo Zogheri del 25/10/2019 Rep. n.43969/21049 per restrizione relativa ad altri beni.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo ipotecario

Iscritto a Pescia il 29/10/2019

Reg. gen. 5166 - Reg. part. 869

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri

Data: 25/10/2019

N° repertorio: 43968

N° raccolta: 21048

Note: **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano terzo datore di ipoteca per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno, mentre risulta debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

L'iscrizione riguarda più beni; il fabbricato in oggetto è indicato come Unità negoziale n.1 Immobile n.1 e n.2 (Foglio 6 part. 408 subb.1-2).

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 22/10/2025

Reg. gen. 5989 - Reg. part. 4109

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'iscrizione riguarda più beni; il fabbricato in oggetto è indicato come Unità negoziale n.1 Immobile n.1 e n.2 (Foglio 6 part. 408 subb.1-2). Si riporta integralmente quanto riportato nella sezione D della trascrizione: "La presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonchè a tutte le costituzioni, pertinenze ed altre accessioni degli immobili descritti nel quadro B. Si precisa che l'ente comune in Monsummano Terme e identificato al NCEU fg. 10 part. 335 sub. 1 è bene comune con censibile ai subb. 2 e 3. Precisazione riferita ad altro bene.

