LOTTO C

Ex casa cantoniera
Via B. Sestini n. 200 (SP5 Montalese), Comune di Pistoia

L'immobile è ubicato al civico n. 200 della Via B. Sestini (SP5 Montalese), frazione di Pontenuovo, prima periferia del Comune di Pistoia. Si tratta di una zona mediamente urbanizzata, a prevalente destinazione residenziale, sviluppatasi in corrispondenza di uno dei principali assi di scorrimento della viabilità di Pistoia e Montale.
Il fabbricato è costituito da un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare, con copertura a capanna e disposto su di un unico piano. L'immobile non risulta corredato da resede o pertinenze, ma in virtù della destinazione di rimessa ha accesso diretto sulla pubblica Via Provinciale Montalese.
L'immobile confina a nord con la S.P. Montalese, ad est e sud con la particella n. 179 del foglio 207 del Comune di Pistoia, e ad ovest con la particella n. 87 del medesimo foglio di mappa (proprietà private).



Foto aerea (Google Maps)

Rapporti economico giuridici fra cose, fatti e persone

Non risultano documentazioni che possano attestare in maniera precisa l'epoca di costruzione dell'edificio in oggetto, tuttavia nelle riprese aeree eseguite dall'I.G.M. della Regione Toscana si ha prova dell'esistenza già al 1954.

Il manufatto è pervenuto alla Provincia di Pistoia a seguito del Decreto Ministeriale 25 luglio 1958, con il quale la strada Montalese è stata classificata provinciale, in quanto destinato a rimessa di mezzi e piccole attrezzature per la manutenzione della viabilità SP5 Montalese.

Caratteristiche dell'immobile

Trattasi di piccolo manufatto in muratura di pietrame dalla quota mt.+0,00 fino a quota mt.+2,05, e in mattoni pieni dalla quota mt.+2,05 a mt.+2,70.
Costituito da un unico vano, lo spessore dei muri è di cm. 45 per quanto alla muratura in pietrame e cm. 28 per quanto alla muratura in mattoni realizzata a due teste.
Quanto alle finiture, sia le superfici interne che quelle esterne delle pareti in pietrame sono realizzate a faccia vista, mentre la residua parte in mattoni risulta finita ad intonaco civile all'esterno, e al grezzo all'interno. La pavimentazione interna invece è realizzata in cemento, lisciato come si conviene per fabbricati di questo tipo.
La copertura è a capanna, realizzata mediante un unico trave di colmo e travicelli di legno, con sovrastanti tavelle in laterizio e manto di copertura in tegole marsigliesi. Porzione della copertura risulta crollata.
Non sono presenti impianti tecnologici.
Sono necessari interventi sugli intonaci e verifiche sulle murature, che presentano delle lesioni, e la serranda dalla quale si accede al vano è da sostituire.

L'immobile risulta avere le seguenti caratteristiche dimensionali, rilevate in loco in quanto non risultano in atti pratiche edilizie o provvedimenti Amministrativi di alcun genere.

Piano	Superficie Lorda/commerciale	Superficie Utile Netta	Altezza min.	Altezza max.
terra	Mq. 34,00 ca	Mq. 25,70 ca	Ml. 2,70	Ml. 3,20

Allo stato attuale l'immobile non ha accesso carrabile dalla strada. Per ottenere tale acceso è necessario presentare apposita richiesta all'Ufficio Viabilità della Provincia di Pistoia.

Identificativi catastali

Il bene in questione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel seguente modo:

- Foglio 207 Particella 57 - Categoria E/9 (Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E) – Rendita 7,59 Euro



Estratto Foglio di mappa 207, Part. 57 – Comune di Pistoia

Data di presentazione: 30/10/1989 - Data: 27/10/2026 - N. pratica: PT0070905/2026 - Richiedente: CONTI LORENZO - Ultima planimetria in atti

MODULARIO F rig rend 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

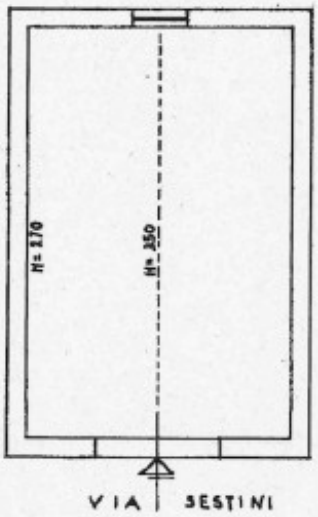
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C

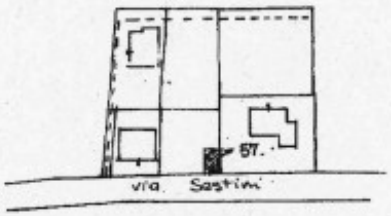
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di PISTOIA via SESTINI civ. 200

PIANO TERRA



PLANIMETRIA CATASTALE
scala 1:2000



ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1:100

IN SOSTITUZIONE DEL F. 207 Mapp. 57

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal GEOM. ORLANDINI LORIS
(Titolo cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di PISTOIA n. 977

F. 207 n. 57 sub

Scheda 1 di identificativi catastali - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2026 - Comune di PISTOIA(G713) - < Foglio 207 Particella 57 Subalterno >

Data di presentazione: 30/10/1989 - Data: 27/10/2026 - N. pratica: PT0070905/2026 - Richiedente: CONTI LORENZO - Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **30/06/2026**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/06/2026

Dati identificativi: Comune di **PISTOIA (G713) (PT)**
Foglio **207** Particella **57**

Classamento:

Rendita: **Euro 7,59**
Categoria **E/9**[a]

Indirizzo: VIA BARTOLOMEO SESTINI n. 200 Interno 1 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 30/10/1989 Pratica n. 3572 in atti dal 13/01/2003 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 67851C.1/1989)

Dati identificativi

Comune di **PISTOIA (G713) (PT)**
Foglio **207** Particella **57**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Annotazione di immobile: D.M. DEL 20 GENNAIO 1990

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **PISTOIA (G713) (PT)**
Foglio **207** Particella **57**

Indirizzo

VIA BARTOLOMEO SESTINI n. 200 Interno 1 Piano T

VARIAZIONE del 30/10/1989 Pratica n. 3572 in atti dal 13/01/2003 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 67851C.1/1989)

Dati di classamento

Rendita: Euro 7,59
Categoria E/9[a)]

VARIAZIONE del 29/10/2001 Pratica n. 163122 in atti dal 29/10/2001 VARIAZIONE DEL REDDITO (n. 6118.1/2001)
Notifica in corso con protocollo n. 69135 del 12/05/2003

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI PISTOIA (CF 00236340477) Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

Legenda

a) E/9: Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo e.

Dati urbanistico-edilizi

Regolamento Urbanistico



Estratto RU

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, approvato con D.C.C. n. 35 del 17.04.2013 ed aggiornato da diverse varianti, l'immobile risulta classificato nella zona omogenea TR1 - Tessuti di recente formazione stabili/consolidati, della quale di seguito si riporta un estratto normativo:

Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)

1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie:

2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria.

3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici.

4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968.

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- *residenziale;*
- *direzionale;*
- *artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale;*
- *commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita;*
- *turistico-ricettiva extra-alberghiera;*
- *pubbliche o di interesse pubblico;*
- *parcheggio a servizio delle attività ammesse;*
- *verde privato.*

6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni.

7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione:

- *gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing) nei quali la Sua può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard;*

- *gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa.*

8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'Art. 27, c1, lettera a) del presente RU.

9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'Art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili).

10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente Art. 39.

11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di Sua non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data di approvazione del presente RU alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade):

- *nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione;*
- *nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme;*
- *qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento sarà soggetto al parere della Commissione Edilizia; qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le due zone omogenee TR e VP;*
- *adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento.*

12. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzi la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici.

13. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione.

Vincoli

Non sono presenti vincoli.

Conformità urbanistica

L'unità immobiliare in oggetto risulta edificata in data antecedente il 1 Settembre 1967 e per la stessa non vi sono agli atti del Comune di Pistoia, successivamente a tale data, Licenze, Concessioni o Autorizzazioni Edilizie rilasciate né alcuna altra pratica edilizia in corso di validità.

Suscettibilità di trasformazione

L'art. 41 delle *Norme Tecniche di Attuazione* del *Regolamento Urbanistico* del Comune di Pistoia afferma che le zone omogenee TR1 e TR2 sono per loro caratteristiche assimilabili alle zone omogenee B, e che non costituisce violazione allo stesso Regolamento il cambio di destinazione d'uso tra quelle residenziale, direzionale, artigianale di servizio e artigianale in genere, purché compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale, commerciale fino a 400 mq di superficie di vendita, turistico-ricettiva extra-alberghiera, pubbliche o di interesse pubblico, parcheggio a servizio delle attività ammesse ed infine, la trasformazione a verde privato.

Un’eventuale modifica della destinazione d’uso è evidentemente limitata in considerazione delle caratteristiche intrinseche dell’edificio e del contesto in cui è inserito l’immobile.

Stato di possesso

Il bene in oggetto è pervenuto in proprietà alla Provincia di Pistoia a seguito del Decreto Ministeriale 25 luglio 1958 (Gazzetta Ufficiale n. 214 del 05/09/1958), con il quale la strada Montalese è stata classificata provinciale. Il fabbricato aveva funzioni di casa cantoniera per la manutenzione di detta strada.

Documentazione fotografica



Vista da Via Strada Provinciale Montalese



Vista interni



Vista interni



Prospetto Est

L'Istruttore Direttivo Tecnico
arch. Francesca Simonetti
Firmato digitalmente[1]
FRANCESCA
SIMONETTI
29.10.2026
17:12:06
GMT+01:00

L'Istruttore Direttivo Tecnico
geom. Fulvio Michelozzi
Firmato digitalmente[1]
FULVIO
MICHELOZZI
29.10.2026 16:04:15
GMT+00:00

L'Istruttore Tecnico
geom. Massimo Zini
Firmato digitalmente[1]
MASSIMO
ZINI
29.10.2026
16:56:56
GMT+01:00

1 Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;