

# TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia dell'esperto ex art 568 C.T.U. Geom. Leonardo Meoni, nella procedura di liquidazione controllata RG  
06/2026

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	6
Servitù, censo, livello, usi comuni, patti .....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli e oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Procedura 06/2026 .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13

## INCARICO

---

In data 27/03/2026, il sottoscritto Geom. Leonardo Meoni, con studio in Via VII Marzo, 81 - 59100 - Prato (PO), leomax7112@yahoo.it PEC [leonardo.meoni@geopec.it](mailto:leonardo.meoni@geopec.it), Tel. 3357067130, veniva nominato C.T.U. dal liquidatore giudiziario dott. Giovanni Pieri, in data 16.03.26 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, ed il 27.06.26 il Giudice competente vistava la nomina

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Castel Del Guidi, civico 3/A, piano Interrato-2

## DESCRIZIONE

---

I beni fanno parte di un fabbricato condominiale edificato nei primi anni 90 disposto su quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo), oltre a interrato dove sono state ricavate cantine ed autorimesse, accessibili da rampa carrabile. La destinazione d'uso degli immobili nel loro complesso e' a civile abitazione. Il fabbricato condominiale risulta in buono stato di manutenzione, fatto salvo per l'impianto acqua sanitaria condominiale, che attualmente risulta posato in tubazione esterna staffata e non ancora incassato nelle murature. Nel piano interrato si rilevano porzioni di muratura interessate da umidità di risalita con conseguente esfoliazione delle tinteggiature. Il fenomeno, si manifesta con maggior evidenza nel vano scala condominiale. L'accesso alle abitazioni ed ai relativi annessi, avviene oltre che dalla rampa carrabile per il piano interrato, anche da un vano scala ascensore condominiale identificato al civico 3/A di Via Castel Del Guidi. **Al piano terra, e' presente ampio resede condominiale che circonda l'edificio. Nel resede oltre ad essere presenti percorsi d'accesso carrabili e condominiali, sono stati inoltre ricavati dei posti auto condominiali identificati con strisce di ingombro a terra e numerazione progressiva. I posti auto sono stati assegnati in uso alle abitazioni dell'intero complesso, tramite apposito regolamento condominiale allegato alle tabelle millesimali (vedere elaborato denominato allegato 1). L'alloggio oggetto della presente perizia e' identificato sui grafici allegati a detto regolamento con la sigla A/10, a cui e' stato assegnato il posto auto P18.**

Nello specifico, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è costituita da un appartamento posto al piano secondo di detto fabbricato condominiale, dotato di impianto idro sanitario, riscaldamento e acs, accessibile dalla seconda porta a sinistra per chi sbarca sul pianerottolo condominiale al piano secondo, al civico 3/A di Via Castel Del Guidi, Comune di Pistoia (PT).

Dal rilievo sul posto, l'immobile risulta costituito da:

Locale Ingresso-soggiorno-cucina; Disimpegno; Bagno; Camera; Studio; Terrazzo.

Al piano interrato risulta annessa una cantina di circa 7,5 mq, accessibile dall'ultima porta (la quarta), al termine del corridoio condominiale di destra per chi sbarca sul pianerottolo dal vano scala condominiale, imboccando la porta di destra.

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 UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Castel Del Guidi, civico 3/A, piano T-2, costituita da appartamento destinato a civile abitazione posto al piano secondo e piccola cantina posta al piano interrato

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Non trattasi di istanza di vendita ai sensi dell'art. 567 c.p.c ma liquidazione controllata ai sensi dell'art. 270 c.c.i.i

## TITOLARITA`

---

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: ██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Appartamento: Gemma/Prete su un lato; Proprietà Morandi su altro lato; Parti comuni (vano scala condominiale); Salvo se altri più precisi e recenti confini.

Cantina: Proprietà Bragaglia/Ercolini su un lato; Proprietà Gavril/Prisecaru su altro lato; Parti condominiali; Salvo se altri più precisi e recenti confini.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SOGGIORNO/INGRESSO/CUCINA	21,31 mq	24,50 mq	1,00	21,31 mq	2,70 m	SECONDO
DISIMPEGNO	4,28 mq	4,90 mq	1,00	4,28 mq	2,70 m	SECONDO
STUDIO	5,16 mq	5,90 mq	1,00	5,16 mq	2,70 m	SECONDO
BAGNO	5,16 mq	5,90 mq	1,00	5,16 mq	2,70 m	SECONDO
CAMERA	14,04 mq	16,15 mq	1,00	14,04 mq	2,70 m	SECONDO
TERRAZZO	4,56 mq	4,56 mq	0,30	1,37 mq	0,00 m	SECONDO
CANTINA	9,52 mq	10,95 mq	0,40	3,81 mq	2,90 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,13 mq</b>	<b>Lorda 62,10 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Unità immobiliare dal 02/03/2005 al 11/05/2026	[REDACTED] 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 186, Part. 868, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 325,37 Piano S1-2
Unità immobiliare dal 28/05/1999 al 02/03/2005	[REDACTED] 1/2 [REDACTED] 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 186, Part. 868, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 325,37 Piano S1-2
Unità immobiliare dal 15/02/1999 al 28/05/1999	[REDACTED] 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 186, Part. 868, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 325,37 Piano S1-2

Il tutto, deriva da COSTITUZIONE del 15/02/1999 in atti dal 15/02/1999 (n.A00299.1/1999)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	<b>186</b>	<b>868</b>	<b>12</b>		A2	2	3,5	58 mq	325,37 €	S1-2	

### Corrispondenza catastale:

Le planimetrie catastali risultano corrispondenti allo stato dei luoghi e gli intestatari risultano corretti. Sussiste pertanto la corrispondenza catastale.

## STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo normale

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente relazione, include le seguenti parti comuni, censite all'Agenzia m del Territorio del Comune di Prato come beni comuni non censibili, **al foglio di mappa 186, particella 868**, identificati ai seguenti subalterni:

- **Subalterno 1** - B.C.N.C. COMUNE AI SUBALTERNI 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 (CORTE A COMUNE CONDOMINIALE)
- **Subalterno 2** - B.C.N.C. COMUNE AI SUBALTERNI 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 (DISIMPEGNI CANTINE, LOCALE MACCHINE ASCENSORE, ASCENSORE, VANO SCALE CONDOMINIALE, INGRESSO E ANDRONE)
- **Subalterno 3** - B.C.N.C. COMUNE AI SUBALTERNI 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27 (RAMPA E DISIMPEGNI RIMESSE)

E' inoltre compresa un'area urbana di circa 58 mq, rappresentata al foglio di mappa 186, particella 1436

Sono compresi, inoltre, i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali, oltre tutti i connessi diritti, accessori, le accessioni, le pertinenze, quali risultano dall'Art. 1117 del Codice Civile e dai titoli di provenienza.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni fanno parte di un fabbricato condominiale con struttura portante in c.a, a copertura piana. Edificato nei primi anni 90 disposto su quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo). I vari livelli sono serviti da vano scala/ascensore, gli impianti risultano funzionanti oltre a interrato dove sono state ricavate cantine ed autorimesse, accessibili da rampa carrabile. La destinazione d'uso degli immobili nel loro complesso e' a civile abitazione. I Serramenti esterni sono in legno dotato di doppi vetri e avvolgibile in pvc.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile e degli annessi risultano discrete e gli impianti, apparentemente risultano funzionanti. In particolare, l'immobile e' dotato di impianto di riscaldamento invernale e ACS, mediante caldaia a gas ubicata nel bagno e sistema di irradiazione a termosifoni in alluminio; impianto elettrico; impianto televisivo. Le pavimentazioni interne sono interamente in ceramica. In merito alle condizioni degli intonaci, occorre precisare, che nelle zone esposte a nord, sulle parti di congiunzione fra solaio e muratura esterna e dietro gli armadi si rilevano alcune aree interessate da muffe e condense. Le finestre sono in legno, con vetro camera e sistema di oscuramento a con avvolgibile in pvc. La porta d'accesso all'abitazione è una porta blindata Il bagno e' provvisto di areazione naturale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Unità occupata dall'esecutato XXXXXXXXXX

## SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, PATTI

Non si rilevano servitù o censi.

**Al piano terra, e' presente ampio resede condominiale che circonda l'edificio. Nel resede oltre ad essere presenti percorsi d'accesso carrabili e condominiali, sono stati inoltre ricavati dei posti auto condominiali identificati con strisce di ingombro a terra e numerazione progressiva. I posti auto sono stati assegnati in uso alle abitazioni dell'intero complesso, tramite apposito regolamento condominiale allegato alle tabelle millesimali (vedere elaborato denominato allegato 1). L'alloggio oggetto della presente perizia e' identificato sui grafici allegati a detto regolamento con la sigla A/10, a cui e' stato assegnato il posto auto P18.**

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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 della sentenza di fallimento risulta variata;

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/2005 alla data odierna	[REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MARCO REGNI DI PISTOIA	02/03/2005	187.105	30.944
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	11/03/2005	1459	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		PISTOIA	08/03/2005	909	1T

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA, aggiornate al 29/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/06/1999 - Registro Particolare 3125 Registro Generale 4778 Pubblico ufficiale LENZI RAFFAELE Repertorio 26675 del 28/05/1999 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PISTOIA (PT)
- ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/1999 - Registro Particolare 1014 Registro Generale 4779 Pubblico ufficiale LENZI RAFFAELE Repertorio 26676 del 28/05/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PISTOIA (PT) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1 - Comunicazione n. 639 del 22/05/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/03/2005. Cancellazione totale eseguita in data 23/06/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/03/2005 - Registro Particolare 1459 Registro Generale 2336 Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 187105/30944 del 02/03/2005 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in PISTOIA (PT).
- ISCRIZIONE CONTRO del 11/03/2005 - Registro Particolare 568 Registro Generale 2341 Pubblico ufficiale NOTAIO MARCO REGNI Repertorio 187106/30945 del 02/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PISTOIA (PT) Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 626 del 21/05/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/04/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 23/05/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/04/2008 - Registro Particolare 798 Registro Generale 3469 Pubblico ufficiale BAFUNNO VINCENZO Repertorio 52269/15652 del 04/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PISTOIA (PT)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2026 - Registro Particolare 2464 Registro Generale 3474 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 22/2026 del 26/03/2026 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA Immobili siti in PISTOIA (PT).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Per la verifica della conformità urbanistica si fa riferimento alla seguente normativa:

- Legge 47/85
- DPR 380/01
- LR 1/2005
- LR 65/2014
- LR 51/2025
- Normative comunali e di igiene

## REGOLARITA' EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per tutte le leggi sopra citate. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Il bene oggetto di perizia e' stato costruito in forza ai seguenti atti abilitativi:

- **Concessione Edilizia n.216 rilasciata in data 23/07/1993, presentata con protocollo 13650 il 14/03/1002**
- **Variante in corso d'opera n. 442 rilasciata il 29/11/1994,**
- **Variante in corso d'opera alle suddette licenze n. 143 del 31/03/1998**
- **Variante finale ai sensi art. 15 della Legge 47/1985 alle suddette licenze n. 28 del 21/01/1999 presentata con protocollo 51296 il 28/10/1998**

**L'intero fabbricato e' inoltre dotato di decreto di Abitabilità del 13/05/1999 n. 35**

A seguito delle suddette pratiche non risultano altre richieste presentate,

Dalla verifica dello stato dei luoghi rispetto ai sopra detti titoli abilitativi, l'immobile risulta conforme,

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE
- Esiste il certificato di conformità dell'impianto elettrico (allegato all'abitabilità)
- Esiste il certificato di conformità dell'impianto termico (allegato all'abitabilità)

- Esiste il certificato di conformità dell'impianto idrico (allegato all'abitabilità)

## VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

---

Al piano terra, e' presente ampio resede condominiale che circonda l'edificio. Nel resede oltre ad essere presenti percorsi d'accesso carrabili e condominiali, sono stati inoltre ricavati dei posti auto condominiali identificati con strisce di ingombro a terra e numerazione progressiva. I posti auto sono stati assegnati in uso alle abitazioni dell'intero complesso, tramite apposito regolamento condominiale allegato alle tabelle millesimali (vedere elaborato denominato allegato 1). L'alloggio oggetto della presente perizia e' identificato sui grafici allegati a detto regolamento con la sigla A/10, a cui e' stato assegnato il posto auto P18.

Alla data odierna l'amministratore non ha comunicato ancora la presenza o meno di delibere relative ad opere condominiali straordinarie, mentre per le spese condominiali ordinarie lo stesso amministratore, ha comunicato la seguente situazione debitoria: "Ad oggi le quote scadute del bilancio preventivo 2025/2026 ammontano ad euro 705,00. Sono inoltre in scadenza le seguenti ulteriori rate già approvate:- euro 191,00 scadenza 15/3/2026;- euro 192,74 scadenza 15/5/2026. Il totale al 30.6.2026, data di fine bilancio ordinario, è pertanto di euro 1.088,74."

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via Castel Del Guidi, 3/A, piano Interrato-2

Nello specifico, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è costituita da un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato condominiale, accessibile dalla seconda porta a sinistra per chi sbarca sul pianerottolo condominiale al piano secondo, al civico 3/A di Via Castel Del Guidi, Comune di Pistoia (PT). Dal rilievo sul posto, l'immobile risulta costituito da: Locale Ingresso-soggiorno-cucina; Disimpegno; Bagno; Camera; Studio; Terrazzo. Al piano interrato risulta annessa una cantina di circa 7,5 mq, accessibile dall'ultima porta (la quarta), al termine del corridoio condominiale di destra per chi sbarca sul pianerottolo dal vano scala condominiale, imboccando la porta di destra.

L'unità si trova in zona periferica ma vicina al centro di Pistoia, nelle vicinanze dello stadio. La viabilità, consente di raggiungere la vicinissima Tangenziale Est, che consente un agevole collegamento con tutta la viabilità principale cittadina ed extra urbana. La località dei beni e' denominata "Le Fornaci". La zona risulta densamente abitata, con edifici mediamente di altezza media o bassa, ad eccezione di un ampio condominio di circa 10 piani posto nelle immediate vicinanze degli immobili oggetto di stima. Tale edificio risulta ben visibile anche perché inserito in contesto di abitazioni di altezza media o bassa. La destinazione degli edifici in zona e' prevalentemente residenziale. Le attività commerciali ed i servizi sono facilmente e rapidamente raggiungibili

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 186, Part. 868, Sub. 12, Categoria A2, L'immobile viene posto in vendita per diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 101.129,85

Per determinare il valore di mercato dell'immobile, per le motivazioni di cui in appresso, si definisce di procedere alla stima del valore di mercato con il metodo di stima sintetica ovvero il "criterio del più probabile valore di mercato", basato sulla comparazione dei valori correnti di mercato di beni similari a quelli in oggetto, che gli attuali orientamenti tecnici, ammettono nel più assoluto rigore, stante l'attuale situazione del mercato immobiliare e l'inapplicabilità di altri metodi di stima basati sulla capitalizzazione dei redditi, che condurrebbero a valori sicuramente non veritieri.

Pertanto, in considerazione di ciò, si è adottato il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari analoghe, presso Colleghi e agenzie immobiliari operanti in zona oltre che portali specializzati nel settore.

Ai fini della valutazione del bene, si effettua una stima sintetico-comparativa, tenendo conto di alcuni fattori primari per una equa valutazione, ubicati in zone analoghe, tra i quali: Ubicazione e contesto - Anno di costruzione - Livello di piano - Esposizione - Panoramicità - Disponibilità - Superficie - Funzionalità planimetrica - Dotazione impiantistica - Dotazione di servizi - Luminosità - Stato di manutenzione - Dotazione di spazi esterni.

Per quanto riguarda la località Le Fornaci si rilevano numerose vendite riferite ad alloggi simili negli ultimi anni pertanto oltre ai valori OMI che il sottoscritto prende ad esempio il valore medio di 1.525,00 €/m<sup>2</sup> sulla superficie lorda, per lo stato di conservazione, oltre ai valori RE QUOT di cui prendo ad esempio il valore medio €/mq. 1.563,00 sulla superficie lorda, oltre ad alcuni esempi di zona delle Agenzie Immobiliari che indicano un valore minimo €/mq. 1.630,00 ed un valore massimo di 1.965,00, con una media di 1.795,50 €/mq di superficie lorda.

Facendo una media dei tre valori abbiamo un valore medio di €/mq 1.628,50. La superficie lorda compreso gli annessi e' pari a 62,10 mq

La stima prende in considerazione la superficie lorda dell'abitazione e degli annessi.

In conclusione, prendendo in considerazione tutte le osservazioni sopra riportate, si può affermare che il valore €/mq dell'abitazione oggetto di perizia è pari a €/mq. 1.628,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale lorda	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Pistoia (PT) - via Castel Del Guidi 3/A piano Interrato-2	62,10 mq	1.628,50 €/mq	€ 101.129,85	100,00%	€ 101.129,85
				Valore di stima:	<b>€ 101.129,85</b>

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Prato, li 28/05/2026

Il C.T.U.

Geom. Leonardo Meoni



## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Allegato 1 - Regolamento condominiale e tabelle millesimali
- ✓ Allegato 2 - elaborato fotografico
- ✓ Allegato 3 - visura catastale
- ✓ Allegato 4 - planimetria catastale
- ✓ Allegato 5 - elaborato planimetrico
- ✓ Allegato 6 - elenco subalterni
- ✓ Allegato 7 - estratto di mappa
- ✓ Allegato 8- atto di provenienza 2005

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via Castel Del Guidi 3/A, piano Interrato-2

Porzione di fabbricato destinato a civile abitazione. L'unità immobiliare è costituita da un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato condominiale, accessibile dalla seconda porta a sinistra per chi sbarca sul pianerottolo condominiale al piano secondo, al civico 3/A di Via Castel Del Guidi, Comune di Pistoia (PT). Dal rilievo sul posto, l'immobile risulta costituito da: Locale Ingresso-soggiorno-cucina; Disimpegno; Bagno; Camera; Studio; Terrazzo. Al piano interrato risulta annessa una cantina di circa 7,5 mq, accessibile dall'ultima porta (la quarta), al termine del corridoio condominiale di destra per chi sbarca sul pianerottolo dal vano scala condominiale, imboccando la porta di destra. Al piano terra, e' presente ampio resede condominiale che circonda l'edificio. Nel resede oltre ad essere presenti percorsi d'accesso carrabili e condominiali, sono stati inoltre ricavati dei posti auto condominiali identificati con strisce di ingombro a terra e numerazione progressiva. I posti auto sono stati assegnati in uso alle abitazioni dell'intero complesso, tramite apposito regolamento condominiale allegato alle tabelle millesimali (vedere elaborato denominato allegato 1). L'alloggio oggetto della presente perizia e' identificato sui grafici allegati a detto regolamento con la sigla A/10, a cui e' stato assegnato il posto auto P18

Sulla strada di accesso, via Castel Del Guidi, e' presente un parcheggio pubblico.

L'unità si trova nella località "Le Fornaci" distante pochi chilometri dal centro di Pistoia, nelle immediate vicinanze della Tangenziale Est. La zona e' prevalentemente residenziale, con edifici di altezza medio bassa, fatta eccezione per un fabbricato condominiale di 10 piani posto nelle immediate vicinanze. Le attività commerciali sono limitatamente vicine ma comunque facilmente raggiungibili essendo ben collegati alla viabilità principale.

Identificato al catasto fabbricati - fg. 186, part. 868, sub. 12, categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1 .

Destinazione urbanistica

L'immobile e' stato costruito con

Concessione Edilizia n.216 rilasciata in data 23/07/1993, presentata con protocollo 13650 il 14/03/1002; Variante in corso d'opera n. 442 rilasciata il 29/11/1994; Variante in corso d'opera alle suddette licenze n. 143 del 31/03/1998; Variante finale ai sensi art. 15 della Legge 47/1985 alle suddette licenze n. 28 del 21/01/1999 presentata con protocollo 51296 il 28/10/1998; L'intero fabbricato e' inoltre dotato di decreto di Abitabilità del 13/05/1999 n. 35

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
PROCEDURA 06/2026**

---

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Porzione d'immobile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - via Castel Del Guidi, 3/A piani interrato-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati Al foglio 186, part. 868, subalterno 12, categoria A/2, classe 2consistenza 3,5 vani, piani interrato-T	<b>Superficie</b>	62,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	STATO CONSERVATIVO NORMALE		
<b>Descrizione:</b>	<p>Porzione di fabbricato destinato a civile abitazione. L'unità immobiliare è costituita da un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato condominiale, accessibile dalla seconda porta a sinistra per chi sbarca sul pianerottolo condominiale al piano secondo, al civico 3/A di Via Castel Del Guidi, Comune di Pistoia (PT). Dal rilievo sul posto, l'immobile risulta costituito da: Locale Ingresso-soggiorno-cucina; Disimpegno; Bagno; Camera; Studio; Terrazzo. Al piano interrato risulta annessa una cantina di circa 7,5 mq, accessibile dall'ultima porta (la quarta), al termine del corridoio condominiale di destra per chi sbarca sul pianerottolo dal vano scala condominiale, imboccando la porta di destra. Al piano terra, e' presente ampio resede condominiale che circonda l'edificio. Nel resede oltre ad essere presenti percorsi d'accesso carrabili e condominiali, sono stati inoltre ricavati dei posti auto condominiali identificati con strisce di ingombro a terra e numerazione progressiva. I posti auto sono stati assegnati in uso alle abitazioni dell'intero complesso, tramite apposito regolamento condominiale allegato alle tabelle millesimali (vedere elaborato denominato allegato 1). L'alloggio oggetto della presente perizia e' identificato sui grafici allegati a detto regolamento con la sigla A/10, a cui e' stato assegnato il posto auto P18</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	UNITA' OCCUPATA DAL DEBITORE ██████████ PROPRIETARIO DI 1/1,.		