

## LOTTO 20

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Piazza Trieste n. 20, edificio B

## DESCRIZIONE

---

Appartamento B/22

Appartamento posto al piano secondo di un più ampio complesso edilizio costituito da tre fabbricati di quattro piani fuori terra ciascuno, riconosciuto nella lottizzazione come "Fabbricato B". All'unità immobiliare si accede a mezzo di cortile comune, androne e vano scala/ascensore condominiale. L'appartamento si compone di ingresso in soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno notte bagno e una camera. Completano l'unità due terrazzi posti sui fronti Sud ed Est.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti: certificazione ipotecaria e catastale.

Ai fini della redazione della relazione di consulenza tecnica sono state reperite le visure ipotecarie e catastali relative all'immobile.

Si rimane a disposizione per la produzione delle certificazioni ipotecarie e catastali.

## TITOLARITÀ

---

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

- Immobiliare Trieste s.r.l. (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: 01084500501  
Partita IVA: 01084500501  
Via Santa Maria, 31

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

- Immobiliare Trieste s.r.l. (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'unità confina ad Ovest con altra unità immobiliare di stessa proprietà Soc. Immobiliare Trieste s.r.l., a Nord affaccia su area comune, e Sud ed Est affaccia su area esclusiva di altra unità immobiliare di stessa proprietà Soc. Immobiliare Trieste s.r.l., salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,87 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	2,74 m	terra
Terrazza	10,43 mq	10,43 mq	0,30	3,13 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>50,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>50,13 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/06/2006	Comune di Pontedera, C.F. 00353170509, proprietario per l'intero indiviso.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 39 Categoria D6 Rendita € 2.325,30 Graffato 117
Dal 15/06/2006 al 13/09/2006	Comune di Pontera, C.F. 00353170509, proprietario per l'intero indiviso.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 117, Sub. 1 Categoria F4
Dal 13/09/2006 al 14/09/2009	Immobiliare Trieste s.r.l. con sede in Pontedera, C.F. 01084500501, proprietaria per l'intero indiviso.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 117, Sub. 1 Categoria F4
Dal 14/09/2009 al 06/12/2010	Immobiliare Trieste s.r.l. con sede in Pontedera, C.F. 01084500501, proprietaria per l'intero indiviso.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 117, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 14830
Dal 06/12/2010 al 06/12/2010	Immobiliare Trieste s.r.l. con sede in Pontedera, C.F. 01084500501, proprietaria per l'intero indiviso.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 117, Sub. 40 Categoria F1
Dal 06/12/2010 al 19/12/2017	Immobiliare Trieste s.r.l. con sede in Pontedera, C.F. 01084500501, proprietaria per l'intero indiviso.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 117, Sub. 198 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 49 Rendita € 364,10 Piano secondo

Gli intestati catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	117	198		A2	2	3	49	364,1	secondo	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale attualmente agli atti dell'ufficio rappresenta in maniera sostanzialmente corretta lo stato dei luoghi.

Per il dettaglio delle parti condominiali si veda il relativo paragrafo

### **PRECISAZIONI**

---

Si evidenzia che per la più ampia lottizzazione è stata stipulata convenzione edilizia con il Comune di Pontedera, al quale è seguito il Permesso di Costruire n. 49/06 (pratica edilizia 128/2006). Dalla documentazione reperita in detta pratica parrebbe che la proprietà abbia chiesto il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e richiesto la presa in carico da parte dello stesso Comune, che però ad oggi non si è ancora verificata.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'unità immobiliare in trattazione risulta di recente edificazione. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava con finiture da completare, mancavano infatti i pavimenti, zoccolatura battiscopa e rivestimenti, gli apparecchi sanitari del servizio igienico, porte interne e accessori di finitura impiantistica.

### **PARTI COMUNI**

---

L'appartamento è inserito in un più ampio complesso immobiliare denominato "Condominio del Vecchio Stadio" ed ha tra le comunanze il vano scala e l'androne condominiale, questi censiti al C.E.U. del foglio 14 particella 117 subalterno 157.

Si precisa che il piano seminterrato che ospita i parcheggi ed i ripostigli, non risulta far parte delle comunanze generali del complesso, ma legato solo al diritto posseduto su posti auto e ripostigli e quindi comune a questi ultimi.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Dalle ricerche svolte, e dalle risultanze dell'atto di provenienza, l'appartamento appare libero da servitù attive e passive, censi, livelli ed usi civici ad esclusione di quelle previste per legge.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile 2,74 a grezzo del pavimento

Str. verticali: pilastri in c.a. e tamponamenti in laterizio

Solai: in travi in c.a. e laterizio

Copertura: piana calpestabile

Manto di copertura: pavimentata

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite da lamiera in rame, pareti interne intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: grès porcellanato

Infissi esterni ed interni: infissi esterni metallici con doppio vetro, con avvolgibile esterno

Impianto elettrico, idrico, termico, posti in sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/2006	Trieste immobiliare s.r.l. con sede in Pontedera C.F. 01084500501, proprietaria per l'intero indiviso.	<b>Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dell'Antico Giulio	13/09/2006	136272	13522
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pontedera	14/09/2006	3009	

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'area sulla quale ricade il maggior fabbricato in data antecedente il 13.9.2006 era di proprietà del Comune di Pontedera per titolo ultra ventennale e vi era realizzato l'area sportiva denominata "Campo sportivo F.lli Marconcini".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 23/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 23/12/2006  
Reg. gen. 29172 - Reg. part. 6423  
Quota: 100/100  
Importo: € 20.000.000,00  
A favore di Unipol Banca Spa  
Contro Immobiliare Trieste s.r.l.  
Capitale: € 10.000.000,00  
Rogante: Notaio Dell'Antico Giulio  
Data: 21/12/2006  
N° repertorio: 136927  
N° raccolta: 13901

### *Trascrizioni*

- **Decreto di ammissione a concordato preventivo**  
Trascritto a Pisa il 20/02/2018  
Reg. gen. 3049 - Reg. part. 2044  
Quota: 100/100  
Contro Immobiliare Trieste s.r.l.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'unità immobiliare in trattazione, unitamente al più ampio complesso è stata edificata in forza di Permesso di costruire n. 24/2007 rilasciato dal Comune di Pontedera il 02/04/2007 (pratica edilizia 130/2006). A seguire è stata presentata Denuncia di inizio attività, pratica 304/2010 del 14/05/2010, per il completamento delle finiture.

A dette pratiche è seguita dichiarazione di Fine Lavori del 15/04/2011 e Certificazione di Abitabilità

del 06/08/2011.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare in trattazione, unitamente al più ampio complesso è stata edificata in forza di Permesso di costruire n. 24/2007 rilasciato dal Comune di Pontedera il 02/04/2007 (pratica edilizia 130/2006). A seguire è stata presentata Denuncia di inizio attività, pratica 304/2010 del 14/05/2010, per il completamento delle finiture.

A dette pratiche è seguita dichiarazione di Fine Lavori del 15/04/2011 e Certificazione di Abitabilità del 06/08/2011.

### ***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.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta sostanzialmente conforme a quanto riportato nei grafici allegati al titolo edilizio sopra riportato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Dalla documentazione fornita dall'amministratore dello stabile risulta che per l'unità immobiliare in oggetto al 31.5.2018 (chiusura esercizio 2017-18) doveva al condominio un importo di 3.965,79 €.

comprensivo di rate dell'esercizio 2017-18 e debito residuo pregresso.

Non sono state fornite dall'amministratore dello stabile indicazioni su quote eventualmente versate dalla società proprietaria, ed indicazioni relative ad eventuali lavori straordinari deliberati.

Concordato preventivo 19/2017  
Immobiliare Trieste s.r.l.

## **INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO**

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Pisa

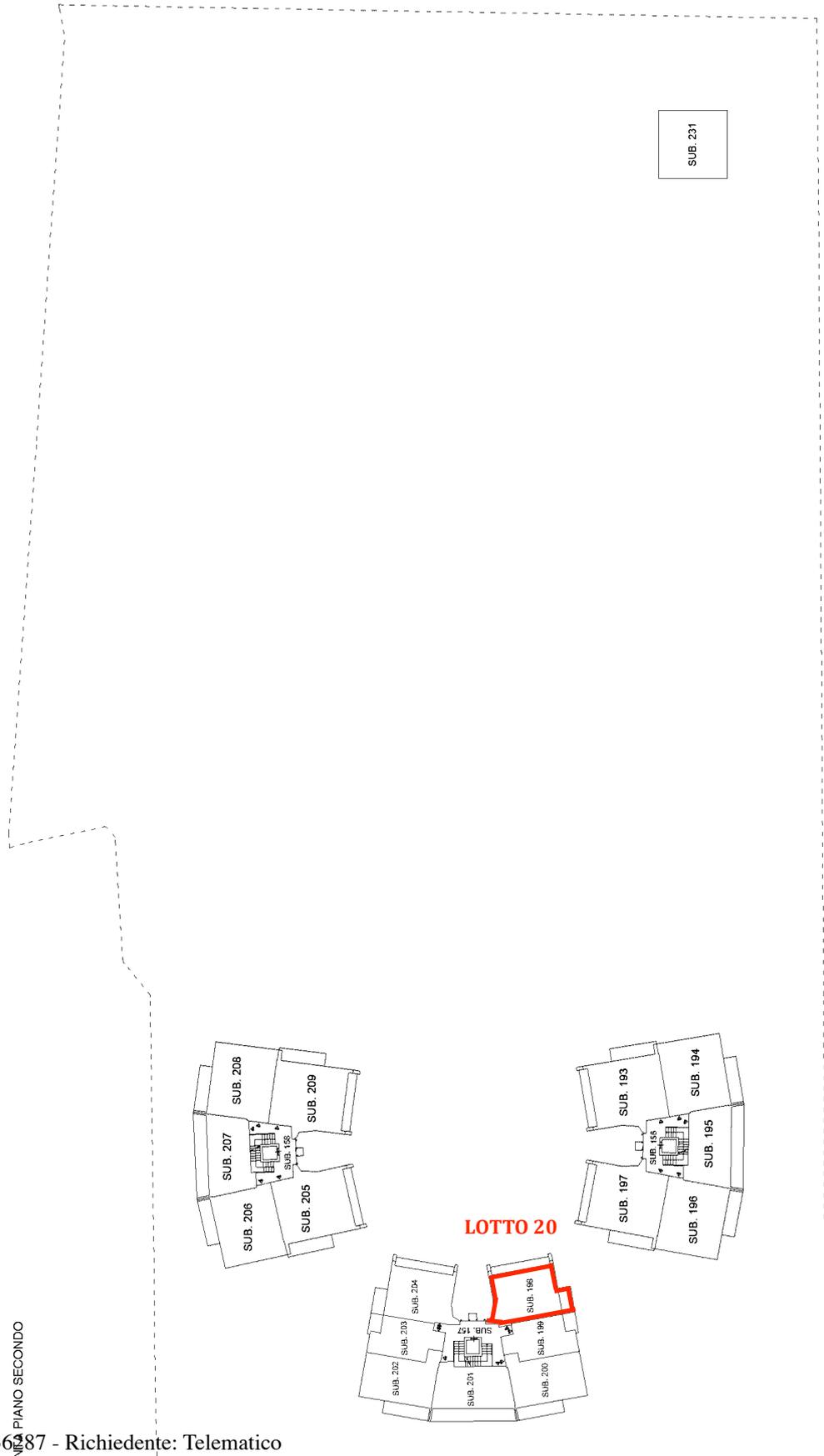
Ultima planimetria in atti

Data: 04/09/2018 - n. T236287 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 117 - Formato di acquisizione: A3(297x420) -- Formato stampa richiesto: A4(210x297) -- Fattore di scala non utilizzabile

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Cardini Roberto	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Pisa	N. 00918
Comune di Pontedera	Sezione: Foglio: 14	Particella: 117	Proprietà n. 23/12/2015	del
Dimostrazione grafica dei subalberni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

PIANO SECONDO



Concordato preventivo 19/2017  
Immobiliare Trieste s.r.l.

**PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE**

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pisa**

Dichiarazione protocollo n. PI0220389 del 06/12/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pontedera

Piazza Trieste

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 117

Subalterno: 198

Compilata da:

Volpi Fabio

Iscritto all'albo:

Periti Edili

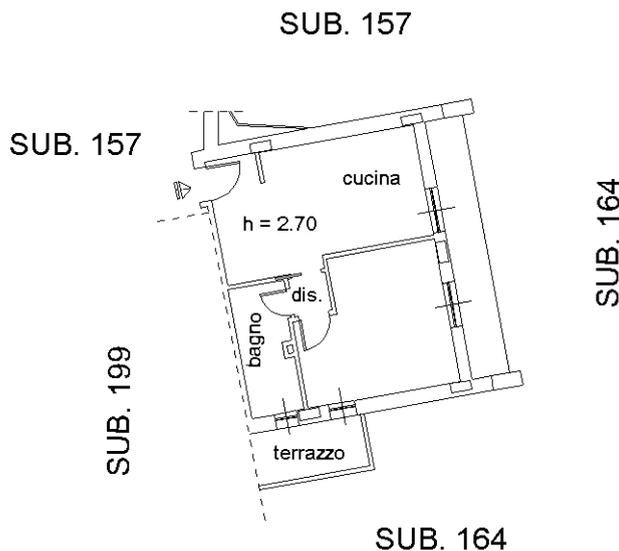
Prov. Pisa

N. 544

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2018 - Comune di PONTEDERA (G843) - < Foglio: 14 - Particella: 117 - Subalterno: 198 >  
PIAZZA TRIESTE piano: 2;

Ultima planimetria in atti