

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 88** - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Piazza Trieste, piano seminterrato

## DESCRIZIONE

Posto auto Sub. 135

Unità posta al piano seminterrato di un più ampio complesso edilizio costituito da tre fabbricati di quattro piani fuori terra ciascuno. All'unità immobiliare si accede a mezzo rampa e cortile comuni. Il posto auto è riconosciuto da segnaletica orizzontale sulla pavimentazione e non ha delimitazioni verticali.

## 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 su tutti i lati con resede comune alle unità del piano (sub. 153), ma risulta interposta tra altre unità, a Sud ed Ovest con proprietà Immobiliare Trieste s.r.l., ad Est con proprietà Vidich, salvo se altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	16,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,40 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 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> Fig. 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> Fig. 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> Fig. 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> Fig. 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> Fig. 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> Fig. 14, Part. 117, Sub. 135 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Superficie catastale 16 Rendita € 50,41 Piano seminterrato

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	135		C6	2	16	16	50,41	seminterrato	

### **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 completata ed in ottimo stato di conservazione.

### **PARTI COMUNI**

---

L'unità è inserita in un più ampio complesso immobiliare denominato "Condominio del Vecchio Stadio" ed ha tra le comunanze con tutte le unità del piano la rampa di accesso al piano seminterrato e tutta la viabilità e gli spazi di manovra contraddistinta al catasto fabbricati del Comune di Pontedera al Foglio 14 particella 117 subalterno 153.

### **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 2,40

Solai: in travi in c.a.

Pavimentazione interna: cemento lisciato al quarzo

## 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.	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dell'Antico Giulio	13/09/2006	136272	13522
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		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 volontara** 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'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.

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 136,05 €, 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.

Si precisa che, essendo il debito verso il condominio di entità irrisoria non si procede ad un deprezzamento del più probabile valore di mercato stimato.