



TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

r.g. n. 105/2025

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

- Diritto di PIENA PROPRIETA' 1/1 di APPARTAMENTO piano terzo con ascensore + AUTORIMESSA piano interrato, facenti parte del "Condominio Giulia" sito in Comune di Bertinoro (FC) località Capocolle (FC) Via Trieste nn. 117 e 131 Interno 7 – compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni di cui all'art.1117 e seguenti del codice civile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tipologia del bene	Ubicazione	Piano	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita (€)	
AUTORIMESSA	Via Trieste n.117 Comune di Bertinoro (FC)	S1	30	523	33	-	C/6	2	17 mq	48,29	-
APPARTAMENTO	Via Trieste n.131 Comune di Bertinoro (FC)	3	30	523	15	-	A/3	3	4 vani	371,85	Totale: 61 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 55 m ²
BENE COMUNE NON CENSIBILE (Rampa, Area di manovra, Scala, Pozzo luce)	Via Trieste n.117 Comune di Bertinoro (FC)	S1-T	30	523	37	-	-	-	-	-	BENE COMUNE NON CENSIBILE SUBB DAL 19 AL 21, DAL 27 AL 36, 4
BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTILE, ATRIO, VANO SCALA, ASCENSORE, RIPOSTIGLIO)	Via Trieste n.131 Comune di Bertinoro (FC)	S1-1 2-3	30	523	38	-	-	-	-	-	BENE COMUNE NON CENSIBILE SUBB DAL 9 AL 11 (CORTILE, ATRIO, VANO SCALA, ASCENSORE, RIPOSTIGLIO)
BENE COMUNE NON CENSIBILE (LOC. CONTATORI, CORTE)	Via Trieste Comune di Bertinoro (FC)	S1-T	30	523	39	-	-	-	-	-	BENE COMUNE NON CENSIBILE TUTTI I SUBB (LOC. CONTATORI, CORTE)

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Tipologia del bene	Ubicazione	Sezione	Dati Catastali - TERRENI -					
			Fg	P.IIIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
Lotto Urbano	Via Trieste, 117 e 131 Comune di Bertinoro (FC)	-	30	523	ENTE URBANO	1059	-	-

CONFINANTI

Prendendo come riferimento quelle che sono le attuali intestazioni catastali dei confinanti (che la Ctu rileva dall'Elaborato Planimetrico attuale) si indicano come segue:

L'autorimessa pignorata confina con:

- Fg. 30 P.IIIa 523 Sub.32 ragioni -----
- Fg. 30 P.IIIa 523 Sub.34 ragioni -----
- Parti comuni condominiali.

L'appartamento pignorato confina con:

- Fg. 30 P.IIIa 523 Sub.9 ragioni -----
- Fg. 30 P.IIIa 523 Sub.10 ragioni -----
- Fg. 30 P.IIIa 523 Sub.16 ragioni -----
- Parti comuni condominiali.

PERTINENZA

Quota di 1/1 del diritto di Piena Proprietà dei beni che compongono l'intero LOTTO UNICO.

PROVENIENZA DEI BENI

- **Atto di Compravendite ai rogiti del Notaio Dott. Paolo Giunchi di Forlì del 10/12/1992 Rep. -----**
----- Raccolta ----- trascritto a Forlì il 30/12/1992 Art. ----- con il quale i signori
-----, vendevano alla ditta -----

----- in ragione di 7/20, alla ditta ----- in ragione di 8/20 e a -----
----- in ragione di 5/20, l'appezzamento di terreno, senza costruzione, sito in
Comune di Bertinoro (FC), località Capocolle, da urbanizzare, censito al Catasto Fg. 30 Part.IIIa 337
(già 89/a) di mq. 10.079.

- **Convenzione per l'Attuazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata per urbanizzazione a scopo edificatorio di un'area di espansione residenziale "C", sita in Bertinoro, località Capocolle, Via Novara - ai rogiti del Notaio Dott. Paolo Giunchi di Forlì del 18/09/1997 Rep. -----**
----- Raccolta ----- trascritto a Forlì il 07/10/1997 Art. -----
-----, fra i soggetti acquirenti di cui al precedente atto riportato sopra e il Comune di Bertinoro (FC) con il quale i soggetti proprietari del terreno si obbligavano ed assumevano tutti gli oneri necessari per urbanizzare l'area di loro comproprietà.

**- Atto di Divisione Amichevole ai rogiti del Notaio Dott. Paolo Giunchi di Forlì del 18/09/1997**

Rep. ----- Raccolta ----- trascritto a Forlì il ----- Art. -----,
fra i soggetti acquirenti di cui al precedente atto riportato sopra, con il quale l'appezzamento di
terreno, senza costruzione alcuna, sito in Comune di Bertinoro, località Capocolle, censito al Fg. 30
con le particelle 520, 521, 522, 523, 524 e 525 per una superficie complessiva di mq. 4.992 venne
diviso fra di loro.

Con questo atto la ditta individuale ----- divenne proprietaria della porzione di terreno
individuata al Fg. 30 di Bertinoro P.lle 522 e 523 della superficie complessiva di mq. 2.004.

- Atto di Vendite soggette ad IVA ai rogiti del Notaio Dott. Sereno Barchi di Forlì del 18/03/2009

Rep. ----- Raccolta ----- trascritto a Forlì il 27/03/2009 Reg. Gen. ----- Reg.
Part. ----- fra le quali in particolare, la ditta individuale, impresa edile, -----
vendeva al Sig. ----- nato a ----- il -----, c.f. -----
-----, la piena proprietà di un appartamento censito al Fg.30 di Bertinoro con la P.lla 523 Sub.15
con autorimessa pertinenziale Fg. 30 P.lla 523 Sub.33 – facenti parte dell'immobile condominiale
"Condominio Giulia" sito in Via Trieste n.117 (l'autorimessa) e Via Trieste n.131 int.7
(l'appartamento).

Questa vendita comprendeva anche i corrispondenti proporzionali diritti di comproprietà (come
da tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio redatto dal costruttore), sulle parti
ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione, tra cui, in
particolare, i Beni Comuni Non Censibili Fg.30 P.lla 523 Sub.37, Sub.38 e Sub. 39 – che la Ctù ha già
meglio indicato al Capitolo 02.2.2 che precede.

- Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Francesco d'Avossa di Forlì del 26/02/2016

Rep. ----- Raccolta ----- trascritto a Forlì il 10/03/2016 Reg. Gen. -----
Reg. Part. ----- con il quale il Sig. ----- nato a ----- il --
-----, c.f. -----, vendeva alla Sig.ra ----- (debitrice esecutata),
nata a ----- il -----, c.f. -----, la piena proprietà
di un appartamento censito al Fg.30 di Bertinoro con la P.lla 523 Sub.15 con autorimessa
pertinenziale Fg. 30 P.lla 523 Sub.33 – facenti parte dell'immobile condominiale "Condominio
Giulia" sito in Via Trieste n.117 (l'autorimessa) e Via Trieste n.131 int.7 (l'appartamento).

Questa vendita comprendeva anche i corrispondenti proporzionali diritti di comproprietà (come
da tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio redatto dal costruttore), sulle parti
ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione, tra cui, in
particolare, i Beni Comuni Non Censibili Fg.30 P.lla 523 Sub.37, Sub.38 e Sub. 39 – che la Ctù ha già
meglio indicato al Capitolo 02.2.2 che precede.

In questo atto veniva espressamente riportato che:

*"L'acquirente dichiara inoltre di essere a conoscenza e di accettare tutti i patti, clausole o vincoli
contenuti nella Convenzione edilizia in favore del Comune di Bertinoro rogata dal Notaio PAOLO*





GIUNCHI di Cesena in data 18/09/1997 Repertorio n. 107948, trascritta a Forlì in data 07/10/1997 ai nn. 8092/11073, relativa all'attuazione di un Piano Particolareggiato;" .

REGIME FISCALE

Leggendo l'atto di acquisto dei beni da parte dell'esecutata si rileva che lo stesso fu soggetto ad imposta di registro.

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, AGIBILITA'

- **Permesso di Costruire n. ----/2006 del 31/07/2006** avente ad oggetto la "Costruzione di edificio multifamiliare" in Via Trieste, nell'area Fg.30 P.IIa 523, rilasciato dal Comune di Bertinoro (FC) a ----.

- **DIA di VARIANTE Prot. n. --- – Pratica n. ----/06 del 20/01/2009** avente ad oggetto varianti in corso d'opera ai lavori di cui al PdC sopra, presentata al Comune di Bertinoro (FC) da ----.

- **Domanda del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità** presentata da -----
-- al Comune di Bertinoro in data 24/02/2009 Prot. n. ----.

Fra gli allegati alla domanda di agibilità risulta depositata anche la Scheda Tecnica Descrittiva (L.R.n.31/2002 Art.20) dove il tecnico dichiarava anche l'avvenuta fine lavori in data 21/02/2009.

SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')

Dando conto della normativa, precisamente del DPR 380/2001 come coordinato e aggiornato di recente con le modifiche della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (Salva Casa) e anche della L.R. 23/2004 anch'essa di recente aggiornata, precisamente con la L.R. n.11 del 29/12/2025 e visto lo stato di fatto attuale dei beni, la Ctu evidenzia che non vi sono difformità da sanare.

Si precisa che si riscontrano alcune misure che si discostano lievemente da quelle indicate nei titoli edilizi, ma che si ritiene possano rientrare nelle tolleranze costruttive previste ai sensi della L.R.23/2004, Art.19 bis.

SANABILITA' OPERE DIFFORMI – RIPRISTINI - COSTI PREVISTI

Non prevedendo la necessità di sanatorie, la Ctu non prevede costi in tal senso.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DEL BENE

I beni risultano liberi.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

APE n. 02985-016621-2026 rilasciato il 20/02/2026 valido fino al 20/02/2036, rilasciato e a cura dell'Ing. Mirko Fanelli di Forlì (Soggetto Certificatore).

L'appartamento risulta essere in **CLASSE energetica D.**

VALORE INTERO Diritto di Piena Proprietà

La C.T.U. nell'espletamento dell'incarico affidatole ha ritenuto di determinare come più probabile Valore di mercato dell'intera quota di piena proprietà sui beni la somma di € 103.650,00 (Euro Centotremilaseicentocinquanta/00) già al netto delle riduzioni come applicate.

VALORE LOCATIVO

Valore Locativo [Valore intermedio OMI di zona – 1° Sem.2025] = € 5,50/mq./mensili = (5,50 x 83,29) = € 458,10/mensili = **€ 450,00/ mensili arrotondati.**

Forlì, 15/03/2026

L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmata digitalmente)

