

**Avv. Benedetta Papi**

Via J. Allegretti, 17 - 47121 Forlì

Tel: 0543/25713 -347/2919596

Pec: [benedetta.papi@ordineavvocatiforlicesena.eu](mailto:benedetta.papi@ordineavvocatiforlicesena.eu)Mail: [benedetta@studiolegalepapi.it](mailto:benedetta@studiolegalepapi.it)**TRIBUNALE DI FORLÌ****- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

Procedura esecutiva immobiliare n. 121/2025 R.G. ES.

**Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista****1° esperimento**

La sottoscritta Avv. Benedetta Papi, nominata dal G.E. Dott. Danilo Maffa con ordinanza emessa l' 11/05/2026 quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo ai debitori eseguiti;
- ritenuto necessario fissare la vendita in un **unico lotto** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli art. 490 e 570 c.p.c.;

**DISPONE**

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 23 settembre 2026 alle ore 11,00** sul portale del gestore Astalegale S.p.a., [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

**Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.**

Il compendio pignorato, facente parte di fabbricato bifamiliare residenziale, meglio descritto nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, relativamente al quale si segnala la presenza di difformità edilizie già evidenziate negli elaborati peritali, sito in in Forlì (FC), Via del Quattro n. 34, ed è così identificato e descritto:

- **Lotto unico:**

piena proprietà per l'intero di fabbricato ad uso abitativo censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al

- **foglio 170, particella 94 sub. 17 graffato con particella 361 sub. 1**, categoria A/3 classe 3, piano T-1, consistenza vani 6, rendita Euro 433,82 - abitazione

- **foglio 170, particella 361 sub. 2** categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq.

Rendita euro 102,16 - garage

- foglio 170, particella 361 sub. 3, X, B.C.N.C. – corte

- **consistente**

in appartamento al piano terra e primo e sotto tetto (non utilizzabile) con garage e area esterna esclusiva (di proprietà), ingresso indipendente.

Con riferimento alla situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile, alla indisponibilità dei titoli edilizi a causa degli eventi alluvionali di maggio 2023 ed alla eventuale presenza di irregolarità, si rinvia a quanto precisato nella perizia di stima (il cui contenuto deve intendersi qui espressamente richiamato e trascritto), invitando, in ogni caso, i potenziali acquirenti ad assumere autonome informazioni aggiornate nel tempo ed a compiere tutte le verifiche ed aggiornamenti tecnici del caso, presso enti e sedi competenti, con l'ausilio di propri professionisti di fiducia.

- **stato:**

l'Immobile risulta allo stato occupato dagli esecutati.

### **Prezzo base ed aumento minimo.**

L'immobile è posto in vendita a corpo per il prezzo base di:

- lotto unico: € 273.000,00 (euro duecentosettantatremila/00).

In caso di gara l'aumento minimo è determinato in:

- Euro 5.000,00 (euro cinquemila/00).

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base (Offerta Minima Euro 204.750,00)

### **Modalità di presentazione dell'offerta.**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore (che, qualora non sia anch'esso un co-offerente, deve essere un avvocato). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente in via telematica mediante il portale del gestore e tramite l'apposito modulo ministeriale, entro le ore 12 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.

Avv. Benedetta Papi

Via J. Allegretti, 17 - 47121 Forlì

Tel: 0543/25713 -347/2919596

Pec: [benedetta.papi@ordineavvocatiforlicesena.eu](mailto:benedetta.papi@ordineavvocatiforlicesena.eu)

Mail: [benedetta@studiolegalepapi.it](mailto:benedetta@studiolegalepapi.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

**Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

*1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*

*a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*

*b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*

*c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*

*d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*

*e) la descrizione del bene;*

*f) l'indicazione del referente della procedura;*

*g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*

*h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*

*i) l'importo versato a titolo di cauzione;*

*l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*

*m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*

*n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*

*o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

*2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### **Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica

**Avv. Benedetta Papi**

Via J. Allegretti, 17 - 47121 Forlì

Tel: 0543/25713 -347/2919596

Pec: [benedetta.papi@ordineavvocatiforlicesena.eu](mailto:benedetta.papi@ordineavvocatiforlicesena.eu)

Mail: [benedetta@studiolegalepapi.it](mailto:benedetta@studiolegalepapi.it)

*certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*

*3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*

*4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.*

**Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

*1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.*

*2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.*

*3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).*

*4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.*

**Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

*1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario*

*presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.*

*2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.*

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

### **Contenuto dell'offerta.**

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- c) se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

### **Documenti da allegare all'offerta.**

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- a) attestazione del bonifico della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione;
- c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015 al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

**Avv. Benedetta Papi**

Via J. Allegretti, 17 - 47121 Forlì

Tel: 0543/25713 -347/2919596

Pec: [benedetta.papi@ordineavvocatiforlicesena.eu](mailto:benedetta.papi@ordineavvocatiforlicesena.eu)

Mail: [benedetta@studiolegalepapi.it](mailto:benedetta@studiolegalepapi.it)

- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);
- e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
- g) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

**Deposito cauzionale.**

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al 15 per cento (15%) del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "Procedura Esecutiva immobiliare n. 121/2025 R.G. ES" Tribunale di Forlì, acceso presso la Banca Solution Bank S.p.a., filiale di Forlì, codice IBAN IT87 K032 7313 2010 0010 9801 074 con causale "Es. 121/2025 cauzione lotto Unico asta del 23/09/2026".

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda, (ore 12,00 del giorno 22/09/2026) al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

In caso di aggiudicazione la somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita con restituzione, all'esito, dell'eccedenza.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

Qualora il professionista delegato riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale dovuta per la presentazione dell'offerta telematica, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell'offerente. Il costo della regolarizzazione è posto a carico dell'offerente e sarà detratta dal deposito cauzionale da questi versato. In alternativa, l'offerente potrà dimostrare il versamento dell'imposta mediante consegna al professionista

delegato, entro 5 giorni dal termine della gara, di marca da bollo emessa anteriormente al deposito dell'offerta. In questo caso il professionista delegato provvederà al deposito in Cancelleria della marca da bollo indicando l'offerta alla quale essa si riferisce.

### **Irrevocabilità dell'offerta.**

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

### **Svolgimento della vendita.**

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora sopra indicati.

Su richiesta degli interessati, il delegato autorizzerà la partecipazione alle operazioni di vendita, con modalità telematiche, delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

### **In caso di offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

**Avv. Benedetta Papi**

Via J. Allegretti, 17 - 47121 Forlì

Tel: 0543/25713 -347/2919596

Pec: [benedetta.papi@ordineavvocatiforlicesena.eu](mailto:benedetta.papi@ordineavvocatiforlicesena.eu)

Mail: [benedetta@studiolegalepapi.it](mailto:benedetta@studiolegalepapi.it)

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

#### **Offerta per persona da nominare.**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **Istanze di assegnazione (artt. 589 e 590 c.p.c.)**

Ogni creditore nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

In tal caso, il professionista delegato procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

a) se la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;

b) se la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore d'asta;

d) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

#### **Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del

quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

### **Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ., sez. III, 8 giugno 2022 n. 18421 e Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n. 4447). Nello stesso termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false e mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni previste dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007 n. 231 (Dichiarazione Antiriciclaggio), così come previsto dall'art. 585, 4°c. c.p.c., a pena di decadenza.

Si precisa che, in caso di gara, il termine perentorio per il pagamento sarà di 120 giorni anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito il G.E. con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa.

Se il prezzo che si ricava dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'offerta decaduta l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza ex art. 587, secondo comma c.p.c.

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche in ipotesi che l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/1993.

Le imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, i bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e la quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, sono a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale, gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione e, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo.

Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle

**Avv. Benedetta Papi**

Via J. Allegretti, 17 - 47121 Forlì

Tel: 0543/25713 -347/2919596

Pec: [benedetta.papi@ordineavvocatiforlicesena.eu](mailto:benedetta.papi@ordineavvocatiforlicesena.eu)

Mail: [benedetta@studiolegalepapi.it](mailto:benedetta@studiolegalepapi.it)

parti processuali (i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano, in un doveroso bilanciamento, quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica).

L'aggiudicatario sarà tenuto, in solido con l'esecutato ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., alle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento dell'emissione del decreto di trasferimento ed a quelle relative all'anno precedente; pertanto sono esclusi i "riporti" degli esercizi precedenti il cui pagamento potrà essere richiesto esclusivamente al precedente proprietario.

#### **Finanziamento per il pagamento del prezzo ex art. 585 c.p.c.**

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà comunicarlo al professionista delegato inviandogli copia del contratto di mutuo con gli estremi di repertorio per la corretta predisposizione del decreto di trasferimento.

#### **Trasferimento della proprietà.**

La proprietà ed in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata a cura del professionista delegato.

#### **Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.**

In base all'art. 41, 5° comma, D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del G.Es., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice eseguita assumendone gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le spese, nella misura che verrà precisata

dall'istituto come sopra.

### **Pubblicità.**

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e di copia della perizia. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione ex art.490 Il co. c.p.c., sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), nonché sul sito istituzionale del Tribunale [www.tribunale.forli.giustizia.it](http://www.tribunale.forli.giustizia.it)

Le medesime società provvederanno alla pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) o, in alternativa, sui portali [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

### **Il professionista delegato**

#### **RENDE NOTO CHE**

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura

## Avv. Benedetta Papi

Via J. Alleghetti, 17 - 47121 Forlì

Tel: 0543/25713 -347/2919596

Pec: [benedetta.papi@ordineavvocatiforlicesena.eu](mailto:benedetta.papi@ordineavvocatiforlicesena.eu)

Mail: [benedetta@studiolegalepapi.it](mailto:benedetta@studiolegalepapi.it)

non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per quel che riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati si richiamano sempre le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (*invitando comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia ed urbanistica al momento dell'acquisto*); in ogni caso, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- la proprietà, il possesso, il godimento del cespite e, in genere, ogni diritto attivo e

passivo derivante dall'acquisto saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario a far data dall'emissione del decreto di trasferimento conseguente al versamento integrale del prezzo di aggiudicazione e di ogni altro onere inerente la vendita, nell'entità che verrà comunicata dal professionista delegato;

- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, il giudice ordinerà la liberazione dell'immobile, che sarà attuata dal custode secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 7 c.p.c., come modificato dalla legge n. 197 del 29 dicembre 2022, senza costi e spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi;
- se all'aggiudicazione l'immobile è ancora occupato da chiunque altro senza valido ed efficace titolo la liberazione sarà attuata dal custode e le relative spese verranno poste a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

#### AVVERTE CHE

- in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

#### INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0543/25713;
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- gli interessati possono chiedere al custode Avv. Benedetta Papi, recapito telefonico 0543/25713, di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte da

effettuarsi mediante "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP)

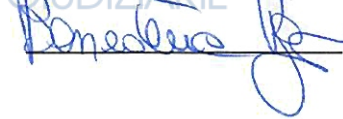
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito [www.professionistidelegatific.it](http://www.professionistidelegatific.it) è scaricabile una pratica GUIDA alla presentazione dell'offerta telematica redatta a cura dell'Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì.

La pubblicità, le ulteriori modalità di presentazione delle offerte e tutte le altre condizioni della vendita sono regolate dalle condizioni generali in materia di vendite immobiliari.

Forlì, 17 giugno 2026

Il Professionista delegato

Avv. Benedetta Papi





elio fiorini architetto



via nove febbraio n. 7 - 47121 forlì (fc)  
mobile 349 1826299  
e-mail: fioriniprogetti@virgilio.it

**N. Gen. Repertorio 121/2025**

studio FIORINI architettura + urbanistica

DEPURATA

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

ALLEGATO „A“ – LOTTO UNICO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 121/2025 R.G. Es.

data udienza ex art. 569 c.p.c. 11/5/2026

Giudice dell'Esecuzione Dott. MAFFA DANILÒ

Promossa da:

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

Forlì 7 aprile 2026

Esperto Designato

Arch. Elio FIORINI

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ALLEGATO "A"  
R.G. ES. 121/2025

**FORLÌ via del Quattro 34 località Villagrappa**

Identificazione dell'immobile oggetto di esecuzione individuato come risulta dal verbale di pignoramento:

Unità immobiliare posta in Forlì (codice: D704), in fabbricato bifamiliare a destinazione residenziale. Unità abitativa posta al piano primo e autorimessa al piano terra (lato sud est)

Visura presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali:

**Visura per soggetto** Catasto fabbricati di Forlì (FC)

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	170	94 361	17 1	A/3	3	6.0 vani	Totale: mq. 127 totale escluse aree scoperte: 123 mq	433,82 Lire 840.000
2	170	361	2	C/6	2	23 mq	Totale 23 mq	102,16 Lire 197.800
3	170	361	3	BCNC				

Immobili 1, 2 e 3 via del Quattro n. 34

Immobile 3 B.C.N.C. (Corte) a particella 94 subalterno 17 graffato particella 361 subalterno 1 e part. 361 sub 2

Immobile 1 piano T – 1 - 2

Immobile 2 e 3 piano T

Dati derivanti da:

Variazione del 27/4/2001 Pratica n. 91466 in atti dal 27/4/2001 Frazionamento – mod 58 n. 40584 (n. 220.1/2001)

Immobili 1 e 2 - Variazione del 14/10/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate:

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* ,  
diritto di nuda proprietà per 1000/1000

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* ,  
diritto di usufrutto per 1000/1000

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato: Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	170	361	Ente Urbano	04	89			
2	170	94	Ente Urbano	01	21			

L'unità abitativa in oggetto confina con il subalterno 16 della particella 361

Il lotto dove insiste l'immobile confina con via del Quattro, via del Prete, particella 357; particella 497 e particella 360 del foglio catastale 170

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via del Quattro n. 34

Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

Per le unità sopracitate si formula un LOTTO UNICO costituito dall'alloggio, garage e corte esclusiva

Gli immobili in Forlì individuati al foglio 170 particella 94 subalterno 17 graffato con particella 361 sub 1 (categoria catastale A/3) e particella 361 subalterno 2 (categoria catastale C/6) sono pervenuti per atto di compravendita, numero di repertorio 81933 del 5/8/1998 notaio \*\*\*\*\* , voltura n. 11277.1/1998 in atti dal 25/11/1998

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il fabbricato è di tipo isolato posto in zona periferica in località Villagrappa ad alcuni chilometri dal centro di Forlì

L'immobile ha due piani fuori terra, con l'abitazione oggetto della presente relazione al piano primo raggiungibile con scala interna e garage posto al piano terra sul lato sud est.

L'unità al piano terra è in fase di completamento e di altra proprietà con ingresso autonomo posto sul retro. Le unità oggetto della presente perizia hanno area esterna di proprietà esclusiva che si affacciano su via del Quattro, perimetrata da recinzione ed accessibile con passo pedonale e passo carraio

Finiture – osservazioni di merito

Il fabbricato è in discrete-buone condizioni, necessita di opere di manutenzione ordinaria. Ha riscaldamento autonomo, è dotato di impianto fotovoltaico con pannelli inseriti sulla copertura

Al momento del sopralluogo, come da certificati demografici acquisiti, l'immobile risulta occupato dalla famiglia degli esecutati

All'interno dell'unità abitativa e del garage sono presenti delle difformità tra lo stato attuale e le planimetrie catastali e i documenti estratti dal comune di Forlì

L'area esterna scoperta è in parte a verde e parte pavimentata con autobloccanti e marciapiede perimetrale al fabbricato in battuto di cemento

Si potrà affittare l'unità immobiliare dopo avere verificato la conformità degli impianti presenti da idoneo personale ed alla conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.)

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO**

Finiture esterne	muratura intonacata e non tinteggiata con mattoni a vista per la carenatura dei pilastri del portico del piano terra con archi a sesto ribassato L'area esterna scoperta è in parte a verde e parte pavimentata con elementi autobloccanti. Sul perimetro del fabbricato è realizzato marciapiede in battuto di cemento Recinzione in rete metallica plastificata su muretto Passo carraio con cancello scorrevole e passaggio pedonale protetto da pensilina
Finiture interne e disposizione	Scala interna autonoma per accesso ai vani di abitazione al piano primo, con soggiorno, pranzo-cucina, disimpegno notte, bagno, camera matrimoniale e camera (descrizione catastale) con parete di separazione che



origina due vani; dal disimpegno notte si accede al terrazzo a tasca sul fronte stradale

Pavimenti in monocottura o similari, zoccolini con stesso materiale e rivestimento scala con elementi speciali dello stesso materiale. Bagno con sanitari, pareti intonacate e tinteggiate con soffitto cucina-pranzo con parte ribassata con cartongesso.

Finestre in legno con vetro camera, persiane in profilati di alluminio

Copertura

tetto a padiglione per la parte a due piani; a due falde (a capanna) nella porzione dell'edificio ad un piano destinato ad autorimessa (lato sud est)

Impianti:

idrico:

presente

ascensori e montacarichi

no

scarichi

si

termico:

presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi a colonna in acciaio e caldaia alimentata a gas metano e pompa di calore per produzione acqua calda sanitaria

Impianto di condizionamento

no

Scarichi

si

Impianto fotovoltaico

si (pannelli collocati sulle falde del tetto)

autorimessa

si

balconi, terrazze, logge, portico

si

Area esterna esclusiva

si

abitabilità-usabilità

l'immobile è utilizzabile

La conformità degli impianti presenti dovrà essere verificata da personale idoneo provvisto delle opportune attestazioni

### Osservazioni

L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale e agli elaborati rilasciati dal comune di Forlì

Lo stato di fatto dell'unità non è conforme all'ultimo elaborato grafico rappresentativo dell'immobile a corredo degli atti autorizzativi sopra indicati e delle planimetrie catastali

Alcune dimensioni dei vani sono leggermente diverse e la realizzazione di una partizione interna in una camera posta a est ha determinato due vani utilizzate al momento del



sopralluogo a camere da letto. Si evidenzia che entrambi i vani non rispondono alle vigenti norme per la destinazione a camere, in quanto il locale dotato di finestra non ha le dimensioni minime per essere definito camera da letto e l'altro locale è privo di finestra e quindi senza aerazione naturale.

Altra difformità è la divisione realizzata nel vano garage originando due vani in luogo di un unico vano

Si indica inoltre la presenza di un manufatto con struttura lignea con planimetria pressoché quadrata e copertura ad unica falda realizzata sull'area scoperta a ridosso del confine a sud est

Lo stato autorizzato dovrà essere ripristinato e eventuali difformità andranno regolarizzate a mezzo pratica edilizia di sanatoria con oneri a carico dell'Aggiudicatario ed ad eventuali variazioni-aggiornamenti catastali

### **URBANISTICA ED EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato in epoca presunta 1990

Titoli noti 391/98 PG. 18249/98

Archivio generale

- prot. gen. n. 33817 del 13/7/2001: comunicazione-relazione opere (lett. "c") art. 4 (L. n.493/93) in attuazione dell'art. 20 della L. 10/12/1981 n. 741 – lavori di ampliamento e ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione

*A causa degli eventi alluvionali del maggio 2023 i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili ed il comune di Forlì ha comunicato che gli atti sopra descritti sono indisponibili/irreperibili*

Deposito temporaneo via Vassura

- *prot. gen. 31837 del 3/7/2002: L. 2/2/1974 n. 64 provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche e art. 3 della L.R. 35/84 come modificata ed integrata dalla L.R. 40/95 in attuazione dell'art. 20 della L. 10/12/1981 n. 741 – ampliamento civile abitazione*

Servizio Edilizia

- *prot. gen. 31208/1989 concessione n. 257 del 3/5/1990*

- prot. gen. 48576 del 20/12/1993 vecchio antecedente 31208/89 variante a concessione n. 257 del 3/5/1990 per un fabbricato di civile abitazione in via del Quattro n. 34

- prot. gen. n. 18249 del 17/4/1998 richiesta rilascio della concessione edilizia per completamento lavori e modifiche alla concessione 257/90 da eseguirsi nel fabbricato posto in via del Quattro n. 34 località Villagrappa uso abitazione

- prot. gen. 22434 del 10/5/2000 richiesta di voltura in estensione della concessione edilizia 391/98 prot. gen. 18249/98

- prot. gen. 61756 del 23/12/2000 richiesta rilascio della concessione edilizia per una variante da eseguirsi nel fabbricato posto in via del Quattro angolo via del Prete (collegare la concessione 391/98) civile abitazione

- prot. gen. 24646 del 23/5/2002 richiesta di certificato di abitabilità provvisoria per il fabbricato sito in via del Quattro angolo via del Prete, concessione 257 del 3/5/1990 prot gen. 31208/89 – ru 4677/89 e prot gen. 61756/2000

- prot gen. 41186 del 6/9/2002 richiesta rilascio di concessione edilizia per completamento lavori alla concessione 391/98 prot gen. 18249/98 da eseguirsi nel fabbricato di abitazione posto in via del Quattro angolo via del Prete

Dal Sistema Metropolis del comune di Forlì si estrae quanto segue relativamente alla destinazione urbanistica:

Nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Foglio – Mappali:

170 – 361

170 - 94

Nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona E1 - Zone di produzione agricola normale - art.101 delle norme di RUE;

- Sottozona IM6a - Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti - art.146 delle norme di RUE

L'unità abitativa non era dotata di certificazione energetica (APE).

E' stato redatto il certificato energetico per l'unità distinta con la particella 94 subalterno 17 graffato con particella 361 sub 1 foglio 170 ha assunto il numero 01337-032847-2026,

scadente il 5/4/2036 che ha identificato l'immobile in classe energetica F con EP gl,nren 307,73 kWh/mq anno.

Il certificato è stato redatto dalla geom. \*\*\*\*\*

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'alloggio in oggetto, al momento del sopralluogo risulta occupato.

Dai documenti demografici del comune di Forlì, risultano attualmente residenti:

\*\*\*\*\*

### PIGNORAMENTO

Verbale di Pignoramento immobili trascritto il 10/6/2025 al n. 10260 del registro generale e al n. 7348 del registro particolare. Tribunale di Forlì – Unep di Forlì del 8/5/2025 repertorio 1712, a favore di “\*\*\*\*\*” con sede a \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* ed a carico di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* titolare della nuda proprietà

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* titolare dell'usufrutto.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione

Verbale di Pignoramento immobili trascritto il 11/9/2025 al n. 16331 del registro generale e al n. 1185 del registro particolare. Tribunale di Forlì – Unep di Forlì del 26/7/2025 repertorio 3015, a favore di “\*\*\*\*\*” con sede a \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* ed a carico di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* titolare della nuda proprietà e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* titolare dell'usufrutto.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione

L'Ausiliario del Giudice  
*Arch. Elio FIORINI*

Forlì 7 aprile 2026