



elio fiorini architetto

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

studio FIORINI architettura + urbanistica

N. Gen. Repertorio 121/2025

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 DANILO

Promossa da:

Contro

Forlì 7 aprile 2026

Esperto Designato

Arch. Elio FIORINI

N. Gen. Repertorio 121/2025

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	Consistenza	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 INTESAZIONE 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