

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 108/2025

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

#### Allegato A

\* \* \* \* \*

#### LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' in capo agli esecutati di terreno agricolo, sita a Borghi, via Fondovalle Rubicone, 2. Internamente all'area, non accatastato e, conseguentemente, non esplicitamente pignorato, è presente un fabbricato residenziale. Esso è stato costruito a seguito di regolare rilascio di permesso di costruire, ma, non essendo mai stati terminati i lavori (la pratica non è mai stata chiusa), la proprietà non ha provveduto ad alcun aggiornamento catastale.

L'area di cui trattasi sorge in zona collinare, a caratterizzazione prettamente agricola, in prossimità di allevamenti zootecnici ed ha accessibilità dalla pubblica via Fondovalle Rubicone, mediante uno stradello bianco, erto e in alcuni punti ammalorato di circa 500 metri.

I centri storicamente urbanizzati e serviti con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali si trovano ad alcuni chilometri dalla zona e sono Roncofreddo e Borghi, entrambi di dimensione ridotta; il centro urbano più significativo nelle vicinanze – Savignano sul Rubicone – si trova a circa 8 chilometri.

Alla data del sopralluogo l'unità pignorata non si presentava agevolmente identificabile pur essendo presenti elementi culturali e allineamenti antropici atti a definire sommariamente il confine del sedime pignorato; presumibilmente si dovrà procedere con un confinamento professionale per determinare con esattezza tali confini.

**ACCESSO AI LOTTI:** L'accesso al sito di collocazione dei lotti avviene attraverso uno stradello interpodereale, bianco, di circa 500 mt che si diparte dalla pubblica via Fondovalle Rubicone e che, con percorso piuttosto erto, risale i fianchi della collina, lato est.

Tale stradello, comune a più unità per l'accesso a edifici e poderi, è in stato manutentivo molto mediocre e, a detta dell'esecutato, presente al sopralluogo, è stato ultimamente interessato anche da fenomeni di instabilità e smottamenti di entità non trascurabile.

L'attuale accesso è possibile con mezzi ordinari solo guidando con estrema prudenza e percorrendo tale stradello a velocità molto ridotta.

Arrivati infine in prossimità dell'abitazione, un piccolo spazio inghiaiato consente la sosta e la manovra per alcuni veicoli. Da tale spazio sono accessibili sia il lotto 1 che il lotto 2.

Relativamente allo stato della strada gli attuali residenti hanno consegnato all'esperto due documenti:

- una nota, a firma dell'allora Sindaco di Borghi sig. Zabberoni Silverio, del 18/9/2023 con la quale si segnalava all'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e Protezione Civile di Cesena la presenza di un movimento franoso importante, che aveva interessato, durante l'eccezionale evento idrogeologico del maggio 2023, il versante su cui sorge anche la proprietà pignorata, compromettendo il transito della strada interna ed il raggiungimento delle abitazioni servite da tale strada, tra cui quella posta sul sedime oggetto di pignoramento.
- una relazione redatta dal dott. Geologo Tiziana D'Angeli nella quale vengono elencati tra l'altro gli specifici movimenti franosi e viene allegato un sommario preventivo per opere di ripristino e messa in sicurezza per un importo complessivo di 214.459,14 €.

Per quanto è stato accertato non sono state effettuate opere di consolidamento ma solo movimenti terra atti a rendere meno problematico l'accesso carrabile alle abitazioni, che resta, come detto più sopra, tuttora piuttosto scomodo.

**LOTTO 1: SEDIME CON FABBRICATO RESIDENZIALE NON ACCATASTATO:** trattasi di porzione di terreno agricolo, con andamento in lieve declivio con soprastante fabbricato residenziale sviluppato su tre livelli, di cui uno seminterrato, non accatastato.

L'edificio si colloca a mezza costa, ma diversamente da quanto previsto in progetto, sul lato nord non è stato completato alcun rinterro e attualmente il piano seminterrato è ancora sostanzialmente a vista sul versante. Oltre a questo livello seminterrato il fabbricato si sviluppa su due piani; è di conformazione semplice, planimetricamente rettangolare, realizzato a struttura portante mista in cemento armato e legno; in particolare sono stati in travi di legno a doppia orditura e pannelle di laterizio, i solai primo e la copertura a due falde.

Il manto di copertura è coppi, pluviali e grondaie sono in rame, gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri, al momento privi di sistema di oscuramento, alcuni finestre sono dotate di inferriate. Un piccolo decoro in laterizio segna i cornicioni sui prospetti. Un portico si affaccia verso valle.

Anche internamente l'edificio residenziale è improntato ad una organizzazione semplice ma efficace, al piano terra è presente un unico macrovano con una parte a cucina-pranzo ed un'altra a soggiorno. Su tale vano si apre la scala per raggiungere il piano superiore ove si situa la zona notte, questa scala, piuttosto peculiare ed elegante è in ferro con gradini in vetro opaco. Il piano primo consta di due camere da letto e di un bagno con disimpegno centrale che consente le connessioni tra i vani.

Al piano terra, con affaccio lato valle è presente un portico che si estende su tutto il prospetto con uno spazio ulteriore scoperto ma pavimentato ed una ringhiera metallica a protezione del dislivello.

Scendendo al piano seminterrato emergono difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e le previsioni progettuali, in particolare tutto il livello era previsto interrato mediante riporti di terreno mentre, in realtà, esso, sul fronte valle è completamente, al momento, fuori terra.

Al piano terra abbiamo un pavimento ceramico similcotto, al piano primo listoni simillegno, mentre solo i locali interni dell'interrato sono pavimentati, sempre in piastrelle ceramiche di varia forma e colore. Il deposito e gli spazi esterni porticati del seminterrato sono privi di pavimentazione, mentre il portico al piano terra e lo spazio antistante fino alla ringhiera metallica hanno pavimentazioni per esterni. I rivestimenti sono presenti nei bagni e nella lavanderia. Pavimenti e rivestimenti sono in buono stato di manutenzione e non sono state rilevate lesioni o difetti macroscopici nella posa.

Il bagno al piano primo è aerato ed illuminato con finestra ed è dotato di lavabo, bidet, water e punto doccia con box in vetro, l'altro bagno, all'interrato ha affaccio su bocca di lupo ed è dotato anch'esso di lavabo, bidet, water e punto doccia con box in vetro. Tutti i servizi sembrano in stato di manutenzione discreto.

Come infissi interni abbiamo i portoncini di ingresso e le porte interne in legno al piano primo ed in PVC all'interrato; anche gli infissi esterni sono in PVC con doppi vetri e zanzariere ma privi di sistema di oscuramento. Lo stato di manutenzione degli infissi è buono.

Le dotazioni impiantistiche sono sufficientemente complete: impianto elettrico, impianto idrico sanitario con allacci alle reti. Impianto del gas con fornitura nel bombole di servizio all'abitazione; il riscaldamento è a pavimento ma, a detta dell'occupante presente al sopralluogo, non è funzionante, e pertanto l'abitazione, ai piani terra e primo è scaldata con stufa a pellet.

Il sistema di scarico convoglia i reflui alle acque superficiali del versante a valle dell'abitazione, e da qui, ragionevolmente nel Rubicone a fondovalle. Non è stato possibile accertare se l'impianto è stato realizzato conformemente alle norme che disciplinano gli scarichi civili in acque superficiali.

Sono stati altresì rilevati impianto di allarme (anch'esso, a detta dell'occupante, non funzionante) e impianto per la ricezione televisiva ordinaria e satellitare.

L'attuale stato di manutenzione dell'appartamento è discreto, buono ai piani terra e primo, più mediocre all'interrato, palesemente incompleto in molte componenti sia edilizie (porte) che impiantistiche, alcuni vani sono interessati da problemi di umidità. Non sono comunque state rilevate problematiche riconducibili a gravi dissesti strutturali, crepe lesioni o altri sintomi di degrado strutturale.

Si evidenzia nuovamente che, rispetto al progetto depositato agli atti del comune, il garage attrezzato non è stato realizzato.

Al lotto sono anche assegnati i sedimi di cui ai mappali

- 177 probabilmente parzialmente occupato dallo stradello di accesso alla proprietà pignorata
- 197 che comprende terreno, al momento del sopralluogo pertinenziale e/o incolto ai lati dell'abitazione, in particolare a monte ed a valle

- 198 su cui si situa, con buona approssimazione, l'abitazione non inserita in mappa

La consistenza commerciale del complesso - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali e dall'elaborato architettonico, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto e valutate al lordo dei muri per l'edificio ed estensioni catastali per il terreno – è così articolata:

|                                            |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| Appartamento piano terra                   | 57,60 mq    |
| Appartamento piano primo                   | 57,60 mq    |
| Portico                                    | 34,20 mq    |
| Appartamento piano interrato parte interna | 65,10 mq    |
| Appartamento piano interrato parte esterna | 57,30 mq    |
| Terreno pertinenziale                      | 4.867,00 mq |

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il compendio risulta catastalmente distinto al Catasto Terreni del Comune di Borghi, con i seguenti dati censuari:

- Terreno censito al Foglio 6, particella 177, Seminativo Arborato di Classe 5, di 130 m<sup>2</sup>. Reddito Dominicale 0,23 € e Reddito Agrario 0,34 €.
- Terreno censito al Foglio 6, particella 197, Seminativo Arborato di Classe 5, di 4.221 m<sup>2</sup>. Reddito Dominicale 7,63 € e Reddito Agrario 10,90 €.

Terreni questi di proprietà di uno degli esecutati

Sempre allo stesso lotto è assegnata anche la porzione di terreno (con soprastante fabbricato residenziale mai accatastato, né inserito in mappa)

- Terreno censito al Foglio 6, particella 198, Seminativo Arborato di Classe 5, di 608 m<sup>2</sup>. Reddito Dominicale 1,10 € e Reddito Agrario 1,57 €.

Terreno con fabbricato soprastante di proprietà di entrambi gli esecutati

## **CONFINI**

Il lotto confina a nord con altro lotto della presente procedura, di proprietà dell'esecutata e con ragioni Giorgini Pier Paolo e Pazzaglia Silvia, salvi altri; a est con ragioni Razzani Attilio e Vanucci Maria Luisa, salvi altri; a sud con ragioni Amadori Raffaella, salvi altri e a ovest con altro lotto della presente procedura, di proprietà dell'esecutata.

## **PERTINENZA**

Piena Proprietà.

## **PROVENIENZA**

Il titolo di provenienza delle aree in capo alla ditta esecutata è il seguente:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. D'Ausilio Alfredo, Notaio in Cesena, del 10/2/2000 rep. 98100, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì il 19/02/2000 al n. 2257 di formalità.
- Atto notarile pubblico di Donazione a rogito Dott. Nicoletti Giovanna, Notaio in Rimini, del 1/12/2009 rep. 34352/11841, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì il 9/12/2009 al n. 23530/13293 di formalità.

## **REGIME FISCALE**

Per gli immobili, essendo i proprietari esecutati persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare a Imposta di Registro.

**CONFORMITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE PIGNORATO**

Terreno agricolo con soprastante fabbricato residenziale non accatastato, né inserito in mappa, costruito a seguito di rilascio di regolare titolo edilizio ma mai completato e censito.

**CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE**

Il Fabbricato e l'area afferente, al momento della redazione della perizia, erano in disponibilità degli esecutati, ivi residenti unitamente alla figlia.

Non sussistono contratti di affitto e/o comodato relativi al complesso pignorato come risulta dall'indagine effettuata dalla Custode Giudiziale presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena.