

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 108/2025

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

Allegato A

* * * * *

LOTTO 2

PIENA PROPRIETA' in capo agli esecutati di terreno agricolo, sita a Borghi, via Fondovalle Rubicone, 2.

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 2: TERRENO AGRICOLO: Trattasi di area in parte coltivata in parte incolta, che si dispiega sul versante affacciato a ovest, verso il fondovalle ove corre il fiume Rubicone con cui confina.

Il terreno è in declivio medio, con punti più scoscesi, la situazione idrogeologica non è ottimale in quanto, come più sopra evidenziato, nelle immediate vicinanze si sono recentemente innescate instabilità. Il sedime è attraversato da linea aerea, presumibilmente elettrica, non sono presenti apprestamenti irrigui anche se, nelle vicinanze, è presente un pozzo. Al momento del sopralluogo non erano presenti colture in campo. Nella parte terminale verso il Rubicone è presente vegetazione arbustiva e di alto fusto tipica delle golene fluviali, presumibilmente assoggettata a vincoli di tutela.

La consistenza commerciale del terreno – desunte dalle estensioni catastali – è così articolata:

Terreno pertinenziale 16.866,00 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 29, Pascolo di Classe 1, di 3.259 m². Reddito Dominicale 1,68 € e Reddito Agrario 1,68 €.
- Terreno censito al Foglio 6, particella 30, Vigneto di Classe 3, di 1.102 m². Reddito Dominicale 7,11 € e Reddito Agrario 7,11 €.
- Terreno censito al Foglio 6, particella 31, Seminativo di Classe 3, di 1.424 m². Reddito Dominicale 2,94 € e Reddito Agrario 3,31 €.
- Terreno censito al Foglio 6, particella 32, Pascolo di Classe 1, di 212 m². Reddito Dominicale 0,11 € e Reddito Agrario 0,11 €.
- Terreno censito al Foglio 6, particella 159, Seminativo Arborato di Classe 5, di 117 m². Reddito Dominicale 0,21 € e Reddito Agrario 0,30 €.
- Terreno censito al Foglio 6, particella 173, Bosco Ceduo di Classe 1, di 4.081 m². Reddito Dominicale 2,74 € e Reddito Agrario 0,84 €.
- Terreno censito al Foglio 6, particella 175, Seminativo Arborato di Classe 5, di 5.713 m². Reddito Dominicale 10,33 € e Reddito Agrario 14,75 €.
- Terreno censito al Foglio 6, particella 180, Bosco Ceduo di Classe 1, di 958 m². Reddito Dominicale 0,64 € e Reddito Agrario 0,20 €.

CONFINI

Il lotto confina a nord con ragioni Giorgini Pier Paolo e Pazzaglia Silvia, e con ragioni Albini Ezio e Arrigoni Clara, salvi altri; a est con altro lotto della presente procedura e con ragioni Giorgini Pier Paolo e Pazzaglia Silvia, salvi altri; a sud con ragioni Amadori Raffaella, salvi altri e a ovest con il sedime del fiume Rubicone – acqua pubblica.

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.

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.

CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE

L'area, al momento della redazione della perizia, era in disponibilità degli esecutati.

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.