

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 115/2024

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

Allegato A



* * * * *



LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' in capo all'esecutata, di edificio rurale in corso di ristrutturazione e terreno agricolo afferente, sito in comune di Longiano, via Roncolo, 1260.

L'edificio si situa nella parte pianeggiante del territorio comunale di Longiano, a valle della via Emilia, a breve distanza da tale arteria viaria, dalle frazioni di Budrio - Ponte Ospedaletto ed anche dal Comune di Gambettola. Il contesto di collocazione è agricolo ma il livello di antropizzazione delle adiacenze è piuttosto elevato.

Il compendio consta di un fabbricato in ristrutturazione in un ricovero auto pergolato ed una porzione di terreno agricolo

IL FABBRICATO RESIDENZIALE: l'edificio, di impianto storico e di tipologia prettamente agricola, è attualmente in corso di avanzata ristrutturazione. Il manufatto è a struttura portante in muratura, con solai in legno di nuova edificazione, a vista sui vani, intonaco esterno al civile, copertura a falde inclinate con manto in coppi. Il portico antistante, orientato a sud ha piacevoli colonne rivestite in mattone faccia a vista. Gli interni sono al grezzo: è presente solo il sottofondo delle pavimentazioni, l'intonaco e gli infissi esterni, mancano invece tutti gli impianti e tutte le dotazioni di bagni e cucina, le porte interne, le pavimentazioni e buona parte della tinteggiatura. I prospetti esterni risentono anch'essi del parziale completamento della ristrutturazione in corso; sono improntati ad estrema semplicità e caratterizzati unicamente da un piccolo cornicione in muratura. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla via Roncolo, attraverso un vialetto interpoderale, al momento privo di pavimentazione e piuttosto sconnesso, che attraversa la proprietà e consente di raggiungere l'edificio dal lato sud. Non è comunque presente, al momento alcuna opera di recinzione permanente, solo chiudende provvisorie correlate alla presenza del cantiere edile di ristrutturazione.

Al piano terra abbiamo il portico antistante il fabbricato, parzialmente tamponato sul lato ovest a creare il vano indicato negli elaborati grafici come cucina, affiancato da una piccola cantina deposito. Sono poi presenti: un ampio ingresso centrale, un soggiorno ed uno studio, oltre a locali di servizio indicati, negli elaborati grafici acquisiti, rispettivamente come bagno, lavanderia, centrale termica e cantina vini nel sottoscala. Una scala monorampa, posta in posizione centrale, conduce al piano superiore.

Al piano primo abbiamo tre camere da letto, di cui una molto ampia, con cabina armadio e bagno pertinenziale. Oltre a questi vani, tra loro connessi attraverso un ampio disimpegno, è presente anche un bagno di piano.

Tutti i vani, eccetto il vano scala interno, sono privi di pavimentazioni, non sono stati montati i rivestimenti nei bagni e nella cucina, non sono presenti porte interne ma solo gli infissi esterni, senza però alcun sistema di oscuramento. I bagni sono anche privi dei vasi. A livello di impianti sono solo presenti le parti interne alle murature, mancano invece completamente tutte le finiture e le connessioni alle reti urbane disponibili in zona: da quanto osservato è presumibile con sufficiente certezza la presenza di impianto elettrico e idrico/termoidraulico. Per quanto riguarda altre dotazioni, dalle sole predisposizioni peraltro incomplete, ed in assenza di più precise indicazioni, è impossibile definirne univocamente la natura.



IL VIALE D'ACCESSO, L'AREA PERTINENZIALE E IL RICOVERO AUTO: sempre al lotto 1 sono assegnate alcune altre parti, funzionali all'accesso ed alla migliore fruizione del fabbricato; in particolare l'area al cui interno si situa il vialetto d'accesso al fabbricato ed il pergolato uso garage, la cui estensione, escluso il sedime sui cui sorge l'edificio, assomma a 4.667 mq catastali.

Lo stradello interpoderale di accesso è non pavimentato, un poco accidentato e solo parzialmente consolidato con inerti e frantumato di macerie edili. L'intersezione con la via Roncolo è comoda e di discreta visibilità, essendo collocata in un tratto ove tale pubblica strada ha andamento sostanzialmente rettilineo.

macerie edili. L'intersezione con la via Roncolo è comoda e di discreta visibilità, essendo collocata in un tratto ove tale pubblica strada ha andamento sostanzialmente rettilineo.

La pergola per rimessaggio veicoli con parziale copertura in pannelli fotovoltaici è realizzata in legno su platea in cemento; trattasi di manufatto molto semplice, caratterizzato da montanti inclinati per consentire una maggiore manovrabilità interna. Le dimensioni del pergolato sono circa 12,60 x 5,20 mq.

Il terreno antistante, utilizzabile potenzialmente anche come giardino a servizio dell'abitazione, è pianeggiante, di forma rettangolare ed affianca sul lato lungo, dalla parte est, la via Roncolo, da cui è separato da fosso di scolo stradale. Al momento del sopralluogo l'appezzamento risultava condotto.

I confini del terreno sono stati sommariamente dedotti da allineamenti culturali e elementi fisici (picchetti) presenti sul posto. Per una determinazione accurata occorrerà procedere ad un confinamento professionale eseguito con strumenti topografici.

La consistenza commerciale del complesso di cui al lotto 1 - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali e dall'elaborato architettonico, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto e valutate al lordo dei muri, estensione dei terreni desunta dalle visure catastali - è così articolata:

Abitazione piano terra	138,20 mq
Portico piano terra	65,90 mq
Abitazione piano primo	108,40 mq
Pergolato con pannelli fotovoltaici	65,60 mq
Terreno e corte pertinenziale esclusiva	5754 mq circa

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano, con i seguenti dati censuari:

- Abitazione di tipo civile censita al Foglio 4, particella 242 subalterno 1, Categoria A/3, Classe 1, vani 8,5, superficie catastale totale 186,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 186,00 m² rendita catastale di € 504,84 sita in via Roncolo, 1260, piano terra e primo.
- Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole censito al Foglio 4, particella 242 subalterno 2, Categoria D/10, rendita catastale di € 310,00 sita in via Roncolo, 1260, piano terra e primo.

Il sedime di terreno su cui sorge la parte edificata, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Longiano, al Foglio 4 particella 242, Ente Urbano di m² 1.291;

Al presente lotto vengono anche assegnate le porzioni di terreno agricolo così censite al Catasto Terreni del Comune di Longiano:

- Terreno censito al Foglio 4, particella 90, Frutteto di Classe 1, di 4.614 m², con deduzioni AH e CH1 e BH3. Reddito Dominicale 101,41 € e Reddito Agrario 45,28 €.
- Terreno censito al Foglio 4, particella 244, Seminativo di Classe 1, di 53 m², con deduzioni AH e CH1 e BH3. Reddito Dominicale 0,45 € e Reddito Agrario 0,29 €.

CONFINI

Il Lotto confina a est con la via Roncolo; a sud con ragioni, salvi altri; ad ovest con altro lotto della presente esecuzione ed a nord con ragioni salvi altri.

PERTINENZA

Piena Proprietà.

PROVENIENZA

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

COMPRAVENDITA – Atto del 12/10/2021, rogato dal notaio Francesco D'Avossa di Cesena rep. 11012/8442, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 5/11/2021, all'art. 14760/21357. Venditori:

REGIME FISCALE

Essendo il bene intestato a persone fisiche la vendita sarà assoggettata a sola imposta di registro.

CONFORMITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE PIGNORATO

L'immobile risulta essere attualmente oggetto di ristrutturazione, autorizzata in virtù dei seguenti titoli edilizi presentati presso il Comune di Longiano:

- Scia n. 3044 del 03.03.2022 Protocollo 2714 per intervento di Restauro e Risanamento Conservativo
- Scia in Variante n. 3135 del 22.12.2023 Protocollo 15962.
- Cilas Superbonus Protocollo 2715 del 03.03.2022.

Non sono stati reperiti altri atti intestati all'esecutata, attuale proprietaria.

Le pratiche di cui al punto precedente, ed in particolare la SCIA 3044 e la successiva variante non sono state concluse con comunicazione di fine lavori e richiesta di abitabilità Lo stato attuale dell'immobile (grezzo "evoluto") incompleto per finiture ed impianti non è compatibile con abitabilità/usabilità.

Per quanto riguarda il fabbricato residenziale in corso di ristrutturazione si precisa che, essendoci ancora aperta una pratica edilizia non si può considerare concretizzata la fattispecie di abuso edilizio in quanto solo al termine delle opere, alla presentazione della formale comunicazione di fine lavori, sono accertabili eventuali difformità. Allo stato attuale dei luoghi, ove i macroelementi edilizi tipo pareti, solai e aperture sono in gran parte ormai definiti, si possono comunque elencare alcune differenze tra l'ultimo progetto depositato agli atti del comune e lo stato dei luoghi:

- Sussistono differenze nella geometria delle pareti interne non portanti che suddividono i vani, sia al piano terra che al piano primo.
- Il vano cucina ed il vano cantina configurano un ampliamento realizzato, previa demolizione di altri corpi (attrezzaia, pollaio, ecc) presenti antecedentemente; tale ampliamento doveva avvenire mantenendo la stessa volumetria. Il volume realizzato risulta essere maggiore di quello demolito, inoltre le pareti esterne, dotate di finestrature, risultano, ad una prima analisi speditiva, effettuata assumendo per corretti gli allineamenti proprietari presenti sul posto, a una distanza inferiore ai ml. 5.00 dal confine di proprietà previsti dalla normativa.
- Sussistono differenze sulle altezze del portico, sia l'altezza minima che la massima sono difformi da quanto indicato in progetto.
- Il manufatto in legno a pergola con copertura in pannelli fotovoltaici non è annotato.

Essendoci ancora aperta una pratica edilizia non si può considerare concretizzata la fattispecie di abuso edilizio in quanto solo al termine delle opere, alla presentazione della formale comunicazione di fine lavori, sono accertabili eventuali difformità. Tra le differenze più sopra evidenziate si possono

distinguere le fattispecie agevolmente recuperabili a regolarità mediante la redazione di una semplice variante finale ai lavori e quelle che invece necessitano di valutazioni più articolate.

- Sussistono differenze nella geometria delle pareti interne non portanti che suddividono i vani, sia al piano terra che al piano primo. Queste differenze sono gestibili attraverso la variante finale e pertanto non si configurano come irregolarità.
- La cucina e la cantina configurano un ampliamento realizzato, previa demolizione di altri corpi (attrezzaia, pollaio, ecc) preesistenti; tale ampliamento doveva avvenire mantenendo la stessa volumetria. Il volume realizzato risulta essere maggiore di quello demolito, inoltre le pareti esterne, dotate di finestrate, risultano, ad una prima analisi speditiva, effettuata assumendo per corretti gli allineamenti proprietari presenti sul posto, a una distanza inferiore ai ml. 5.00 dal confine di proprietà previsti dalla normativa. Il volume edificato va ricondotto alla regolarità ed anche la distanza dai confini va riportata a quanto previsto in normativa, in alternativa può essere acquisita una piccola porzione di terreno dal confinante per ricondurre il contesto al rispetto del dettato normativo. Chiaramente questa seconda opzione dipende dalla volontà della parte cedente di assecondare il percorso di regolarizzazione.
- Sussistono differenze sulle altezze del portico, sia l'altezza minima che la massima sono difformi da quanto indicato in progetto. Queste differenze sono gestibili attraverso la variante finale, sia eventualmente ponendo in opera elementi di controsoffittatura atti a ricondurre le altezze eccedenti ai valori regolari.
- Il manufatto in legno a pergola con copertura in pannelli fotovoltaici non è annotato. La realizzazione di questa struttura rientra nell'attività edilizia libera ma occorre indicarne la costruzione negli elaborati di variante finale.

CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE

L'abitazione è sostanzialmente allo stato grezzo, priva di finiture ed impianti e non è al momento utilizzabile in alcun modo. Ovviamente nell'immobile non risulta alcun residente, esso è comunque in disponibilità dell'esecutata, come i due pergolati con parziale copertura in pannelli fotovoltaici.

I terreni sono condotti dall'esecutata e dai suoi congiunti, secondo quanto riferito dal marito della stessa che ha poi anche richiesto di poter procedere lui alla conduzione.

Tale situazione è risultata riscontrata dall'indagine effettuata dal Custode Giudiziale presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena il cui esito è riassunto nella certificazione acquisita il 5 agosto 2024.