

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 115/2024

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

Allegato A



LOTTO 2

PIENA PROPRIETA' in capo all'esecutata, di terreno agricolo, sito in comune di Longiano, via Roncolo, 1260.

Il terreno 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 anche di un pergolato.

TERRENO Il terreno è pianeggiante, di forma poligonale e si dispiega sul retro dell'appezzamento assegnato al lotto precedente per poi estendersi, nella parte nord fino al bordo della via Roncolo, da cui è separato da fosso di scolo stradale. Al momento del sopralluogo l'appezzamento risultava condotto. Attualmente l'accesso viene garantito attraverso lo stradello assegnato ora ad altro lotto. Quindi sarà necessario o richiedere una servitù di passaggio sul medesimo stradello, oppure, non trattandosi di lotto intercluso, richiedere un accesso nuovo all'ente gestore della via Roncolo, collocato nella parte nord. I confini del terreno sono stati sommariamente dedotti da allineamenti colturali e elementi fisici (picchetti) presenti sul posto. Per una determinazione accurata occorrerà procedere ad un confinamento professionale eseguito con strumenti topografici.

La pergola con parziale copertura in pannelli fotovoltaici è realizzata in legno su platea in cemento; trattasi di manufatto molto semplice, con pilastri verticali e trabeazioni in legno su cui poggiano i pannelli. Planimetricamente la costruzione ha forma rettangolare e consta di tre piccole campate due uguali da circa 3,70 mt di luce ed una più stratta di circa 1,90 mt di luce, il tutto per un totale di 9,30 mt. L'altro lato misura circa 4,65 mt. Il lato nord della pergola è tamponato con elementi in legno e su di esso sono collocate le dotazioni impiantistiche di gestione e contabilizzazione dell'impianto. In caso di vendita separata dei due lotti definiti nella presente relazione occorrerà prevedere opere affinché ogni impianto posto sopra i due pergolati, sia reso autonomo.

La consistenza commerciale del complesso di cui al lotto - superfici riscontrate con quantificazioni a campione sul posto ed estensione dei terreni desunta dalle visure catastali - è così articolata:

Pergolato con pannelli fotovoltaici	43,20 mq
Terreno	5703 mq circa

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Longiano, con i seguenti dati censuari:

- Terreno censito al Foglio 4, particella 88, Seminativo di Classe 1, di 2.814 m², con deduzioni AH e CH1 e BH3. Reddito Dominicale 23,79 € e Reddito Agrario 15,26 €.
- Terreno censito al Foglio 4, particella 243, Seminativo di Classe 1, di 639 m², con deduzioni AH e CH1 e BH3. Reddito Dominicale 5,40 € e Reddito Agrario 3,47 €.
- Terreno censito al Foglio 4, particella 274, Seminativo di Classe 1, di 63 m², con deduzioni AH e CH1 e BH3. Reddito Dominicale 0,53 € e Reddito Agrario 0,34 €.

- Terreno censito al Foglio 4, particella 276, Frutteto di Classe 2, di 1.791 m², con deduzioni AH e CH1 e BH3. Reddito Dominicale 32,87 € e Reddito Agrario 16,19 €.
- Terreno censito al Foglio 4, particella 278, Seminativo di Classe 1, di 105 m², con deduzioni AH e CH1 e BH3. Reddito Dominicale 0,89 € e Reddito Agrario 0,57 €.
- Terreno censito al Foglio 4, particella 288, Seminativo di Classe 1, di 43 m², con deduzioni AH e CH1 e BH3. Reddito Dominicale 0,36 € e Reddito Agrario 0,23 €.
- Terreno censito al Foglio 4, particella 289, Seminativo di Classe 1, di 291 m², con deduzioni AH e CH1 e BH3. Reddito Dominicale 2,46 € e Reddito Agrario 1,58 €.

CONFINI

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

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

Il terreno è privo di fabbricati.

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

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.