

Studio Tecnico

Via Roma 89,

61010 Tavullia (PU)

Tel./Fax 0721476172

e-mail studiopatrigani@alice.it

Oggetto: Stima del valore immobiliare di una porzione di fabbricato di civile abitazione con scoperto di pertinenza ad uso esclusivo sito Comune di Gradara, Via per Tavullia n. 14 e di limitrofe aree agricole.

Su incarico del Signor [REDACTED]
[REDACTED] comproprietario in quota parte degli immobili di cui all'oggetto e come meglio di seguito indicato, si è proceduto a stimare il valore degli stessi e quindi quello corrispondente alle sue quote di proprietà.

Elencazione degli immobili oggetto di perizia:

A) Immobili in cui il Sig. [REDACTED] ha la comproprietà per la quota di 1/2

Lotto 1)

Appartamento di civile abitazione con scoperto ad uso esclusivo sito in Comune di Gradara Via per Tavullia n. 14 e posto al Piano Terra di fabbricato bifamiliare identificato al Catasto dei Fabbricati con i seguenti identificativi:

Appartamento di civile abitazione	Foglio 13	n. 7	subalterno 2
Scoperto ad uso esclusivo	Foglio 13	n. 7	subalterno 10

Lotto 2)

Autorimessa di pertinenza dell'appartamento di cui al Lotto 1 che precede, dislocata al piano interrato del medesimo fabbricato e identificata al Catasto dei Fabbricati con i seguenti identificativi:

Foglio 13 n. 7 subalterno 6

Lotto 3)

Intercapedine interrata, che corrisponde ad una parte non utilizzabile del piano interrato, posta in adiacenza dell'autorimessa di cui al Lotto 2 che precede, e identificata al Catasto dei Fabbricati con i seguenti identificativi:

Foglio 13 n. 7 subalterno 9

Lotto 4)

Area agricola limitrofa agli immobili di cui ai precedenti Lotti 1, 2 e 3 e censita al Catasto dei Terreni con i seguenti identificativi:

Foglio 13 particelle n. 904;

B) Immobili in cui il Sig. [REDACTED] ha la comproprietà per la quota di 1/4 :

Lotto 5)

Area agricola censita al Catasto dei Terreni con i seguenti identificativi:

Foglio 13 particella n. 6 e 908

Relazione/Stima:

Descrizione generale dell'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari di cui ai al Paragrafo A)- Lotti 1, 2 e 3, del precedente elenco, con l'identificazione dell'ubicazione nell'ambito comunale, descrizione del contesto e dello stato di mantenimento generale.

L'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima sopra indicate al Paragrafo A) lotti 1), 2) e 3) è sostanzialmente un fabbricato di civile abitazione costruito con struttura mista di muratura e cemento armato e dislocato su quattro livelli:

- Piano Interrato destinato ad autorimesse e servizi (di una parte del quale è comproprietario il Sig. Patrianelli Alberto);
- Piano Terra destinato ad appartamento di civile abitazione (di cui è comproprietario il Sig. Patrianelli Alberto);
- Piano Primo destinato ad appartamento in proprietà ad altra ditta;
- Piano Sottotetto destinato a soffitta di pertinenza dell'appartamento del Piano Primo, in proprietà ad altra ditta.

Il fabbricato nel complesso risulta in primo impianto edificato in epoca remota, antecedente all'anno 1967, quindi, nell'anno 1982, è stato oggetto di completa ristrutturazione sulla base della Concessione Edilizia n. 24/82 rilasciata dal Comune di Gradara in data 06/03/1982.

In seguito, per opere eseguite in difformità, su richiesta della proprietà di Condono Edilizio di cui alla Legge 47/85, il Comune di Gradara ha rilasciato la Concessione in Sanatoria n. 153 del 23/12/1994.

Il fabbricato è collocato nella zona agricola del Comune di Gradara, lato Comune di Tavullia, su un versante della collina orientato a Ovest il cui crinale coincide con la Via Tavullia.

La zona è distante dal capoluogo del Comune di Gradara e il fabbricato, che è in piena campagna, dista dalla pubblica Via circa 250,00 ml. con la quale si collega solamente a mezzo di una strada interpodereale fortemente acclive della larghezza di circa 3,50 ml., la cui massicciata è costituita da detriti di macerie provenienti dalle demolizioni di fabbricati sulla quale anche in occasione di piogge moderate si creano dei ruscellamenti che scompongono la massicciata con formazione di profondi solchi che riducono la fruibilità della strada e richiedono interventi di manutenzione continua e costosa per l'intervento di mezzi meccanici e ricarichi di materiale inerti.

Il fabbricato in questione, pur ricadendo in piena zona agricola, in sede di ristrutturazione di cui alla Concessione Edilizia n. 24/82, non è stato realizzato secondo la tipologia caratteristica dei fabbricati rurali, ma è stato realizzato ripetendo una tipologia edilizia ricorrente negli anni 70/80, nell'ambito delle periferie delle città locali, con cornicioni ampiamente sporgenti e grandi finestre e quindi secondo una tipologia del tutto aliena al territorio rurale.

Tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato sono allacciate alle reti dell'acquedotto, del gas e quella elettrica.

Per quanto riguarda le fognature, queste disperdono il refluo nel suolo tramite il sistema della sub-irrigazione, ma da controlli effettuati, si deve rilevare che questo abbisogna di un completo rinnovamento mostrando chiari segni di malfunzionamento, soprattutto nel comparto della sub irrigazione, che è posto in corrispondenza della particella F. 13 n. 909 di cui appresso.

Per quanto di necessità si specifica che il fabbricato nel suo complesso non è costruito secondo i dettami della normativa antisismica e di fatto non risulta dotato di coibentazione, né tanto meno di serramenti a tenuta, tanto è che si deve ritenere che le unità immobiliari dello stesso, dal punto di vista della classificazione energetica ricadano nelle classificazioni più basse.

Dal punto di vista del mantenimento dell'immobile, si deve rilevare che lo stesso necessita di urgenti interventi di manutenzione, al tetto e alle grondaie, ai muri del piano interrato da

cui si denotano copiose infiltrazioni idriche derivanti dal mancato funzionamento dei drenaggi e probabilmente dalle rotture delle impermeabilizzazioni relative alle pareti contro terra. Altri interventi necessari e urgenti riguardano i marciapiedi, che risultano in rovina con continui e progressivi assestamenti che probabilmente sono dovuti alla mancanza di adeguata regimazione delle acque meteoriche. La situazione del mantenimento del fabbricato è documentata nell'allegata documentazione fotografica.

Dati relativi all'Appartamento oggetto di stima e di cui al Lotto 1 dell'elenco in capo a questa relazione – Consistenza – Note relativa alla classificazione energetica – Identificativi Catastali.

Come già riferito, l'appartamento oggetto di perizia di stima è posto al piano terra del fabbricato sopra descritto e si compone dei seguenti vani: cucina, soggiorno/pranzo, tre camere da letto, tre wc, disimpegno e ripostiglio, il tutto per una superficie complessiva commerciale di circa 185,96 mq. al lordo dei muri e con un'altezza interna di ml. 2,70.

L'appartamento è dotato di uno scoperto ad uso esclusivo della superficie di circa mq. 282,00 posto sul fronte dello stesso.

Una nota negativa da tenere in considerazione ai fini estimativi dell'unità immobiliare riguarda il fatto che le finestre poste sul fianco sinistro dell'appartamento, guardando il fabbricato dal fronte, sono attestate su uno scoperto ad uso comune posto in adiacenza, fatto questo che incide marcatamente sulla privacy dell'unità immobiliare.

L'appartamento ha finiture di buona fattura, ma di fatto sono ormai desuete e logore e quindi bisognose di un completo rinnovamento e questo vale anche per i serramenti e per gli impianti tecnologici, che denotano una marcata usura.

Per quanto di necessità e sempre ai fini estimativi si deve specificare che nella camera dell'appartamento in questione, posta sul lato adiacente alla scala di accesso del piano primo, si riscontrano infiltrazioni con presenza di muffe.

Dal punto di vista della classificazione energetica, per quanto già sopra riferito, si deve rilevare che i muri d'ambito dell'appartamento sono dello spessore di due teste, realizzati in muratura ordinaria e privi di qualsiasi coibentazione.

Non risultano coibentati neanche i solai che fungono da pavimento e da soffitto all'appartamento, che rispettivamente confinano con il piano interrato e con l'appartamento del piano primo e quindi anche in parte con la sua ampia terrazza.

I serramenti, come già riferito, sono vetusti e non garantiscono alcuna tenuta.

Per quanto sopra pur non essendo in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica calcolato, si può affermare in base all'esperienza dello scrivente che l'unità immobiliare è inquadrabile nella categoria più bassa della classificazione energetica prevista dalla vigente normativa.

Altre note negative che si ritiene necessario evidenziare, richiamando quanto già sopra fatto a livello generale dell'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, riguarda lo stato di mantenimento dei marciapiedi di pertinenza diretta che di fatto risultano avvallati e divelti in diversi punti come testimoniato dalla documentazione fotografica allegata, fatto questo che non permette un agevole fruizione dell'unità immobiliare. La problematica indicata è sicuramente correlata al cattivo funzionamento dei drenaggi del fabbricato e all'assestamento del terreno circostante lo stesso, cosa questa che richiede un rapido e deciso intervento e i cui costi non sono sicuramente bassi e di seguito se tiene conto volendo individuare il valore normale dell'immobile.

Dati catastali:

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Gradara con i seguenti identificativi:

Foglio 13 particella n. 7 sub. 2 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 899,93, Via Tavullia piano: S1-T.

Note in merito alla regolarità urbanistica e catastale:

Da un controllo effettuato raffrontando lo stato legittimato di cui alla Concessione in Sanatoria n. 153 del 23/12/1994 e l'unità immobiliare si devono riscontrare lievi incongruenze che in parte sono catalogabili nell'ambito delle tolleranze e parte sono incongruenze che comunque non limitano comunque la commerciabilità dell'immobile pur necessitando di sanatoria.

Dal punto di vista catastale l'unità immobiliare è regolare.

Dati relativi all'Autorimessa e all'Intercapedine Interrata oggetto di stima indicati come Lotti 2 e 3 dell'elenco in capo a questa relazione – Consistenza – Identificativi Catastali.

L'autorimessa e quindi l'intercapedine sono di fatto pertinenze dell'appartamento di cui si è sopra relazionato e sono dislocate al piano interrato del fabbricato. La loro individuazione è eseguita a parte, rispetto all'appartamento, solamente per seguire la metodologia catastale in ordine all'individuazione delle unità immobiliari. L'autorimessa si compone di un vano principale destinato appunto al parcheggio degli autoveicoli, di una stanza attigua destinata a cantina/ripostiglio e di un vano destinato a centrale termica, che di fatto serve solamente l'appartamento di cui sopra, il tutto per una superficie commerciale, al lordo dei muri, pari a mq. 97,79, comprendendo quindi in questo anche la modesta intercapedine interrata posta sulla sinistra dell'unità immobiliare guardando questa dalla porta d'ingresso.

Volendo richiamare la situazione di mantenimento dell'unità, si riprende quanto già indicato per l'intero fabbricato e quindi si deve sottolineare che i muri contro terra, sopra tutto quelli verso monte, abbisognano di interventi volti all'eliminazione delle infiltrazioni idriche che, come già detto, sono causate dal cattivo funzionamento dei drenaggi e dalla rovina delle impermeabilizzazioni, cosa di cui si tiene conto nell'ambito della stima al fine di individuare il valore normale.

Dati catastali:

L'unità immobiliare autorimessa, risulta censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Gradara con i seguenti identificativi:

Foglio 13 particella n. 7 sub. 6 Categoria C/6, Classe U, Consistenza mq. 80,00, Rendita € 347,06, Via Tavullia snc, piano: S1.

L'unità immobiliare intercapedine interrata, risulta censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Gradara con i seguenti identificativi:

Foglio 13 particella n. 7 sub. 9 Categoria in corso di definizione, Via Tavullia snc, piano: S1.

Note in merito alla regolarità urbanistica e catastale:

Da un controllo effettuato raffrontando lo stato legittimato di cui alla Concessione in Sanatoria n. 153 del 23/12/1994 e l'unità immobiliare si devono riscontrare lievi incongruenze che in parte sono catalogabili nell'ambito delle tolleranze e parte necessitano di C.I.L.A. sanatoria.

Dal punto di vista catastale l'unità immobiliare è regolare.

Tabella riepilogativa le consistenze immobiliari in base alle superfici commerciali delle porzioni di immobile oggetto di stima derivanti dall'applicazione dei coefficienti di omogenizzazione correnti in zona:

Unità Immobiliare	Superficie: mq.	Coefficiente di omogenizzazione	Superficie commerciale: mq
Lotto 1			
Appartamento F. 13 n. 7 sub. 2	185,96	1	185,96
Scoperto di pertinenza ad uso esclusivo. F. 13 n. 7 sub. 10	282,00	0,03	8,46
Totale superfici Lotto 1 composto da appartamento con scoperto ad uso esclusivo			194,42
Lotto 2 e 3			
Autorimessa con cantine, centrale termica e intercapedine interrata. F. 13 n. 7 sub. 6 e 9	97,79	0,40	39,11
Totale superficie immobiliare commerciale oggetto di perizia dei Lotti 1-2 e 3			233,53 mq.

Dati relativi all'Area Agricola oggetto di stima e di cui al Paragrafo B) Lotto 4, dell'elenco in capo a questa relazione – Consistenza – Identificativi Catastali.

L'area agricola oggetto di perizia di stima è limitrofa allo scoperto di pertinenza dell'appartamento di civile abitazione sopra descritto, Lotto 1.

L'area agricola è posizionata lungo il versante collinare con orientamento a nord-ovest con acclività media.

Dal Piano Regolatore Generale Comunale si rileva che buona parte dell'area è soggetta a vincolo idrogeologico che impedisce coltivazioni con lavorazioni profonde e comunque a qualsiasi trasformazione edilizia del suolo.

Con riferimento a quanto specificato in precedenza, nella descrizione del fabbricato di cui al Lotto1, si specifica e sottolinea che l'impianto di sub-irrigazione dello stesso del fabbricato residenziale nel suo complesso, comprendendo quindi anche l'appartamento del piano primo in proprietà ad altra ditta, utilizza quest'area per lo smaltimento dei reflui di fognatura, precludendo quindi per una consistente parte il suo utilizzo come superficie per la coltivazione e qualsiasi altro utilizzo.

Dati catastali – consistenza:

L'area oggetto di questa perizia risulta al Catasto dei Terreni del Comune di Gradara con i seguenti identificativi e consistenze:

- Foglio 13 particella n. 904 qualità Uliveto, Classe 2, Consistenza mq. 80,00, R.D. € 0,31, R.A. € 0,23.
- Foglio 13 particella n. 909 qualità Sem. Arb., Classe 3, Consistenza mq. 4.038,00, R.D. € 16,68, R.A. € 21,90.

Totale superficie agricola mq. 4.118,00.

Dati relativi all'Area Agricola oggetto di stima e di cui al Paragrafo A) Lotto 5 dell'elenco in capo a questa relazione – Consistenza – Identificativi Catastali.

L'area oggetto di perizia identificata al Catasto dei Terreni al Foglio 13 particella 6, è vicina agli immobili di cui ai Lotti 1-2-3-4, di cui sopra ed è collocata lungo il versante collinare mediamente acclive, con orientamento a ovest.

Dal Piano Regolatore Generale del Comune di Gradara, si rileva che buona parte dell'area è soggetta a vincolo idrogeologico che impedisce coltivazioni con lavorazione profonde e comunque qualsiasi trasformazione del suolo.

Con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Bolognesi Guido di Roma repertorio 48554/20227 del 21/06/2021 la SNAM Rete Gas S.P.A. ha costituito una servitù di metanodotto sull'area oggetto di trattazione, attraversandola longitudinalmente.

L'area è interessata anche dalla presenza, in aereo, di una linea di alta tensione che l'attraversa longitudinalmente.

Per quanto riguarda la particella Foglio 13 particella 908 si specifica che questa corrisponde ad un sentiero che esplica la servitù di passaggio a favore delle limitrofe altre proprietà.

Dati catastali – consistenza:

L'area oggetto di questa perizia risulta al Catasto dei Terreni del Comune di Gradara con i seguenti identificativi e consistenze:

- Foglio 13 particella n. 6 qualità Seminativo, Classe 3, Consistenza mq. 17.500,00, R.D. € 81,34, R.A. € 94,90.
- Foglio 13 particella n. 908 qualità Sem. Arb., Classe 3, Consistenza mq. 226,00, R.D. € 0,93, R.A. € 1,23.

Indagini di Mercato sui valori e sulla commerciabilità della porzione di Fabbricato di cui ai Lotti 1, 2, 3 – individuazione dei Valori Unitari Medi di stima – Metodo di stima.

Le indagini di mercato sono state eseguite basandosi su fonti dirette, consistenti nella verifica di annunci di compravendite, contratti di vendita e sulla base di fonti indirette che fanno riferimento a studi di agenzie, società specializzate, osservatori dei valori immobiliari, mediando i valori di cui sopra con anche quelli dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Nelle indagini di mercato a individuazione dei valori unitari non si è tenuto conto dei valori di realizzo considerati nell'ambito di vendite coatte.

Per quanto riguarda il fattore di commerciabilità degli immobili, che comunque, influenza la stima, è indubbio rilevare che il mercato immobiliare per appartamenti posti in zona agricola, non completamente indipendenti, come è quello oggetto di stima e quindi le sue pertinenze, non trova buoni riscontri, con prezzi influenzati attualmente anche dalle innumerevoli vendite coatte.

A seguito delle operazioni di indagine di mercato di cui sopra si è riferito, si è riscontrato che il valore unitario medio per un appartamento come quello oggetto di perizia può essere individuato in € 850,00 al mq., salvo poi considerare anche la decurtazione per i vizi palesi sopra elencati e i cui costi per la sistemazione sono di seguito sintetizzati.

INDAGINI DI MERCATO E STIMA DEI VALORI DEGLI IMMOBILI CORRISPONDENTI A FABBRICATI

La stima è redatta secondo il "Sistema Sintetico Comparativo", in conformità a prezzi noti e riferiti a beni simili per caratteristiche e consistenze compiendo, le opportune medie e gli opportuni conguagli tenendo in conto le caratteristiche e le qualità intrinseche dell'immobile detraendo quindi in costi per le manutenzioni e i ripristini inderogabilmente necessari a considerare i valori normali, corrispondenti a quello di immobili normalmente utilizzabili.

Stima del valore delle Unità Immobiliari di cui ai Lotti 1 - 2 - 3

	Superfici commerciali uniformate secondo coefficienti correnti	Valore unitario	Valore Totale
<u>Lotto 1</u> Appartamento con scoperto ad uso esclusivo	194,42 mq.	850,00 €/mq.	165.257,00 €
<u>Lotti 2 e 3 accorpati</u> Autorimessa con cantina, centrale termica e intercapedine	39,11 mq.	850,00 €/mq.	33.243,50 €
<i>Totale Valore Lotti 1 - 2 - 3</i>			198.500,50 € arrotondato 198.500,00 €

Di seguito si dà una **valutazione sommaria dei costi delle opere di ripristino necessarie**, dà detrarre dal valore di cui sopra per potersi riferire ai valori normali dei fabbricati.

Descrizione opera manutenzione/sistemazione da realizzare con urgenza	Stima sommaria del costo
Sistemazione fognature e sistema di sub-irrigazione (vasca settica tipo Imhof, pozzetto de-grassatore pozzetti di raccordo e ispezione pozzetto di cacciata pozzetto di ripartizione trincee drenate), <u>quota parte</u>	20.000,00 €
Rifacimento dei drenaggi di perimetro al fabbricato con scarico a valle compreso demolizione ricostruzione di parte del corsello delle autorimesse e impermeabilizzazione pareti piano interrato, regimazione acque meteoriche con scarico a valle, <u>quota parte</u> .	25.000,00 €
Sistemazione mediante rifacimento, pari grado, del marciapiede posto di fronte all'appartamento della superficie di circa mq. 53,50	15.000,00 €
<i>Totale valore per opere da sistemare/ripristinare</i>	60.000,00 €

Per quanto sopra il **Valore Immobiliare dei Lotti 1 - 2 - 3**, al netto delle opere di sistemazione ripristino che le conducano in uno stato normalità attraverso gli interventi sopra indicati corrisponde a: € 198.500,00 - € 60.000,00 = **€ 138.500,00**

**INDAGINI DI MERCATO E STIMA DEI VALORI DEGLI IMMOBILI CORRISPONDENTI
AI TERRENI AGRICOLI**

**Indagini di mercato sui valori e sulla commerciabilità delle Aree Agricole di cui ai Lotti 4 e 5 –
individuazione dei Valori Unitari medi di stima.**

Per quanto riguarda il valore delle aree agricole si fa riferimento ai valori agricoli medi pubblicati dall' Agenzia delle Entrate, che corrispondono anche ai valori rilevati in sede di Indagini di mercato che è avvenuta consultando anche i borsini immobiliari ed effettuando indagini dirette mediante verifica di annunci immobiliari.

Il valore medio che si prende in considerazione è di 2,25 € al mq. (€ 22.500,00 /Ha) anche in considerazione delle servitù e dei pesi che gravano sulle aree oggetto di perizia che condizionano l'appetibilità di mercato delle stesse.

Per quanto sopra anche in questo caso la stima è effettuata con il sistema sintetico comparativo utilizzando prezzi noti derivanti dalle indagini di mercato e quindi si avranno i seguenti valori.

Per quanto sopra si avrà che:

l'Area indicata al Paragrafo A) Lotto 4 corrisponderà ad un valore di perizia come sotto indicato:

	Superficie	Valore unitario	Valore Totale
Lotto 4 Foglio 13 Mappali 904 e 909, di cui il Sig. [REDACTED] [REDACTED] è proprietario per la quota di 1/2	4.118,00 mq.	2,25 €/mq.	9.265,50 €

l'Area indicata al Paragrafo B) Lotto 5 corrisponderà ad un valore di perizia come sotto indicato:

Lotto 5 Foglio 13 Mappale 6 e 908, di cui i [REDACTED] [REDACTED] é proprietario per la quota di 1/4	17.726,00 mq.	2,25 €/mq.	39.883,50 €
---	---------------	------------	--------------------

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI NELL'AMBITO DELLA PERIZIA CON INDICAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETA' E DEI RISPETTIVI VALORI IN CAPO AL SIG. [REDACTED]:

IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA	Valore periziato	Quota in proprietà al Sig. [REDACTED]	Valore appartenente al Sig. [REDACTED]
<u>Lotti 1-2-3</u> Appartamento di civile abitazione con annesso scoperto e autorimessa con annessa cantina, centrale termica e intercapedine, in Catasto Fabb.ti Foglio 13 particella 7 sub 2-6 - 9, valore al netto delle opere di sistemazione/ripristino	138.500,00 €	1/2	69.250,00 €
<u>Lotto 4</u> Area agricola sita in Gradara Foglio 13 mappali 904-909	9.265,50 €	1/2	4.632,75 €
<u>Lotto 5</u> Area agricola sita in Gradara Foglio 13 mappale 6 - 908	39.883,50 €	1/4	9.970,87 €
<u>Totale Valore immobiliare in proprietà al [REDACTED]</u>			83.853,62 €

Storia della Provenienza in proprietà al Sig. [REDACTED] degli immobili sopra indicati.

- Con riferimento agli immobili cui ai Lotti 1 - 2 - 3 e 4

1) Con atto rogito del Notaio Mario Marchionni di Pesaro del 27/05/1981, il Sig. [REDACTED] acquistano, in parti uguali, dai signori [REDACTED] un appezzamento di terreno con sovrastante vetusto fabbricato rurale in pessime condizioni e in parte diroccato il tutto allora in carico alla partita 289 del Catasto Terreni e individuabili nella mappa del Catasto dei Terreni al Foglio 13 particelle 7-91 e 302 (ex 217/b).

Con il medesimo atto di cui sopra veniva costituita la servitù di passaggio a piedi e con automezzi di qualsiasi tipo a favore della particella Foglio 13 n. 302 e a carico della particella Foglio 13 n. 217 per accedere dalla via Provinciale, con specifica che la servitù "dovrà essere esercitata nella prosecuzione della strada di accesso al fondo stesso".

2) Nell'anno 1982 sulla base della Concessione Edilizia 24/82 rilasciata dal Comune di Gradara i coniugi [REDACTED] ristrutturavano vecchio fabbricato insistente sulla particella 7 del Foglio 13 del Comune di Gradara acquistato sulla base dell'atto notarile di cui al punto 1 che precede. La ristrutturazione dell'edificio ha comportato la sua divisione in due unità immobiliari abitative e un'autorimessa che risultavano censite all'allora Catasto Urbano come segue:

- Appartamento Piano Terra Foglio 13 mappale 7 subalterno 2;

- Appartamento Piano Primo e Secondo Foglio 13 mappale 7 subalterno 3;
- Autorimessa con cantina al Piano Primo Sottostrada Foglio 13 mappale 7 subalterno 1.

Le unità immobiliari di cui sopra avevano in comune lo scoperto circostante il fabbricato che le comprende, che era censito, all'allora Catasto Urbano con i seguenti identificativi:

Foglio 13 mappale 13 subalterno 4, bene comune non censibile, corte comune ai sub. 1,2,3.

3) In data 30/04/1986 il signor [REDACTED] inoltrava domanda di Condonio Edilizio ai sensi della L.47/85 per opere in difformità realizzate al fabbricato di cui al punto 2 che precede Pratica di Sanatoria Edilizia n.187 del 30/04/1986 prot. 2355 e quindi il Comune di Gradara in data 23/12/1994 ha rilasciato la Concessione in Sanatoria n. 153.

4) In data 22/03/1988 con scrittura privata, autenticata nelle firme dal Notaio Enrico Marchionni di Pesaro, repertorio 142.893, i coniugi [REDACTED] hanno venduto alla Signora [REDACTED] parte degli immobili di cui sopra citati punti 1 e 2 e più precisamente,

a) porzione di fabbricato con annessa corte circostante, sito in Comune di Gradara, località Bigagna ed esattamente:

- l'appartamento di civile abitazione censito all'allora N.C.E.U. al Foglio 13 particella 7 subalterno 3 piano primo, secondo e primo sottostrada, categoria A/2 r.c. 900 £;
- quota di comproprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ dei locali cantina, garage-ripostiglio, posti al primo piano sottostrada e allora censite al N.C.E.U. al Foglio 13 particella 7 subalterno 1, piano primo sottostrada categoria C/6 r.c. 538 £;
- quota di comproprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ del terreno agricolo adiacente il fabbricato e allora censito al Catasto Rustico al Foglio 13 mappale 302 della superficie di mq. 8.353 r.d. 66824 £ e r.a. 87.707 £.

Con la compravendita sono anche state trasferite le relative ragioni ed azioni, diritti, usi, infissi, impianti, servitù attive e passive quali risultanti dall'atto autenticato dal Notaio Enrico Marchionni di S. Agata Feltria in data 27/05/1981 registrato a Pesaro il 16/06/1981 al n. 1552 e trascritto a Pesaro il 25/06/1985 all'art. 3159.

5) In data 31/03/1988 con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Enrico Marchionni di Pesaro, repertorio n. 145021, la Signora [REDACTED]

[REDACTED], l'appezzamento di terreno agricolo, limitrofo alle proprietà dei punti che precedono e identificato al Catasto dei Terreni al Foglio 13 particella 6, qualità seminativo arborato, classe 3° della superficie di mq. 17.500,00. Questa particella al Catasto dei Terreni, probabilmente per un errore di volturazione risulta in carico alla sola Sig.ra [REDACTED]

6) In data 28/05/2011 con atto a rogito del Notaio Luciano Buonanno, repertorio n. 207544 raccolta 12.659 i coniugi [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni.

- 7) Con atto in data 07/07/2021, a rogito del Notaio Roberto Rizzi di Gabicce Mare, repertorio n. 39.894 raccolta n. 16.382 i Signori:

proprietari degli immobili di cui sopra, procedono alla divisione degli immobili cointestati per cui :

A) ai signori [REDACTED] coniugi in separazione dei beni viene assegnato quanto segue:

Porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Gradara Località Bigagna, alla via Tavullia s.n.c. costituito da :

- autorimessa posta al piano seminterrato e identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Gradara al Foglio 13 particella 7 subalterno 6 (ex sub.1/parte);
- unità in corso di definizione posta al piano seminterrato, contigua all'autorimessa e identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Gradara al Foglio 13 particella 7 sub. 9 (intercapedine);

Aree urbane

- area urbana posta al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gradara al Foglio 13 particella 7 subalterno 10 (ex sub.4/parte);

Area Agricola

- terreno agricolo della superficie di mq. 80,00 censita al Catasto dei Terreni del Comune di Gradara al Foglio 13 particella 904 (ex sub.4/parte);
- terreno agricolo della superficie di mq. 4.038,00 censito al Catasto dei Terreni del Comune di Gradara al Foglio 13 particella 909 (ex 302/parte).

B) alla Signora [REDACTED] viene assegnato quanto segue:

Porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Gradara Località Bigagna, alla via Tavullia s.n.c. costituita da:

- autorimessa posta al piano seminterrato e identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Gradara al Foglio 13 particella 7 subalterno 5 (ex sub.1/parte);

Aree urbane

- area urbana posta al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gradara al Foglio 13 particella 7 subalterno 11 (ex sub.4/parte);
- area urbana posta al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gradara al Foglio 13 particella 7 subalterno 12 (ex sub.4/parte);
- area urbana posta al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gradara al Foglio 13 particella 903 (ex sub.4/parte);
- area urbana posta al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gradara al Foglio 13 particella 905 (ex sub.4/parte);

- area urbana posta al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gradara al Foglio 13 particella 906 (ex sub.4/parte);

- area urbana posta al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gradara al Foglio 13 particella 907 (ex sub.4/parte);

Area Agricola

- terreno agricolo della superficie di mq. 3.954,00 censito al Catasto dei Terreni del Comune di Gradara al Foglio 13 particella 910 (ex 302/parte);

- terreno agricolo della superficie di mq. 4.038,00 censito al Catasto dei Terreni del Comune di Gradara al Foglio 13 particella 912 (ex 302/parte).

8) A seguito dell'atto di divisione con istanza inoltrata in data 09/08/2021 all'Agenzia dell'Entrate, Sezione Territorio, ufficio Provinciale di Pesaro-Urbino, le sopraindicate aree urbane:

- Foglio 13 n. 903 di mq. 21,00
- Foglio 13 n. 904 di mq. 80,00
- Foglio 13 n. 905 di mq. 35,00
- Foglio 13 n. 906 di mq. 107,00

sono variate da "Area Urbana" a "Area Rurale".

9) Con atto in data 07/07/2021 a rogito Notaio Roberto Rizzi di Gabicce Mare repertorio n. 39893 raccolta 16.381, i signori [REDACTED]

[REDACTED] sempre nell'ambito delle divisioni di cui sopra l'area agricola sita in Comune di Gradara località Bigagna, censita al Catasto dei Terreni al Foglio 13 particella 91 di mq. 195. Con lo stesso atto si costituiva fra l'altro la servitù di passaggio a favore della particella Foglio 13 n. 6 di proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED] e a carico del terreno agricolo di proprietà del Signor [REDACTED] e indicato al Catasto dei Terreni al Foglio 13 particella 757.

Allegati:

- Visure catastali degli immobili in capo anche al Sig. [REDACTED];
- Planimetria catastale dell'appartamento di cui è comproprietario il Sig. [REDACTED];
- Planimetria catastale autorimessa di cui è comproprietario il Sig. [REDACTED];
- Elaborato planimetrico del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari di cui è comproprietario il Sig. [REDACTED] (due pagine) con elenco subalterni (una pagina);
- Estratto della mappa del Catasto dei Terreni del Foglio 13 di Gradara.
- Documentazione fotografica fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari di cui è comproprietario il Sig. [REDACTED]
- Estratti del P.R.G. del Comune di Gradara: P.R.G., Vincoli.

Gradara, lì 14 Febbraio 2023

Geometra Samuele Patrignani

