

Studio Tecnico Pesaresi

Progettazione - Ristrutturazioni - Manutenzioni Condomini - Sicurezza Cantieri - Pratiche Catastali - Tabelle Millesimali

Via Pampeiana 3, 63037 Osimo (AN) - Tel./Fax 071 7193401
http://www.studiopesaresi.it - E-mail: info@studiopesaresi.it

RIPARTIZIONE MILLESIMALE del TRATTO STRADALE A SERVIZIO DELLE PROPRIETÀ IMOBILIARI

Ubicazione:

Località Casenuove di Osimo (AN), Via di Jesi

Proprietà:

Baleani - Francucci

Utenti:

- **Baleani silvio**
- **Francucci Franco - Cingolani Alberta**
- **Scataglini Elisabetta**
- **Scataglini Sante**
- **Accorroni Piero - Cingolani Graziella**
- **Fanesi Gino - Zagaglia M.Grazia**
- **Comune di Polverigi**
- **Zoppi Anna - Zoppi Cesare**

Data:

Febbraio 2004

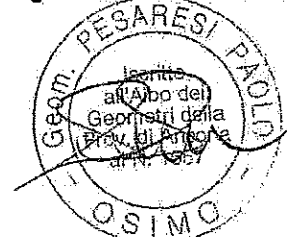
Revisione:

Giugno 2004

Allegati:

- ♦ ELABORATO GRAFICO
- ♦ RELAZIONE ESPLICATIVA
- ♦ TABELLE MILLESIMALI

Il tecnico:
geom. **Paolo Pesaresi**





- LO STUDIO TECNICO PESARESI SI RISERVA LA PROPRIETÀ -

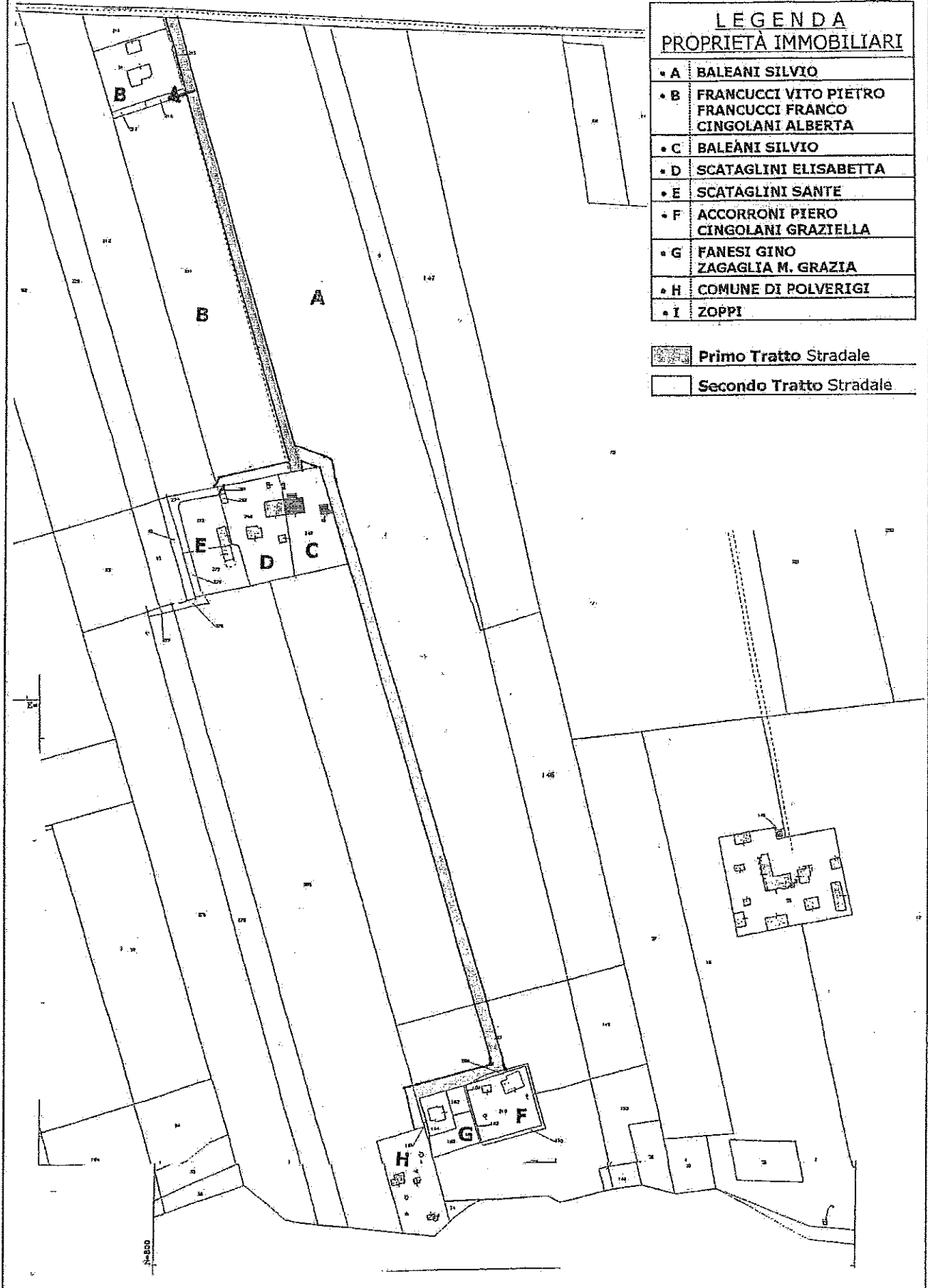
- La riproduzione e/o rielaborazione, anche parziale, senza preventiva autorizzazione scritta, è vietata -

Comune di Osimo
Planimetria Generale
 Foglio n. 49 - Scala 1/4.000

Via di JESI

LEGENDA PROPRIETÀ IMMOBILIARI	
• A	BALEANI SILVIO
• B	FRANCUCCI VITO PIETRO FRANCUCCI FRANCO CINGOLANI ALBERTA
• C	BALEANI SILVIO
• D	SCATAGLINI ELISABETTA
• E	SCATAGLINI SANTE
• F	ACCORRONI PIERO CINGOLANI GRAZIELLA
• G	FANESI GINO ZAGAGLIA M. GRAZIA
• H	COMUNE DI POLVERIGI
• I	ZOPPI

	Primo Tratto Stradale
	Secondo Tratto Stradale



RELAZIONE ESPLICATIVA

• 1 - Premessa

Su incarico ricevuto dagli utenti privati di un tratto stradale utilizzato per accedere alle rispettive proprietà immobiliari (edifici residenziali e terreni agricoli), lo scrivente geometra Paolo Pesaresi, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 1557 e con studio tecnico in Osimo (AN) in Via Pompeiana n. 3, ha predisposto i **valori millesimali per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del percorso stradale** che conduce alle rispettive proprietà.

In particolare è stato chiesto di predisporre la tabella di ripartizione delle spese in funzione di tutti gli effettivi utilizzatori del tratto stradale, evitando di caricare gli oneri di manutenzione e sistemazione esclusivamente ai proprietari della strada. E' infatti da rilevare che la proprietà del percorso stradale (Baleani e Francucci, salvo altri) non coincide con gli effettivi utilizzatori, i quali, come evidenziato nelle successive tabelle, sono in numero maggiore.

• 2 - Descrizione del tratto stradale

La strada vicinale in oggetto, per la quale si sono compilate le tabelle, è ubicata in vicinanza della Frazione di Casenuove, su di area pianeggiante a destinazione agricola.

Di lunghezza complessiva pari a circa ml. 850, la strada permette l'accesso carroia e pedonale a fabbricati residenziali, rurali e terreni agricoli. Per semplicità e correttezza nel calcolo dei valori millesimali, la strada è stata divisa in due distinti tratti (evidenziati anche nell'allegato elaborato grafico) di lunghezza pari rispettivamente a ml. 350 e 500. Nel calcolo delle ripartizioni sono inoltre stati considerati gli effettivi metraggi utilizzati dai singoli fruitori.

• 3 - Procedimento adottato per la compilazione delle tabelle

Al fine di ottenere degli equi valori per la ripartizione delle spese di manutenzione o ricostruzione del tratto stradale, si è ritenuto opportuno procedere, per il calcolo delle carature millesimali, ripartendo le spese per metà in ragione del numero e tipologia delle proprietà immobiliari asservite dalla strada e per l'altra metà in misura proporzionale alla distanza lineare di percorrenza.

La compilazione della tabella è stata quindi eseguita calcolando preventivamente e separatamente "la prima metà" per ogni singolo tratto stradale con riferimento alla consistenza delle proprietà immobiliari e la "seconda metà" proporzionalmente alla distanza lineare di percorrenza.

Per il calcolo della "prima metà", si è operato rapportando in cinquecentesimi la somma convenzionale delle proprietà immobiliari di ogni singolo utente al totale delle consistenze immobiliari inserite in tabella.

Per la determinazione della "seconda metà", si è invece operato rapportando in cinquecentesimi la somma convenzionale di percorrenza, per accedere agli immobili di esclusiva proprietà, al totale della lunghezza convenzionale della strada comune.

Il valore millesimale totale attribuito ad ogni singolo utente delle tabelle (1) e (2) si è ottenuto infine come somma delle due metà così determinate.

Per ultimo, al fine di ottenere un valore equo e proporzionato per tutta la lunghezza della strada (tratto 1 + tratto 2), da applicare per la ripartizione delle spese complessive di sistemazione o manutenzione dell'intero percorso, le somme delle quote del primo e del secondo tratto sono state rapportate alle loro rispettive lunghezze pari al 41,176% ed al 58,824%.

• 4 - Annotazioni

Per attribuire i valori unitari delle consistenze convenzionali si è proceduto nel modo seguente:

- Valore pari a 1,00 per ogni singolo edificio residenziale con eventuale corte esclusiva di pertinenza, asservito dalla strada;
- Valore pari a 1,00 per ogni singolo terreno agricolo asservito dalla strada;
- Valore pari a 1,00 per i servizi tecnici (utenze) presenti all'interno dell'area utilizzata dal Comune di Polverii;

Le informazioni generiche e di dettaglio, le consistenze e la congruità dei valori riportati in tabella, sono stati acquisiti direttamente presso gli Uffici Catastali e attraverso un sopralluogo e rilievo fotografico effettuati in sito, quindi discussi, verificati ed integrati nell'incontro del 31.01.2004, al quale erano presenti tutti gli utenti privati.

Inoltre la presente tabella (revisione di quella formulata nel febbraio 2004) è stata redatta in ottemperanza alle modifiche dettate successivamente dalla committenza al sottoscritto,

Tali annotazioni vengono apportate per giustificare l'applicazione di taluni valori.

• 5 - Conclusioni

Come detto in premessa, le tabelle millesimali oggetto della presente relazione, sono state compilate considerando esclusivamente l'utilizzo della strada da parte degli utenti e non solo dei proprietari.

Si precisa inoltre, che se in futuro dovessero insorgere modificazioni dello stato attuale delle cose, al fine di equità nella ripartizione delle spese, le tabelle dovranno essere ricomilate o comunque aggiornate.

Osimo li 03.06.2004



Per accettazione:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____
- 5) _____
- 6) _____
- 7) _____
- 8) _____

Vedi allegato

DISTINTA "A"
PROPRIETÀ UTILIZZATRICI TRATTO STRADALE

IDENT. UTENTE	UTENTI (Come da intestazione catastale)	CONSISTENZA IMMOBILIARE UTILIZZATRICE DEL TRATTO STRADALE	CONSISTENZA CONVENZIONALE
• A	BALEANI SILVIO	TERRENO AGRICOLO	= N° 1,00 UNITA'
• B	FRANCUCCI FRANCO CINGOLANI ALBERTA	EDIFICIO RESIDENZIALE + TERRENO AGRICOLO	= N° 1,00 UNITA' = N° 1,00 UNITA'
• C	BALEANI SILVIO	EDIFICIO RESIDENZIALE	= N° 1,00 UNITA'
• D	SCATAGLINI ELISABETTA	EDIFICIO RESIDENZIALE + TERRENO AGRICOLO	= N° 1,00 UNITA' = N° 1,00 UNITA'
• E	SCATAGLINI SANTE	TERRENO AGRICOLO	= N° 1,00 UNITA'
• F	ACCORRONI PIERO CINGOLANI GRAZIELLA	EDIFICIO RESIDENZIALE	= N° 1,00 UNITA'
• G	FANESI GINO ZAGAGLIA M. GRAZIA	EDIFICIO RESIDENZIALE	= N° 1,00 UNITA'
• H	COMUNE DI POLVERIGI	UTENZE VARIE	= N° 1,00 UNITA'
• I	ZOPPI ANNA ZOPPI CESARE	PASSAGGIO PER TERRENO AGRICOLO	= N° 1,00 UNITA'
CONSISTENZA CONVENZIONALE. TOTALE			= N° 11,00 UNITA'

DISTINTA "B"
PERCORRENZE TRATTO STRADALE

IDENT. UTENTE	UTENTI (Come da intestazione catastale)	CONSISTENZA IMMOBILIARE UTILIZZATRICE DEL TRATTO STRADALE	PERCORRENZA 1° TRATTO ml.	PERCORRENZA 2° TRATTO ml.
• A	BALEANI SILVIO	TERRENO AGRICOLO	350	500
• B	FRANCUCCI FRANCO CINGOLANI ALBERTA	EDIFICIO RESIDENZIALE + TERRENO AGRICOLO	60 350	0 0
• C	BALEANI SILVIO	EDIFICIO RESIDENZIALE	350 + 95	0
• D	SCATAGLINI ELISABETTA	EDIFICIO RESIDENZIALE + TERRENO AGRICOLO	350 350	0 0
• E	SCATAGLINI SANTE	TERRENO AGRICOLO	350	0
• F	ACCORRONI PIERO CINGOLANI GRAZIELLA	EDIFICIO RESIDENZIALE	350	500
• G	FANESI GINO ZAGAGLIA M. GRAZIA	EDIFICIO RESIDENZIALE	350	500 + 50
• H	COMUNE DI POLVERIGI	UTENZE VARIE	350	500 + 70
• I	ZOPPI ANNA ZOPPI CESARE	PASSAGGIO PER TERRENO AGRICOLO	350	500
PERCORRENZA TOTALE			3.655	2.620

FORMAZIONE TABELLA MILLESIMALE

RIPARTIZIONE MILLESIMALE: - 500 MILLESIMI RIPARTITI IN FUNZIONE DELLA PROPRIETÀ
- 500 MILLESIMI RIPARTITI IN FUNZIONE DELLA PERCORRENZA

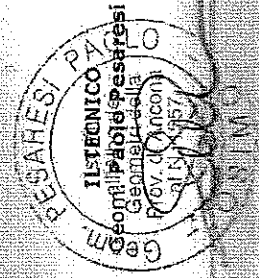
I. U.	(1) PRIMO TRATTO ml. 350 Incidenza 41,176% sul totale di ml. 850					(2) SECONDO TRATTO ml. 500 Incidenza 58,824% sul totale di ml. 850					TOTALI (1) + (2)	Note	
	1 CONSISTENZA USO	2 DIRITTI CONSIST.	3 PERCORRENZA	4 DIRITTI PERC.	5 QUOTA (2 + 4)	1 CONSISTENZA	2 DIRITTI CONSIST.	3 PERCORRENZA	4 DIRITTI PERC.	5 QUOTA (2 + 4)			
A	BALEANI SILVIO	T 1,00	45,455	350	47,88	93,335	T 1,00	100,00	500	95,42	195,42	153,39	
B	FRANCUCCI F. CINGOLANI A.	C 1,00 T 1,00	45,455 45,455	60 350	8,20 47,88	53,655 93,335	0,00 0,00	0,00 0,00	0 0	0,00 0,00	0,00 0,00	22,09 38,43	
C	BALEANI SILVIO	C 1,00	45,455	350 + 95	60,88	106,335	0,00	0,00	0	0,00	0,00	43,76	
D	SCATAGLINI E.	C 1,00	45,455	350	47,88	93,335	0,00	0,00	0	0,00	0,00	38,43	
E	SCATAGLINI S.	T 1,00	45,455	350	47,88	93,335	0,00	0,00	0	0,00	0,00	38,43	
F	ACCORRONI P. CINGOLANI G.	C 1,00	45,455	350	47,88	93,335	C 1,00	100,00	500	95,42	195,42	153,39	
G	FANESI G. ZAGAGLIA M. G.	C 1,00	45,455	350	47,88	93,335	C 1,00	100,00	500 + 50	104,96	204,96	159,00	
H	Comune di POLVERIGI	U 1,00	45,455	350	47,88	93,335	S 1,00	100,00	500 + 70	108,76	208,76	161,24	
I	ZOPPI ANNA ZOPPI CESARE	T 1,00	45,455	350	47,88	93,335	T 1,00	100,00	500	95,42	195,42	153,39	
	TOTALI	11,00	500,00	3.655	500,00	1000,00	5,00	500,00	2.620	500,00	1000,00	1000,00	

Notes: (*) Al fine di ottenere un valore equo e proporzionato per tutta la lunghezza della strada, le somme delle quote del primo e del secondo tratto sono state rapportate alla loro rispettiva lunghezza (41,176% e 58,824%).

Legenda: T = Terreno; C = Casa; U = Utenze.

Oshme 03.06.2004

Per accettazione:



FORMAZIONE TABELLA MILLESIMALE

RIPARTIZIONE MILLESIMALE: - 500 MILLESIMI RIPARTITI IN FUNZIONE DELLA PROPRIETÀ
- 500 MILLESIMI RIPARTITI IN FUNZIONE DELLA PERCORRENZA

I. U.	(1) PRIMO TRATTO ml. 350 Incidenza 41,176% sul totale di ml. 850					(2) SECONDO TRATTO ml. 500 Incidenza 58,824% sul totale di ml. 850					TOTALI (1) + (2)	Note
	1 CONSISTENZA / USO	2 DIRITTI CONSIST.	3 PERCORRENZA	4 DIRITTI PERC.	5 QUOTA (2 + 4)	1 CONSISTENZA	2 DIRITTI CONSIST.	3 PERCORRENZA	4 DIRITTI PERC.	5 QUOTA (2 + 4)		
A	T 1,00	45,455	350	47,88	93,335	T 1,00	100,00	500	95,42	195,42	153,39	
B	C 1,00	45,455	60	8,20	53,655		0,00	0	0,00	0,00	22,09	
B1	T 1,00	45,455	350	47,88	93,335		0,00	0	0,00	0,00	38,43	
C	C 1,00	45,455	350 + 95	60,88	106,335		0,00	0	0,00	0,00	43,78	
D	T 1,00	45,455	350	47,88	93,335		0,00	0	0,00	0,00	38,43	
D1	C 1,00		350	47,88	93,335		0,00	0	0,00	0,00	38,43	
E	T 1,00	45,455	350	47,88	93,335		0,00	0	0,00	0,00	38,43	
F	C 1,00	45,455	350	47,88	93,335	C 1,00	100,00	500	95,42	195,42	153,39	
G	C 1,00	45,455	350	47,88	93,335	C 1,00	100,00	500 + 50	104,96	204,96	159,00	
H	U 1,00	45,455	350	47,88	93,335	S 1,00	100,00	500 + 70	108,78	208,78	161,24	
I	T 1,00	45,455	350	47,88	93,335	T 1,00	100,00	500	95,42	195,42	76,70	
I1			3.655	500,00	1000,00		5,00	2.620	500,00	1000,00	1000,00	
	TOTALI	11,00	500,00	500,00	1000,00							

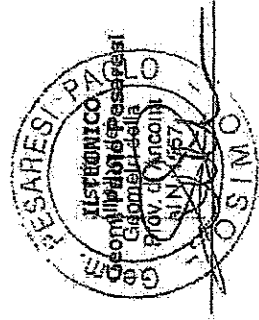
Notes (*) Al fine di ottenere un valore equo e proporzionato per tutta la lunghezza della strada, le somme delle quote del primo e del secondo tratto sono state rapportate alle loro rispettive lunghezze (41,176% e 58,824%).

Legenda: T = Terrano; C = Casa; U = Utenze.

Ostino 03.06.2004

Per accettazione:

ATTUALI



SCRITTURA PRIVATA

I sig.ri

Silvio Baleani, residente in Osimo, alla via Montefanese n. 37;

Francucci Vito Pietro, residente in alla via

Francucci Franco residente in alla via

Cingolani Alberta, residente in alla via

Scataglini Elisabetta, residente in alla via

Scataglini Sante, residente in alla via

Accorroni Piero, residente in , alla via

Cingolani Graziella, residente in , alla via

Fanesi Gino, residente in , alla via

Zagaglia Maria Grazia, residente in , alla via

Zoppi Anna, residente in , alla via

Zoppi Cesare, residente in alla via

Multiservizi S.p.a., con sede legale in Ancona in Via del Commercio 29;

premessso

- che il dott. Silvio Baleani è proprietario di alcuni appezzamenti di terreno ubicati in località Case Nuove di Osimo;
- che, attraverso i suddetti terreni, da tempo immemorabile corre una strada privata, non indicata in catasto ma che comunque incide sulla porzione di proprietà del Baleani Silvio individuata al Catasto Terreni al Foglio n. 49 di Osimo, particelle 4 e 267 (ex 66), che conduce ad una casa di proprietà del medesimo dott. Baleani e ai fondi di proprietà degli altri soggetti contraenti (si veda la planimetria inserita nelle tabelle millesimali allegate alla presente scrittura);
- che dunque grava sui suddetti terreni del dott. Baleani una servitù di transito a favore dei fondi di proprietà degli altri soggetti contraenti;
- che tutti i soggetti contraenti intendono regolamentare, per loro, per i loro eredi e/o aventi causa, le modalità d'uso della strada e di ripartizione delle spese per la sua manutenzione, in attuazione e specificazione dell'art. 1069 cod. civ.;

tutto ciò premesso, i soggetti contraenti indicati in epigrafe

pattuiscono

quanto segue:

- 1) la strada potrà essere utilizzata da tutti i soggetti contraenti nei limiti di un effettivo servizio per le loro proprietà, e conserverà la qualifica di strada privata;
- 2) nel caso in cui uno dei contraenti a causa del passaggio di mezzi di sua proprietà o a suo utilizzo e/o servizio per uso civile, agricolo o altro, rovini il manto stradale, dovrà ripristinare a sue esclusive spese il manto stradale quanto prima e comunque entro e non oltre 2 mesi dall'accertamento del danno;
- 3) la strada (manto stradale più banchine) non potrà avere una larghezza complessiva superiore a mt. 3,50;
- 4) ai due lati della strada, al fine di segnare i bordi, potranno essere posti, qualora ritenuto necessario anche al fine di una migliore individuazione della stessa, dei termini di delimitazione ad una distanza congrua l'uno dall'altro: questi termini, posti anche raso terra, eventualmente potranno essere rimossi o spostati soltanto con l'autorizzazione scritta di tutti i contraenti;
- 5) ai lati della strada, ai di là delle banchine, correranno due piccoli fossi che avranno la funzione di drenare l'acqua piovana;
- 6) le spese per l'eventuale posizionamento dei termini, del cartello segnaletico e per la manutenzione del manto stradale e dei fossetti laterali sarà suddivisa fra tutti i contraenti secondo le tabelle millesimali allegate, che sono parte integrante della presente scrittura.
- 7) i contraenti, a ogni effetto di legge, si pongono solidariamente custodi della strada, ciascuno per la sua quota risultante dalle tabelle millesimali;
- 8) i contraenti stipulano una assicurazione per responsabilità civile, al fine di indennizzare, se legalmente dovuto, i terzi che abbiano a subire danni a causa della strada, che sarà rinnovata ad ogni scadenza, alla cui spesa contribuiranno per la loro quota risultante dalle tabelle millesimali;
- 9) nell'intersezione della strada privata con Via di Jesi (inizio strada) verrà posto un cartello riportante la scritta "strada privata";
- 10) il presente contratto vincola i contraenti e i loro eredi ed aventi causa;
- 11) il presente contratto può essere modificato soltanto per iscritto;
- 12) per ciò che non è espressamente stabilito nel presente contratto, si applicano le vigenti leggi.

Letto approvato e sottoscritto in Osimo il

[Signature]
[Signature]
[Signature]

[Signature]
[Signature]
[Signature]

[Signature]
[Signature]
[Signature]