

Elaborato

# RELAZIONE TECNICA Illustrativa ed esplicativa

Ubicazione

## CONDOMINIO “Il Sole”

COMUNE DI SALERNO (SA)

Via Trento,12

Tecnico

Ciciriello Claudio

Indirizzo

Via Roma, 21 (BATTIPAGLIA)

Committente

Condominio Il Sole

Indirizzo

Via Trento,12



Data:

31/05/2013

Il Tecnico:

Via Roma, 21 (BATTIPAGLIA)

## PREMESSA

Il sottoscritto Ciciriello Claudio, iscritto all'albo professionale "Albo Ingegneri di Salerno" (n°. 123/1990), ha ricevuto l'incarico di predisporre le tabelle millesimali da allegare al regolamento del condominio "Il Sole", sito nel comune di SALERNO (SA).

A evasione del suddetto incarico, il sottoscritto ha effettuato i necessari rilievi e ha redatto le elaborazioni risultanti dalla seguente relazione, tenendo conto di quanto previsto dalla normativa vigente e delle caratteristiche specifiche del complesso in oggetto.

## DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

Il complesso condominiale, per il quale si sono redatte le tabelle millesimali, denominato ""Il Sole"", è ubicato nel comune di SALERNO (SA), in Via Trento,12, ed è costituito da 2 edifici e 30 unità immobiliari così suddivise:

---

### Edificio 1

---

#### Scala A

##### Piano PRIMO (h = 3 m)

- Appartamento (Rossi Mario) (int. A1)
- Appartamento (Bianchi Luca) (int. A2)

##### Piano SECONDO (h = 6 m)

- Appartamento (Trotta Luigi) (int. A3)
- Appartamento (Maturo Giovanni) (int. A4)

##### Piano TERZO (h = 9 m)

- Appartamento (Di Leo Marco) (int. A5)
- Appartamento (Sossio Francesco) (int. A6)

##### Piano QUARTO (h = 12 m)

- Lastrico 1 (int. L1)
- Lastrico 2 (int. L2)

#### Scala B

##### Piano PRIMO (h = 3 m)

- Appartamento (Bellini Giuseppe) (int. A1)
- Appartamento (Vitolo Paola) (int. A2)

##### Piano SECONDO (h = 6 m)

- Appartamento (Mogavero Valerio) (int. A3)
- Appartamento (Amendola Roberto) (int. A4)

##### Piano TERZO (h = 9 m)

- Appartamento (Fierro Massimo) (int. A5)
- Appartamento (Di Domenico Valentino) (int. A6)

---

### Edificio 2

---

#### Scala C

##### Piano PRIMO (h = 3 m)

- Appartamento (Landi Antonio) (int. A1)
- Appartamento (Sacco Paolo) (int. A2)

##### Piano SECONDO (h = 6 m)

Appartamento (Sacco Paolo) (int. A3)

Appartamento (Turci Luca) (int. A4)

**Piano TERZO** (h = 9 m)

Appartamento (Casaburi Francesco) (int. A5)

Appartamento (Bisogno Antonio) (int. A6)

**Scala D**

**Piano PRIMO** (h = 3 m)

Appartamento (Ostuni Anna) (int. A1)

Appartamento (Botta Marco) (int. A2)

**Piano SECONDO** (h = 6 m)

Appartamento (Pierro Sara) (int. A3)

Appartamento (Gatto Alfonso) (int. A4)

**Piano TERZO** (h = 9 m)

Appartamento (Faiella Luca) (int. A5)

Appartamento (Zullo Claudio) (int. A6)

Il condominio è costruito su un lotto di terreno di 1100 mq così suddivisi:

- 500 mq occupati dagli edifici;

- 600 mq occupati dal cortile.

La struttura del fabbricato è in cemento armato con muratura esterna in foratoni. I solai sono realizzati con travi in cemento armato e tavelloni in laterizio. Il tetto ha orditura in legno e copertura con tegole marsigliesi. Il vano delle scale è rivestito in marmo fino all'altezza di 1,50 m, a intonaco per la parte restante.

## DESCRIZIONE DEL METODO

Le tabelle millesimali redatte ed allegate al presente documento sono:

(A) - Proprietà generale;

(B) - Scale;

(C) - Ascensore;

(D) - Riscaldamento centralizzato;

(E) - Colonne di scarico;

(F) - Lastrici esclusivi;

(G) - Portineria;

(A1) - Proprietà (Edificio);

(A1/1) - Proprietà (Gruppi scala);

Tali tabelle sono previste e disciplinate dal Codice Civile (artt. 1118, 1123, 1124, 1126 e 1136) e dagli articoli 68 e 69 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile stesso, i quali stabiliscono che il regolamento di condominio precisi il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare e che tali valori siano espressi in millesimi.

In fase di determinazione delle tabelle millesimali si è deciso di adottare come misura comparativa il metro cubo.

Ciascuna unità immobiliare è stata poi suddivisa nei rispettivi vani nelle tabelle millesimali, al fine di poter identificare al meglio le singole porzioni a cui applicare i relativi coefficienti di riduzione.

Premesso quanto sopra e facendo riferimento a quanto disposto dalla Circolare n. 12480 del 26 marzo 1966 modificata dalla Circolare n. 2945 del 26 luglio 1993, lo scrivente ha considerato i vari coefficienti da attribuire ad ogni vano, tenendo bene in conto quei fattori che concorrono a rendere diverse fra di loro le varie unità abitative che compongono il condominio; in particolare si è tenuto conto dei seguenti coefficienti:

Coefficiente di destinazione;  
Coefficiente di esposizione;  
Coefficiente di funzionalità;  
Coefficiente di piano;  
Coefficiente di luminosità;  
Coefficiente di isolamento termico;  
Coefficiente di orientamento;  
Coefficiente di servitù;  
Coefficiente di utilizzazione;

## DESCRIZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

### TABELLA (A) - MILLESIMI PROPRIETÀ GENERALE

La tabella dei millesimi di proprietà generale comprende tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio ed esprime il valore di ciascuna unità ragguagliato al valore dell'intero condominio.

I box-auto danno origine a propri millesimi in quanto autonome unità immobiliari; sono invece da considerarsi come pertinenze prive di millesimi propri le cantine, i posti auto, i balconi, ecc..

Nella determinazione di tale valore non si tiene conto dei miglioramenti, dello stato di manutenzione, del canone di affitto delle unità immobiliari.

Ad essa si ricorrerà quando dovranno essere ripartite fra tutti i condomini le spese di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio e comunque quando ricorrano gli estremi di applicabilità degli art. 1117, 1118, 1123 e 1125 del Codice Civile.

In particolare tale tabella serve per la ripartizione delle spese necessarie per il godimento delle parti comuni del condominio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza dei condomini, in conformità dell'art. 1123 c.c.. Occorre anche per il calcolo delle maggioranze richieste dalla legge per la validità delle assemblee condominiali e di quelle richieste per l'approvazione delle varie deliberazioni.

Il calcolo della tabella si basa sulla determinazione del volume virtuale di ciascuna unità immobiliare.

Il volume virtuale è un parametro che tiene conto sia delle dimensioni (determinate attraverso le misurazioni dei vani durante i sopralluoghi) sia delle caratteristiche qualitative dell'immobile (mediante i coefficienti di differenziazione, attribuiti con identico criterio per tutte le unità immobiliari).

Tale determinazione si effettua in due tempi.

Dapprima si calcola il volume ragguagliato di ogni vano che si ottiene moltiplicando il volume utile dello stesso per una serie di coefficienti attribuiti alle caratteristiche intrinseche di ogni vano: la somma dei volumi ragguagliati di tutti i vani di una stessa unità immobiliare fornisce la superficie ragguagliata dell'unità immobiliare.

Moltiplicando, infine, quest'ultimo valore per i coefficienti di riduzione applicati all'unità nel suo complesso, si ottiene il volume virtuale dell'unità immobiliare.

Il corrispondente valore millesimale si ottiene rapportando il volume virtuale alla somma di tutti i volumi virtuali di tutte le unità immobiliari costituenti il condominio mediante la formula:

$$M_i = 1000 \times \frac{Vol.Virtuale_i}{\sum Vol.Virtuale_i}$$

in cui:

- $M_j$  è il valore millesimale dell'i-esima unità immobiliare;
- $VolVirtuale_j$  è il volume virtuale dell'i-esima unità immobiliare;
- $\sum VolVirtuale_j$  è la somma dei volume virtuale appartenenti alla tabella.

### TABELLA (B) - MILLESIMI SCALE

È la tabella relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale, disciplinata dall'art. 1124 del codice civile:

*“Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.*

*Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.”*

Pertanto per ottenere i citati valori millesimali è prima di tutto necessario individuare le unità che si servono delle scale.

Dall'art. 1124 c.c., si evince inoltre, che per la determinazione dei millesimi della Tabella B, è necessario eseguire i calcoli delle seguenti sottotabelle:

### Tabella B1

In questa tabella bisogna riproporzionare i millesimi di proprietà generale escludendo le unità immobiliari che non hanno accesso alle scale.

$$Tabella B1 = 1000 \times \frac{Vol. Virtuale_i}{\sum Vol. Virtuale_i}$$

in cui:

- **Vol. Virtuale<sub>i</sub>**; è il volume virtuale dell'i-esima unità immobiliare;
- **$\sum Vol. Virtuale$** ; è la somma dei volumi virtuali delle unità immobiliari appartenenti alla tabella.

### Tabella B2

In questa tabella si dovrà:

- a) considerare l'altezza di ciascun piano dal suolo e proporzionarla all'altezza totale dell'edificio;
- b) calcolare il volume virtuale del piano;
- c) proporzionare il valore di cui al punto a) sulla base del volume virtuale di ciascuna unità rispetto al totale del piano.

$$Tabella B2 = 1000 \times \frac{Altezza_j}{\sum Altezza_j} \times \frac{Vol. Virtuale_i}{\sum Vol. Virtuale_i \text{ piano}}$$

in cui:

- **Altezza** è l'altezza di ciascun piano da terra;
- **$\sum Altezza$**  è la sommatoria delle altezze dei piani da terra;
- **Vol. Virtuale<sub>i</sub>**; è il volume virtuale dell'i-esima unità immobiliare;
- **$\sum Vol. Virtuale_j \text{ piano}$**  è la somma dei volumi virtuali delle unità immobiliari appartenenti alla tabella e presenti sul piano j-esimo.

La **Tabella B** sarà pertanto data dalla media delle Tabelle B1 e B2, per cui:

$$Tabella B = \frac{Tabella B1 + Tabella B2}{2}$$

Naturalmente, sono state redatte tante tabelle quante sono le scale presenti nel complesso condominiale.

## TABELLA (C) - MILLESIMI ASCENSORE

È la tabella relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e di esercizio dell'ascensore, disciplinata dall'art. 1124 del codice civile:

*“Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.*

*Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.”*

Pertanto per ottenere i citati valori millesimali è prima di tutto necessario individuare le unità che si servono dell'ascensore.

Dall'art. 1124 c.c., si evince inoltre, che per la determinazione dei millesimi della Tabella C, è necessario eseguire i calcoli delle seguenti sottotabelle:

### Tabella C1

In questa tabella bisogna riproporzionare i millesimi di proprietà generale escludendo le unità immobiliari che non hanno accesso all'ascensore.

$$Tabella\ C1 = 1000 \times \frac{Vol.Virtuale_i}{\sum Vol.Virtuale_i}$$

in cui:

- **Vol.Virtuale<sub>i</sub>** è il volume virtuale dell'i-esima unità immobiliare;
- **$\sum Vol.Virtuale_i$**  è la somma dei volumi virtuali delle unità immobiliari appartenenti alla tabella.

### Tabella C2

In questa tabella si dovrà:

- d) considerare l'altezza di ciascun piano dal suolo e proporzarla all'altezza totale dell'edificio;
- e) calcolare il volume virtuale del piano;
- f) proporzionare il valore di cui al punto a) sulla base del volume virtuale di ciascuna unità rispetto al totale del piano.

$$Tabella\ C2 = 1000 \times \frac{Altezza_j}{\sum Altezza_j} \times \frac{Vol.Virtuale_i}{\sum Vol.Virtuale_i\ piano}$$

in cui:

- **Altezza** è l'altezza di ciascun piano da terra;
- **$\sum Altezza$**  è la sommatoria delle altezze dei piani da terra;
- **Vol.Virtuale<sub>i</sub>** è il volume virtuale dell'i-esima unità immobiliare;
- **$\sum Vol.Virtuale_i\ piano$**  è la somma dei volumi virtuali delle unità immobiliari appartenenti alla tabella e presenti sul piano j-esimo.

La **Tabella C** sarà pertanto data dalla media delle Tabelle C1 e C2, per cui:

$$Tabella\ C = \frac{Tabella\ C1 + Tabella\ C2}{2}$$

Naturalmente, sono state redatte tante tabelle quante sono le ascensori presenti nel complesso condominiale.

## TABELLA (E) - MILLESIMI COLONNE DI SCARICO

È la tabella relativa alla ripartizione delle spese per le colonne verticali di scarico delle acque chiare e scure.

In accorso al primo comma dell'art. 1123 c.c., le spese per la manutenzione di tali impianti saranno a carico esclusivamente delle unità immobiliari che se ne servono.

In particolare, per la determinazione dei millesimi della Tabella E, si dovrà considerare il volume reale di ciascuna unità immobiliare e proporzionarlo al volume reale complessivo di tutte le unità coinvolte nel calcolo:

$$Tabella E1 = 1000 \times \frac{Vol. Reale_i}{\sum Vol. Reale_i}$$

in cui:

- **Vol.Reale<sub>i</sub>** è il volume reale dell'i-esima unità immobiliare;
- **Σ Vol.Reale<sub>i</sub>** è la somma dei volumi reali delle unità immobiliari appartenenti alla tabella.

Naturalmente, sono state redatte tante tabelle quante sono le colonne di scarico presenti nel complesso condominiale.

## TABELLA (F) - MILLESIMI LASTRICI ESCLUSIVI

È la tabella relativa alla ripartizione delle spese per il lastrico solare di proprietà esclusiva di uno o più condomini, disciplinata dall'art. 1126 del codice civile:

*“Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.”*

Pertanto, per la determinazione dei millesimi della Tabella F, è necessario eseguire i calcoli delle seguenti sottotabelle:

### Tabella F1

In questa tabella bisogna calcolare i millesimi di proprietà esclusiva del lastrico, considerando solamente i proprietari esclusivi del lastrico solare.

$$Tabella F1 = 1000 \times \frac{Vol. Virtuale_i}{\sum Vol. Virtuale_i}$$



in cui:

- **Vol.Virtuale<sub>i</sub>**; è il volume virtuale dell'i-esima unità immobiliare;
- **Σ Vol.Virtuale<sub>i</sub>**; è la somma dei volumi virtuali delle unità immobiliari appartenenti alla tabella.

### Tabella F2

In questa tabella si dovrà considerare il volume di ciascuna unità immobiliare cui il lastrico serve da copertura e proporzionarla al volume complessivo di tutte le unità coinvolte nel calcolo:

$$Tabella F2 = 1000 \times \frac{Vol.coperto_i}{\sum Vol.coperto_i}$$

in cui:

- **Vol.Coperto** è il volume di ciascuna unità immobiliare, cui il lastrico serve da copertura;
- **Σ Vol.Coperto** è la sommatoria dei volumi delle unità immobiliare appartenenti alla tabella, cui il lastrico serve da copertura.

La Tabella F sarà pertanto data considerando i valori delle Tabelle F1 e F2, secondo la relazione seguente:

$$Tabella F = \frac{1}{3} Tabella F1 + \frac{2}{3} Tabella F2$$

Naturalmente, sono state redatte tante tabelle quanti sono i lastrici esclusivi presenti nel complesso condominiale.

## TABELLA (G) - MILLESIMI PORTINERIA

È la tabella relativa alla ripartizione delle spese per il servizio di portierato.

In accorso all'art. 1123 c.c, per la determinazione dei millesimi della Tabella G, è necessario eseguire i calcoli delle seguenti sottotabelle:

### Tabella G1

In questa tabella bisogna riproporzionare i millesimi di proprietà generale:

$$Tabella F1 = 1000 \times \frac{Vol.Virtuale_i}{\sum Vol.Virtuale_i}$$

in cui:

- **Vol.Virtuale<sub>i</sub>**; è il volume virtuale dell'i-esima unità immobiliare;
- **Σ Vol.Virtuale<sub>i</sub>**; è la somma dei volumi virtuali delle unità immobiliari appartenenti alla tabella.

### Tabella G2

In questa tabella si dovrà considerare la percentuale di utilizzo del servizio di portineria da parte di ciascuna unità immobiliare.

$$Tabella G2 = 1000 \times \frac{\% Utilizzo_i}{\sum \% Utilizzo_i}$$

in cui:

- **%Utilizzo** è la percentuale di utilizzo del servizio di portineria di ciascuna unità immobiliare;

- $\Sigma \%Utilizzo$  è la sommatoria delle percentuali di utilizzo del servizio di portineria delle unità immobiliare appartenenti alla tabella.

La **Tabella G** sarà pertanto data dalla media delle Tabelle G1 e G2, per cui:

$$Tabella G = \frac{Tabella G1 + Tabella G2}{2}$$

## TABELLA (A1 ) - MILLESIMI PROPRIETÀ GENERALE PER EDIFICIO

La tabella dei millesimi di proprietà generale (per edificio) comprende tutte le unità immobiliari facenti parte di uno specifico edificio ed esprime il valore di ciascuna unità ragguagliato al valore dell'intero edificio.

Il criterio per il calcolo dei valori millesimali di proprietà generale di utilizzazione differenziata, separata, esclusiva di un gruppo di condomini, sarà analogo a quello adottato per ottenere i valori millesimali di proprietà generale, denominata "A".

Questi valori millesimali derivano, pur riguardando la proprietà generale propriamente detta, si riferiscono ai singoli edifici del complesso immobiliare, opere od impianti, inseriti nella proprietà generale, ma con utilizzazione differenziata, o separata, o esclusiva da parte di un gruppo di condomini.

Quindi ogni tabella, riferita a queste specifiche proprietà, avrà una funzione propria della suddivisione delle spese condominiali, come propria sarà la loro denominazione: "A1" - "A2" - "A3", ecc.

## TABELLA (A1/1) - MILLESIMI PROPRIETÀ GENERALE PER GRUPPO SCALA

La tabella dei millesimi di proprietà generale (per gruppo scala) comprende tutte le unità immobiliari facenti parte di uno specifico gruppo scala ed esprime il valore di ciascuna unità ragguagliato al valore dell'intero gruppo scala.

Il criterio per il calcolo dei valori millesimali di proprietà generale di utilizzazione differenziata, separata, esclusiva di un gruppo di condomini, sarà analogo a quello adottato per ottenere i valori millesimali di proprietà generale, denominata "A".

Questi valori millesimali derivano, pur riguardando la proprietà generale propriamente detta, si riferiscono ai singoli gruppi scala del complesso immobiliare, opere od impianti, inseriti nella proprietà generale, ma con utilizzazione differenziata, o separata, o esclusiva da parte di un gruppo di condomini.

Quindi ogni tabella, riferita a queste specifiche proprietà, avrà una funzione propria della suddivisione delle spese condominiali, come propria sarà la loro denominazione: "A1/1" - "A1/2" , ecc.

## DESCRIZIONE DEI COEFFICIENTI DI RIDUZIONE UTILIZZATI

Di seguito sono descritti i coefficienti utilizzati nella stima delle unità immobiliari secondo i criteri già espressi in precedenza. I coefficienti sono suddivisi in due gruppi: “*coefficienti per intera unità immobiliare*”, che considerano le caratteristiche proprie dell’intera unità immobiliare e “*coefficienti per singolo vano*” che considerano le caratteristiche proprie di ciascun vano costituente l’immobile.

### COEFFICIENTI PER INTERA UNITA' IMMOBILIARI

#### COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE (CD)

Applicato all’unità immobiliare nel suo complesso, rappresenta il rapporto diretto dei valori correnti di mercato, fra le diverse tipologie di unità immobiliari esistenti nel complesso condominiale, partendo convenzionalmente da quello delle abitazioni.

In particolare, ha lo scopo di quantificare un diverso “peso” dei vari immobili in relazione alla loro effettiva destinazione d’uso, fornendo valori maggiori per i locali commerciali e gli appartamenti, mentre valori più contenuti per i garage, lastrici solari, ecc.

In particolare, sono stati adottati i seguenti valori:

- |                |      |
|----------------|------|
| • Lastrico     | 0,10 |
| • Appartamento | 1,00 |

#### COEFFICIENTE DI FUNZIONALITÀ (CF)

Applicato all’unità immobiliare nel suo complesso, deve essere usato in tutti quei casi in cui ci siano delle anomalie fra percentuali di superfici utili di stanze e percentuale di superficie di disimpegni, nonché differenze di criteri distributivi o altre circostanze tali da determinare gradi diversi di funzionalità.

In relazioni a tale circostanza, sono stati adottati i seguenti valori:

- |         |      |
|---------|------|
| • Buona | 1,03 |
|---------|------|

#### COEFFICIENTE DI PIANO (CP)

Applicato all’unità immobiliare nel suo complesso, tiene conto dei maggiori o minori benefici che derivano ad un’unità immobiliare per il fatto di trovarsi ad un’altezza maggiore o minore rispetto al suolo: comodità di accesso, onerosità delle spese di ascensore e scala, appetibilità commerciale, ecc..

Valutando globalmente la misura dei vantaggi e degli svantaggi che a una data unità ne derivano con l'aumentare dell'altezza, e tenendo conto se l'edificio è servito o meno da funzionante impianto di ascensore, si sono attribuiti i seguenti valori:

#### Con Ascensore

- |                                  |      |
|----------------------------------|------|
| • Primo                          | 0,95 |
| • Ultimo (se arriva l'ascensore) | 1,00 |

## COEFFICIENTI PER SINGOLO VANO

### COEFFICIENTE DI ESPOSIZIONE (CE)

Si riferisce ai particolari maggiori o minori benefici che derivano ad un ambiente per effetto della maggiore o minore piacevolezza della veduta o in relazione ad altri fattori dipendenti dagli spazi esterni su cui si aprono le pareti finestrate del vano.

È chiaro che i maggiori o minori benefici sono condizionati dall'esterno in quanto l'affaccio può essere su strada, su distacco, su cortile mentre la visuale può essere più o meno libera e panoramica.

Anche in questo caso i coefficienti sono stati riportati nella seguente tabella che si riferisce alla parete di ogni vano dotata di apertura verso l'esterno in relazione al tipo di veduta; per i vani con più pareti finestrate saranno adottati coefficienti medi fra quelli delle varie pareti:

- |                         |      |
|-------------------------|------|
| • Locali senza finestre | 0,75 |
| • Chiostrine            | 0,80 |
| • Giardini              | 1,00 |
| • Vedute panoramiche    | 1,00 |
| • Strade                | 1,00 |

### COEFFICIENTE DI ISOLAMENTO TERMICO (CI)

Questo coefficiente consente di applicare eventuali riduzioni per quei vani non adeguatamente isolati, tenendo conto, pertanto, dell'influenza che un maggiore o minore efficiente isolamento termico delle superfici può esercitare sul valore di mercato di ogni ambiente.

In particolare, sono stati adottati i seguenti valori:

- |   |      |
|---|------|
| • Qualsiasi piano e destinazione, copertura tetto | 0,98 |
| • Normale   | 1,00 |

## COEFFICIENTE DI LUMINOSITÀ (CL)

Considera la quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie.

La misura della luminosità dipende sia dall'altezza del piano, sia dall'orientamento, sia dal rapporto tra la superficie illuminante (apertura delle finestre) e quella illuminata (ampiezza del rispettivo vano).

Tuttavia, dato che gli effetti di maggiore o minore luminosità derivante dai primi due fattori sono già stati considerati nei coefficienti di piano e di orientamento, nella valutazione del coefficiente di luminosità si deve tener conto soltanto del rapporto tra la superficie utile illuminata e le superfici finestrate, per mezzo della seguente formula:

$$K = \frac{S_v}{S_f}$$

in cui:

- Sv è la superficie utile del vano;
- Sf è la superficie finestrata dello stesso.

Appare peraltro opportuno che il coefficiente, pur in relazione con il detto rapporto, non coincida con esso al fine di non creare eccessive sproporzionate differenze di valutazione.

Pertanto, con riferimento ai valori normalmente in uso per il sopraccennato rapporto di luminosità si ritiene che i valori da attribuire al coefficiente di luminosità in relazione al rapporto suddetto (K) siano i seguenti:

• Senza finestre	0,88
• $7 \leq K < 8$	0,94
• $6 \leq K < 7$	0,97
• $K < 6$	1,00
• Spazi aperti (es. balconi, terrazzi, logge)	1,00

## COEFFICIENTE DI ORIENTAMENTO (CO)

Tiene conto di tutti i vantaggi o svantaggi che derivano ad un dato ambiente dalla sua posizione rispetto ai punti cardinali, valutando gli effetti per la parte di competenza (quindi, quantità di sole, di luce, di calore, esposizione ai venti dominanti) connessi ad un dato orientamento, indipendentemente da altre condizioni caratteristiche del vano considerato.

Per i vani con più pareti esterne, aventi orientamenti diversi, saranno adottati coefficienti medi fra quelli delle varie pareti.

In particolare, sono stati adottati i seguenti valori:

• Nord	0,90
• Nord-Est	0,93

- |           |      |
|-----------|------|
| • Sud-Est | 0,98 |
| • Sud     | 1,00 |

### COEFFICIENTE DI SERVITÙ (CS)

Valuta una riduzione per quei locali su cui grava una servitù a servizio di altre unità immobiliari (ad esempio la presenza di canne fumarie con vano d'ispezione, pozzetti, la vicinanza con locali tecnici ad uso comune rumorosi, ecc.).

In particolare, sono stati adottati i seguenti valori:

- |                   |      |
|-------------------|------|
| • Nessuna servitù | 1,00 |
|-------------------|------|

### COEFFICIENTE DI UTILIZZAZIONE (CU)

Ha lo scopo di quantificare un diverso "peso" dei vari ambienti costituenti l'unità immobiliare in relazione alla misura della loro utilità, fornendo valori maggiori per gli ambienti quali camere da letto, soggiorni, salotti, ecc., valori più contenuti per gli accessori e i locali di servizio e valori decisamente bassi per gli spazi esterni facenti parte dell'unità immobiliare.

In particolare, sono stati adottati i seguenti valori:

- |                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| • Ingresso                            | 0,80 |
| • Disimpegno                          | 0,80 |
| • Ripostiglio                         | 0,90 |
| • Bagno principale (con 4 apparecchi) | 0,90 |
| • Cucina (sup reale <= 4,50 mq)       | 0,95 |
| • Camera                              | 1,00 |
| • Soggiorno                           | 1,00 |

## CONCLUSIONI

Le tabelle millesimali oggetto della presente relazione sono state compilate tenendo conto di quanto previsto nelle norme del Titolo VII capo I e II C.C, di quanto disposto con le norme di attuazione del C.C. agli art. 67, 68 e 69 di quanto previsto dalla Circolare del Ministero LL. PP. 12480, alla luce delle caratteristiche specifiche del condominio in oggetto, attentamente rilevate e verificate dallo scrivente.

È chiaro quindi che, se dovessero insorgere in futuro modificazioni dello stato attuale, al fine di equità nella ripartizione delle spese, dovranno essere ricomilate o comunque aggiornate.

SALERNO, lì 31/05/2013

Il tecnico

# TABELLA (A) - PROPRIETA' GENERALE

Edificio	Scala	Piano	N° Interno	Proprietario	Tipologia	Volume	Volume Virtuale	Millesimi
Edificio 1	A	1°	1	Mario Rossi	Appartamento	456,21	420,56	50,96
Edificio 1	A	1°	2	Bianchi Luca	Appartamento	470,36	435,69	52,26
Edificio 1	A	2°	3	Neri Francesco	Appartamento	426,96	399,56	48,59
Edificio 1	A	2°	4	Massimino Giovanni	Appartamento	478,69	451,36	54,78
Edificio 1	A	Interrato	B 1	Mario Rossi	Box	60,36	55,14	8,65
Edificio 1	A	Interrato	B 2	Bianchi Luca	Box	62,12	57,48	9,56
Edificio 1	A	Interrato	B 3	Neri Francesco	Box	63,14	58,87	10,11
Edificio 1	A	Interrato	B 4	Massimino Giovanni	Box	61,78	56,36	9,02
Edificio 2	B	1°	1	Vassallo Paolo	Appartamento	456,21	420,56	50,96
Edificio 2	B	1°	2	Panza Bruno	Appartamento	470,36	435,69	52,26
Edificio 2	B	2°	3	Cangiariello Riccardo	Appartamento	426,96	399,56	48,59
Edificio 2	B	2°	4	Bottiglieri Giandomenico	Appartamento	478,69	451,36	54,78
Edificio 2	C	1°	1	Bisotti Ferdinando	Appartamento	465,12	435,15	51,23
Edificio 2	C	1°	2	La Torraca Mario	Appartamento	489,65	469,78	53,45
Edificio 2	C	2°	3	Palumbo Francesco Paolo	Appartamento	499,32	472,56	56,45
Edificio 2	C	2°	4	Roscigno Pietro	Appartamento	468,98	426,89	51,12
			B 6	Bottiglieri Giandomenico	Box esterni al fabbricato	60,36	55,14	8,65
			B 7	Bisotti Ferdinando	Box esterni al fabbricato	62,12	57,48	9,56
			B 8	La Torraca Mario	Box esterni al fabbricato	63,14	58,87	10,11



			B 9	Palumbo Francesco Paolo	Box esterni al fabbricato	61,78	56,36	9,02
			B 10	Roscigno Pietro	Box esterni al fabbricato	60,36	55,14	8,65
							24689,15	1000,00

## TABELLA (B 1) - SCALE

Edificio	Scala	Piano	N° Interno	Proprietario	Tipologia	Volume Virtuale	Millesimi Generali	Altezza Piano	Millesimi Altezza Piano	Millesimi Scala
Edificio 1	A	1°	1	Mario Rossi	Appartamento	420,56	50,96	3	173,25	98,45
Edificio 1	A	1°	2	Bianchi Luca	Appartamento	435,69	52,26	3	185,12	123,45
Edificio 1	A	2°	3	Neri Francesco	Appartamento	399,56	48,59	6	256,56	156,48
Edificio 1	A	2°	4	Massimino Giovanni	Appartamento	451,36	54,78	6	295,78	176,25
Edificio 1	A	Interrato	B 1	Mario Rossi	Box	55,14	8,65	-3	75,89	89,55
Edificio 1	A	Interrato	B 2	Bianchi Luca	Box	57,48	9,56	-3	74,45	75,78
Edificio 1	A	Interrato	B 3	Neri Francesco	Box	58,87	10,11	-3	76,48	65,98
Edificio 1	A	Interrato	B 4	Massimino Giovanni	Box	56,36	9,02	-3	45,62	78,98
						2489,15	24689,15	12	1000,00	1000,00

## TABELLA (C 1) - ASCENSORE

Edificio	Scala	Piano	N° Interno	Proprietario	Tipologia	Volume Virtuale	Millesimi Generali	Altezza Piano	Millesimi Altezza Piano	Millesimi Ascensore
Edificio 1	A	1°	1	Mario Rossi	Appartamento	420,56	50,96	3	173,25	98,45
Edificio 1	A	1°	2	Bianchi Luca	Appartamento	435,69	52,26	3	185,12	123,45
Edificio 1	A	2°	3	Neri Francesco	Appartamento	399,56	48,59	6	256,56	156,48
Edificio 1	A	2°	4	Massimino Giovanni	Appartamento	451,36	54,78	6	295,78	176,25
Edificio 1	A	Interrato	B 1	Mario Rossi	Box	55,14	8,65	-3	75,89	89,55
Edificio 1	A	Interrato	B 2	Bianchi Luca	Box	57,48	9,56	-3	74,45	75,78
Edificio 1	A	Interrato	B 3	Neri Francesco	Box	58,87	10,11	-3	76,48	65,98
Edificio 1	A	Interrato	B 4	Massimino Giovanni	Box	56,36	9,02	-3	45,62	78,98
						2489,15	24689,15	12	1000,00	1000,00

## TABELLA (D) - RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO

Edificio	Scala	Piano	N° Interno	Proprietario	Tipologia	Volume [m <sup>3</sup> ]	Millesimi Volume	Superficie Radiante	Millesimi Superficie Radiante	Millesimi Riscaldamento
Edificio 1	A	1°	1	Mario Rossi	Appartamento	420,56	150,96	45,26	173,25	98,45
Edificio 1	A	1°	2	Bianchi Luca	Appartamento	435,69	252,26	46,26	185,12	123,45
Edificio 1	A	2°	3	Neri Francesco	Appartamento	399,56	148,59	58,12	156,56	156,48
Edificio 1	A	2°	4	Panza Bruno	Appartamento	451,36	254,78	51,45	195,78	176,25
Edificio 1	B	1°	1	Vassallo Paolo	Appartamento	355,14	150,96	45,78	175,89	89,55
Edificio 1	B	1°	2	Coppola Simone	Appartamento	457,48	252,26	49,12	174,45	75,78
Edificio 1	B	2°	3	Scarano Enrico	Appartamento	458,87	148,59	46,12	176,48	65,98
Edificio 1	B	2°	4	La Torraca Mario	Appartamento	356,36	154,78	51,12	145,62	78,98
						3489,15	1000,00	268,15	1000,00	1000,00

## TABELLA (E 1) - COLONNE DI SCARICO

Edificio	Scala	Piano	N° Interno	Proprietario	Tipologia	Volume [m <sup>3</sup> ]	Millesimi Colonne di Scarico
Edificio 1	A	1°	1	Mario Rossi	Appartamento	420,56	250,96
Edificio 1	A	1°	2	Bianchi Luca	Appartamento	435,69	252,26
Edificio 1	A	2°	3	Neri Francesco	Appartamento	399,56	248,59
Edificio 1	A	2°	4	Massimino Giovanni	Appartamento	451,36	254,78
Edificio 1	A	Interrato	B 1	Mario Rossi	Box	55,14	18,65
Edificio 1	A	Interrato	B 2	Bianchi Luca	Box	57,48	19,56
Edificio 1	A	Interrato	B 3	Neri Francesco	Box	58,87	10,11
Edificio 1	A	Interrato	B 4	Massimino Giovanni	Box	56,36	19,02
						2489,15	1000,00

## TABELLA (F) - LASTRICI SOLARI ESCLUSIVI

Edificio	Scala	Piano	N° Interno	Proprietario	Tipologia	Volume Virtuale	Millesimi Generali	Millesimi Copertura	Millesimi Lastrico
Edificio 1	A	1°	1	Mario Rossi	Appartamento	420,56	150,96	145,26	198,45
Edificio 1	A	1°	2	Bianchi Luca	Appartamento	435,69	252,26	246,26	123,45
Edificio 1	A	1°	3	Neri Francesco	Appartamento	399,56	148,59	0,00	78,56
Edificio 1	A	2°	4	Panza Bruno	Appartamento	451,36	254,78	151,45	176,25
Edificio 1	A	2°	5	Vassallo Paolo	Appartamento	355,14	150,96	245,78	189,55
Edificio 1	A	2°	6	Coppola Simone	Appartamento	457,48	252,26	0,00	75,78
Edificio 1	A	3°	7	Scarano Enrico	Appartamento	458,87	148,59	146,12	265,98
Edificio 1	A	3°	8	La Torraca Mario	Appartamento	356,36	154,78	251,12	178,98
Edificio 1	A	3°	8	La Torraca Mario	Appartamento	356,36	154,78	0,00	78,98
						3489,15	1000,00	1000,00	1000,00