

## STUDIO TECNICO GEOM. LUCA RORATO

Via Roma, 14/3 - 31040 Salgareda (TV)

Tel. 348 5654380 - e-mail: lr.geom@virgilio.it

C.F. RRTLCU75M06F770E - P.IVA 03509700260

# Tabella Millesimi Generale

*-Parcheggio multilivello viale dei Tropici-*



## Relazione tecnica

Salgareda, li 07.09.2018

Il tecnico  
*geom. Luca Rorato*

## **PREMESSA**

La presente relazione tecnica illustra le modalità ed i criteri di calcolo ed attribuzione dei valori millesimali delle singole unità immobiliari facenti parte del complesso denominato "Parcheggio multilivello viale dei Tropici".

Le Tabelle Millesimali predisposte in relazione alla tipologia e caratteristiche del fabbricato e singole unità immobiliari sono le seguenti:

**(A) Proprietà generale**

**(B) Scale**

**(C) Ascensore**

**(D) Lastrico solare**

Tali tabelle sono previste dalle norme del Codice Civile. In particolare gli articoli 1118 e 1123 disciplinano la misura, rispettivamente, del diritto e dell'onere di contribuzione di ciascun condomino (proprietario), stabilendo che questa sia proporzionale al valore del piano o della porzione di piano (unità immobiliare). L'art. 68 delle disposizioni di attuazione recita: "ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare".

## **DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO**

L'Immobile per il quale si sono redatte le Tabelle Millesimali è ubicato nel comune di Caorle in viale dei Tropici, è costituito da un unico fabbricato (sviluppato su tre livelli fuori terra) con al suo interno n. 500 unità immobiliari ad uso posto auto, da sempre destinate a parcheggio pubblico comunale.

All'interno delle tabelle millesimali tutte le unità immobiliari sono state determinate applicando dei coefficienti di riduzione in relazione rispettivamente al piano ed alla collocazione all'interno dello stesso.

## **MODALITA' DI CALCOLO ADOTTATA**

La misura comparativa presa in esame per la valutazione del valore di ogni singola unità immobiliare è il metro quadrato.

Pertanto si è reso necessario valutare:

- la superficie reale di ciascuna unità immobiliare;
- i coefficienti di riduzione, necessari per rappresentare le differenze qualitative di ciascuna unità immobiliare all'interno del complesso.

## **DESCRIZIONE ED APPLICAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI**

### **(A) PROPRIETA' GENERALE**

La Tabella dei Millesimi di Proprietà Generale serve a ripartire le spese necessarie alla conservazione ed al godimento delle parti comuni, in relazione al valore delle singole quote di proprietà riferite al valore dell'intero edificio. Essa comprende tutte le unità facenti parte del fabbricato nel suo insieme.

In seguito verranno evidenziati i principali termini utilizzati e le modalità di calcolo della tabella.

**Superficie ragguagliata:** si ottiene moltiplicando la superficie reale di ciascun posto auto per i coefficienti di riduzione attribuiti.

**Superficie virtuale dell'unità immobiliare:** si ottiene moltiplicando la superficie ragguagliata di ciascun

posto auto per i coefficienti di riduzione applicati.

Il valore millesimale di ciascuna unità si ottiene rapportandone la superficie virtuale alla superficie virtuale totale dell'edificio.

#### **(B) SCALE**

La tabella dei valori millesimali riferita alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale, si ottiene per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari (millesimi di proprietà generali) e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo (art. 1124 del Codice Civile).

#### **(C) ASCENSORE**

La tabella dei valori millesimali riferita alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore, si ottiene per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari (millesimi di proprietà generali) e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo (art. 1124 del Codice Civile).

#### **(D) LASTRICO SOLARE**

La tabella dei valori millesimali riferita al lastrico solare inteso come piano di calpestio dell'ultimo livello fuori terra, si ottiene sulla base dell'art. 1126 del Codice Civile che recita: "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 proprietari 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".

### **DESCRIZIONE DEI COEFFICIENTI DI RIDUZIONE UTILIZZATI**

Considerata la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (posto auto), i coefficienti di riduzione applicati nella valutazione di stima del fabbricato nel suo insieme, sono i seguenti:

CP - Coefficiente di piano

CE - Coefficiente di esposizione

Di seguito vengono riportati analiticamente tutti i valori applicati (e le relative descrizioni) per ciascun coefficiente di riduzione.

#### **CP - COEFFICIENTE DI PIANO**

Il coefficiente di piano considera le condizioni che caratterizza ogni posto auto per il fatto di trovarsi ad una altezza minore o maggiore relativamente ad altri e quindi considera ogni aspetto, positivo o negativo, che deriva da questo fatto: comodità di accesso, onerosità di spese per eventuale ascensore, appetibilità commerciale, ecc.

DESCRIZIONE	VALORE
Terra	1,00
Primo	0,95
Secondo	0,90

#### **CE - COEFFICIENTE DI ESPOSIZIONE**

Il coefficiente di esposizione caratterizza la maggiore o minore esposizione a fenomeni ed agenti atmosferici in genere, in relazione la posizione di ciascun posto auto all'interno del piano sia esso perimetrale/centrale che coperto/scoperto.

DESCRIZIONE	VALORE
Posto auto perimetrale	0,95
Posto auto centrale	1,00
Posto auto scoperto	0,90

## **CONCLUSIONI**

Le Tabelle Millesimali oggetto della presente relazione sono state redatte tenendo conto di quanto previsto dalla normativa vigente e delle caratteristiche specifiche del complesso in oggetto. Nel caso dovessero essere realizzate in futuro modifiche e/o innovazione rispetto allo stato attuale della struttura, le Tabelle Millesimali dovranno essere aggiornate al fine di garantire equità nella ripartizione delle spese.

Il tecnico

*geom. Luca Rorato*

---

# **Tabella (A) Proprietà generale**

Parcheggio multilivello viale dei Tropici

---

















---

## **Tabella (B) Scale**

Parcheggio multilivello viale dei Tropici

---

















---

# **Tabella (C) Ascensore**

Parcheggio multilivello viale dei Tropici

---

















---

## **Tabella (D) Lastrici solari esclusivi**

Parcheggio multilivello viale dei Tropici

---

















---

# **Tabella (D1) Lastrico (1/3 proprietari)**

Parcheggio multilivello viale dei Tropici

---

















---

# **Tabella (D2) Lastrico (2/3 condomini)**

Parcheggio multilivello viale dei Tropici

---

















---

# **Tabella Millesimi Riepilogativa**

Parcheggio multilivello viale dei Tropici

---

## TABELLA MILLESIMI RIEPILOGATIVA

Descrizione	Dati catastali	Proprietà	Piano	Millesimi generali	Millesimi scale	Millesimi ascensore	Millesimi lastrico	Millesimi proprietari	Millesimi condomini
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 1		Piano terra	2,097	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 2		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 3		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 4		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 5		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 6		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 7		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 8		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 9		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 10		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 11		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 12		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 13		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 14		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 15		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 16		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 17		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 18		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 19		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 20		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 21		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 22		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 23		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 24		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 25		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 26		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 27		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 28		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 29		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 30		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 31		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 32		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 33		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 34		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 35		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 36		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 37		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 38		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 39		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 40		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 41		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 42		Piano terra	2,098	1,049	1,048			3,022
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 43		Piano terra	2,208	1,104	1,103			3,181

















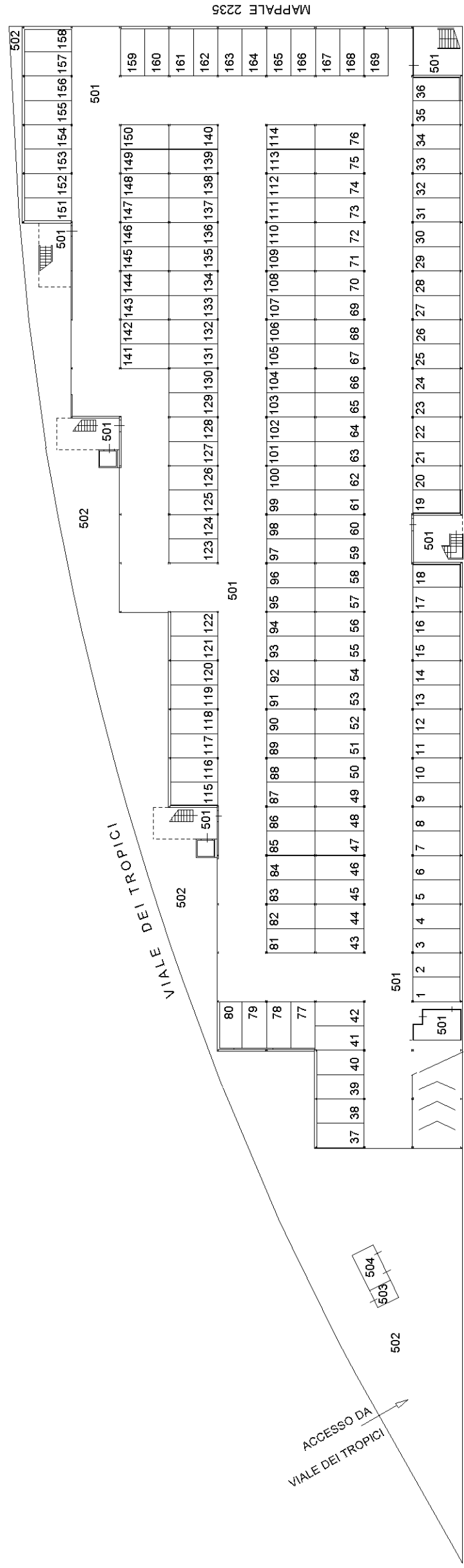




Descrizione	Dati catastali	Proprietà	Piano	Millesimi generali	Millesimi scale	Millesimi ascensore	Millesimi lastrico	Millesimi proprietari	Millesimi condomini
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 475		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 476		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 477		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 478		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 479		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 480		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 481		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 482		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 483		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 484		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 485		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 486		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 487		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 488		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 490		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 491		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 492		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 493		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 494		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 495		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 496		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 497		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 498		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 499		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
Posto auto	Foglio 42 - Particella 2366 - Sub. 500		Secondo piano	1,789	2,845	2,844	1,949	5,848	
				1 000,000	1 000,000	1 000,000	333,279	1 000,000	1 000,000

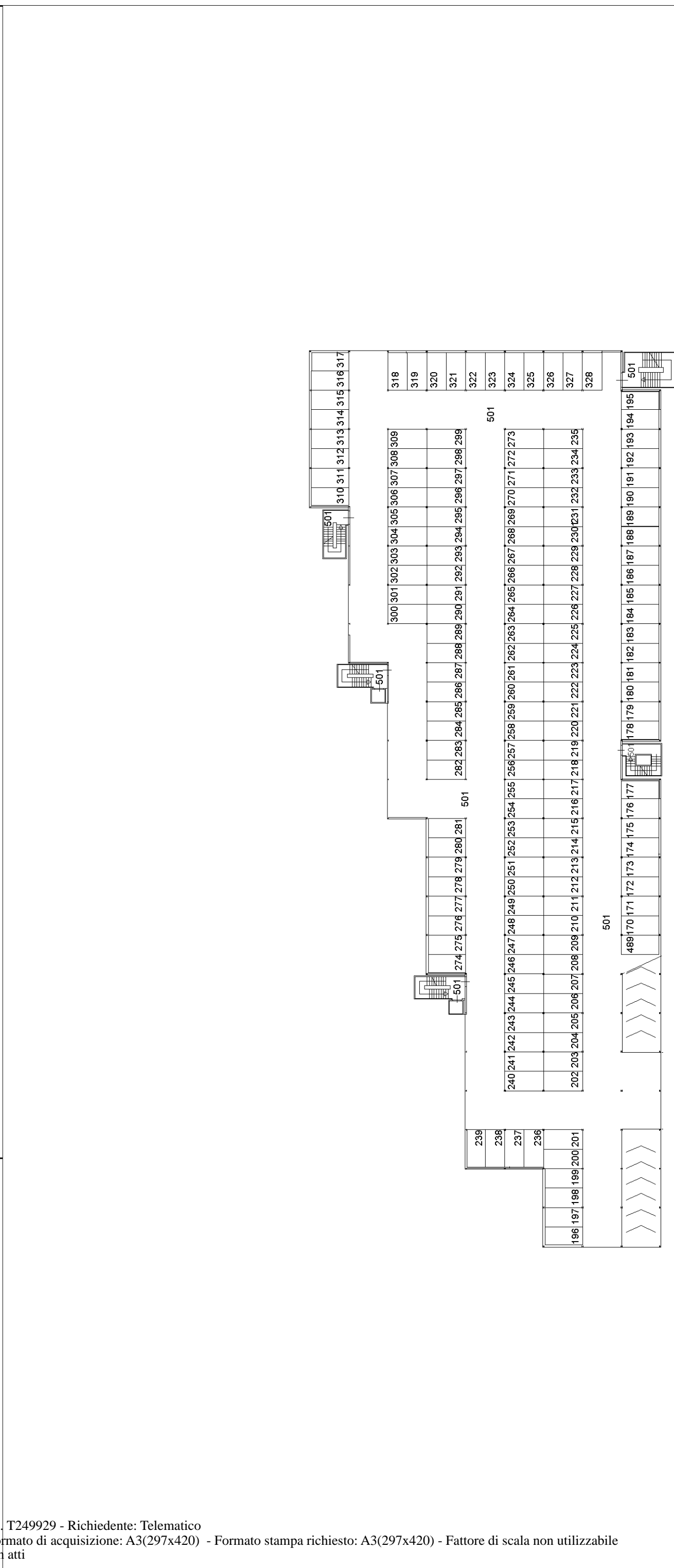


<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Lunardelli Paolo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Venezia	N. 1684
Comune di Caorle	Sezione: Foglio: 42	Particella: 2366	Protocollo n. VE0047224	del 05/06/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	Scala 1 : 500	

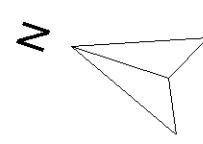


RILIEVO PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA

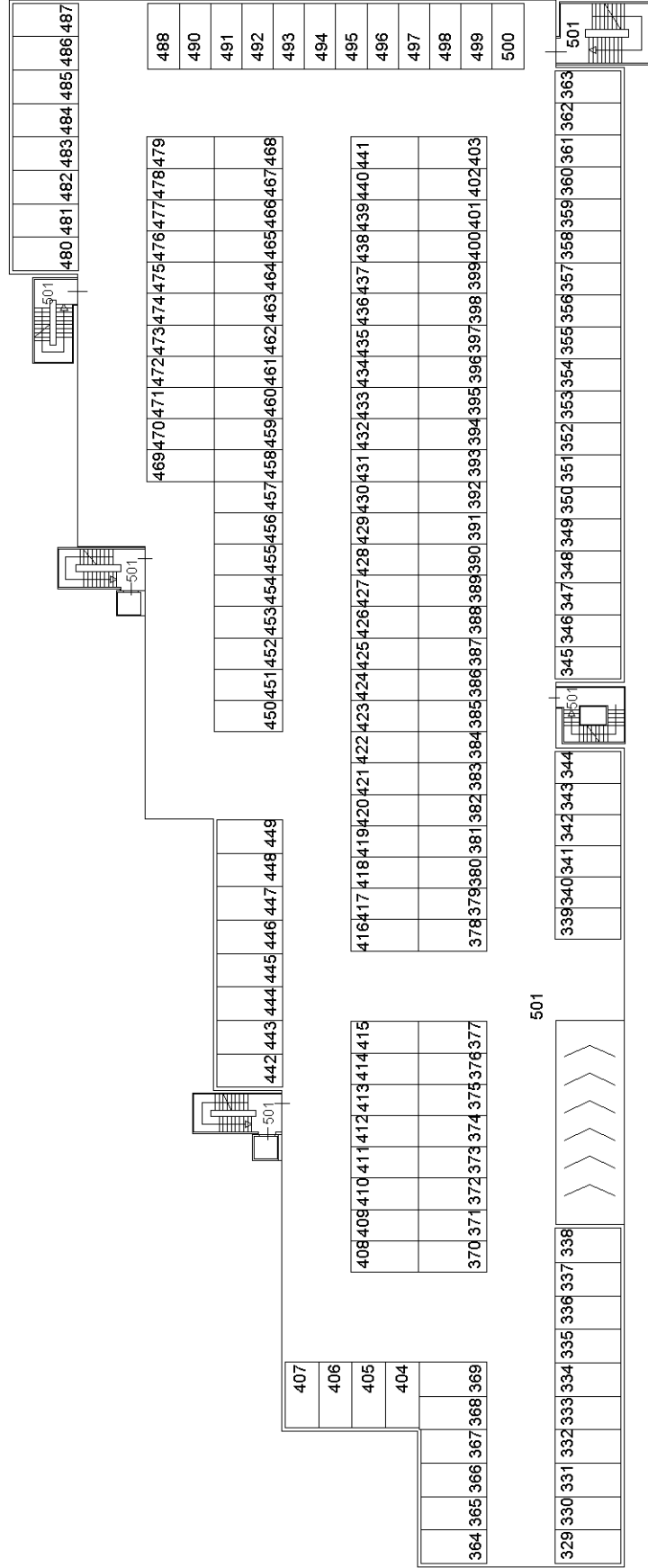
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Lunardelli Paolo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Venezia	N. 1684
Comune di Caorle	Sezione: Foglio: 42	Particella: 2366	Protocollo n. VE0047224	del 05/06/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500



PIANO PRIMO COPERTO



**ELABORATO PLANIMETRICO**      Compilato da: Lunardelli Paolo      Iscritto all'albo: Geometri      N. 1684  
 Comune di Caorle      Sezione: Foglio: 42      Particella: 2366      Protocollo n. VE0047224 del 05/06/2018  
 Dimostrazione grafica dei subalterni      Tipo Mappale n.      del      Scala 1 : 500



PIANO SECONDO SCOPERTO

