

Sig. . Sifola Gianguido

Pigno. Terra



TABELLE

DEI

MILLESIMI

CONDOMINIO VIA DANTE R. 251

B A R I

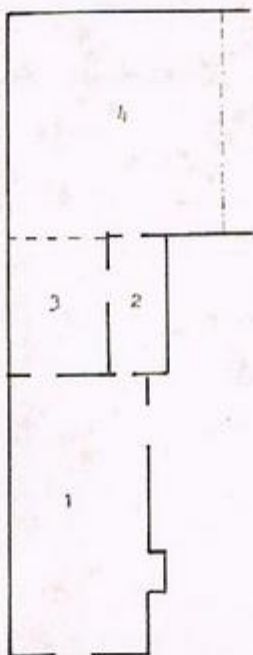
21 Febbraio
Comm. Comunale Bandello
Via S. Maria Maddalena n. 5
Bar. S. Maria n. 00/747325.

GENNAIO 1991

Piùno Terra
(civ. 253)

Sifola Gianguido
Sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~

un. imm. 12



Num. Amb.	Superfici reali	Altezza piano	Espos.	Funz.	Util.	Lumin.	Sup. rel. convenz.
1 -	45,86						
2 -	10,50						
3 -	18,37						
	<u>74,73</u>	1,00	0,95	0,95	1,00	0,88	59,35
4 -	68,88						
	<u>143,61</u>	1,00	0,95	0,88	0,90	0,88	95,08

TABELLA 1

La seguente tabella determina i valori in millesimi da servire per la ripartizione di tutte le spese riguardanti le fondazioni, la struttura, i muri maestri, perimetrali e confinanti, i rivestimenti esterni (escluso infissi e balconi annessi agli appartamenti), l'amministrazione e l'assicurazione dell'edificio, i tratti comuni delle tubazioni idriche e fognanti, i vari impianti comuni e quant'altro previsto dall'art. 1117 c.c. in ottemperanza al II comma dell'art. 1123 c.c..

Serve, inoltre, per la formazione delle maggioranze per la valida costituzione delle assemblee condominiali.

P. Terra	- Unità Imm. T1	- Sig. Pellicani.....	198,95
" "	- " " T2	- " Pellicani.....	198,95
" Ammezzato	- " " A1	- " De Carne.....	27,15
" "	- " " A2	- " De Carne.....	24,65
" Primo	- " " A3	- " Clori.....	112,05
" "	- " " A4	- " Giannone.....	167,20
" Secondo	- " " A5	- " Cirillo.....	107,10
" "	- " " A6	- " Rossini.....	163,95
			<u>1000,00</u>

o-o-o

o-o-o

TABELLA 2

La seguente tabella determina i valori in millesimi da servire per la ripartizione dei 2/3 delle spese di manutenzione e riparazione del terrazzo terminale e relativi pluviali, in relazione al valore delle quote di proprietà rientranti nel perimetro dell'edificio principale.

Le spese delle zone al di fuori del predetto perimetro saranno a totale carico dei rispettivi proprietari,

P. Terra	- Unità Imm. T1	- Sig. Pellicani.....	152,20
" "	- " " T2	- " Pellicani.....	145,00
" Ammezzato	- " " A1	- " De Carne.....	31,70
" "	- " " A2	- " De Carne.....	28,80
" Primo	- " " A3	- " Clori.....	130,80
" "	- " " A4	- " Giannone.....	195,10
" Secondo	- " " A5	- " Cirillo.....	125,00
" "	- " " A6	- " Rommini.....	191,40
			<hr/>
			1000,00

o-o-o

o-o-o

TABELLA 1

La seguente tabella determina i valori in millesimi da servire per la ripartizione di tutte le spese di manutenzione e riparazione del vano androne e di metà spesa per il servizio di pulizia ed illuminazione, in relazione al valore delle quote di proprietà che ne sono servite.

Ripartisce, inoltre, la spesa per la tassa rifiuti solidi urbani ed il rimanente terzo delle spese di manutenzione e riparazione del terrazzo terminale e relativi pluviali.

P. Ammezzato	-	Unità Imm. A1	-	Sig. De Carne.....	45,10
" "	-	" " A2	-	" De Carne.....	40,95
" Primo	-	" " A3	-	" Ciori.....	186,00
" "	-	" " A4	-	" Giannone.....	277,70
" Secondo	-	" " A5	-	" Cirillo.....	177,90
" "	-	" " A6	-	" Rossini.....	272,35
					<u>1000,00</u>

o-o-o

o-o-o

TABELLA 4

La seguente tabella determina i valori in millesimi da servire per la ripartizione di metà spesa della scala (cambio gradi, sottogradi, dipintura ringhiera, rivestimento vano scala, passamano, ecc.), in relazione al valore delle quote di proprietà interessate.

P. Ammezzato	-	Unità Imm. A1	-	Sig. De Carne.....	45,10
" "	-	" " A2	-	" De Carne.....	40,95
" Primo	-	" " A3	-	" Clori.....	186,00
" "	-	" " A4	-	" Giannone.....	277,70
" Secondo	-	" " A5	-	" Cirillo.....	177,90
" "	-	" " A6	-	" Rossini.....	<u>272,35</u>
					1000,00

o-o-o o-o-o o-o-o

TABELLA 5

La seguente tabella determina i valori in millesimi da servire per la ripartizione dell'altra metà spesa della scala (cambio gradi, sottogradi, dipintura ringhiera, rivestimento vano scala, passamano, ecc.) e dell'altra metà spesa per il servizio di pulizia ed illuminazione, in relazione all'altezza dei piani dal suolo.

P. Ammezzato	-	Unità Imm. A1	-	Sig. De Carne.....	74,85
" "	-	" " A2	-	" De Carne.....	68,00
" Primo	-	" " A3	-	" Clori.....	114,65
" "	-	" " A4	-	" Giannone.....	171,10
" Secondo	-	" " A5	-	" Cirillo.....	225,75
" "	-	" " A6	-	" Rossini.....	<u>345,65</u>
					1000,00

o-o-o o-o-o

TABELLA 6/A

La seguente tabella determina i valori in millesimi da servire per la ripartizione di tutte le spese di manutenzione e riparazione dei tratti comuni verticali delle montanti fognanti, in relazione al valore delle quote di proprietà interessate,

P. Ammezzato	- Unità Imm. A2	- Sig. De Carne.....	101,15
" Primo	- " " A3	- " Clori.....	459,55
" Secondo	- " " A5	- " Cirillo.....	<u>439,30</u>
			1000,00

o-o-o o-o-o o-o-o

TABELLA 6/B

La seguente tabella determina i valori in millesimi da servire per la ripartizione di tutte le spese di manutenzione e riparazione dei tratti comuni verticali delle montanti fognanti, in relazione al valore delle quote di proprietà interessate,

P. Ammezzato	- Unità Imm. A1	- Sig. De Carne.....	75,75
" Primo	- " " A4	- " Giannone.....	466,60
" Secondo	- " " A6	- " Rossini.....	<u>457,65</u>
			1000,00

N.B. Le spese di manutenzione e riparazione della montante fognante comune alle unità A4 ed A6 saranno così suddivise:

P. Primo	- Unità Imm. A4	- Sig. Giannone.....	504,85
" Secondo	- " " A6	- " Rossini.....	<u>495,15</u>
			1000,00

o-o-o o-o-o

- NOTE ESPLICATIVE -

1)- CRITERI SEGUITI PER LA DETERMINAZIONE DEI MILLESIMI:

Si fanno seguire alle tabelle dei millesimi, brevi note esplicative che riassumono i sistemi adottati per giungere alla determinazione dei millesimi da attribuire a ciascuna unità immobiliare.

Di ciascuna unità dell'intero edificio, è stata calcolata la superficie netta, detta superfici sono state, poi, moltiplicate per i coefficienti di riduzione considerati, dai quali, con una proporzione del genere:

<u>Superficie relativa di una unità immobiliare dello stabile</u>	<u>X</u>
Somma di tutte le superfici relative convenzionali	1000

si sono ottenuti i millesimi relativi a ciascuna quota di proprietà che formano le tabelle allegate.

Prima di passare ai chiarimenti sull'applicazione dei coefficienti di riduzione, si precisa che le superfici dei balconi sono state ricavate moltiplicando le stesse per 1/4 se alla strada, per 1/3 se al cortile e per 1/2 se trasformati in veranda.

Avendo ottenuto, in tal modo, una differenza quantitativa fra le varie proprietà, mediante l'applicazione dei sottodescritti coefficienti di riduzione, si va ad assegnare, a ciascuna quota, il cosiddetto valore "qualitativo". Il prodotto dei due innanzi detti valori determina il "valore convenzionale" di ciascuna proprietà.

2)- SCELTA ED APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI RIDUZIONE:

Si promette che i coefficienti di riduzione sono stati applicati all'intera unità immobiliare e non già ai singoli ambienti di ciascuna di esse, ciò per evitare che una diversa sistemazione interna potesse comportare differenti valutazioni.

I coefficienti presi in esame nel presente calcolo sono i seguenti: "altezza piano", "esposizione", "funzionalità", "utilizzazione" e "luminosità".

I valori del coefficiente "altezza piano", sono stati assegnati tenendo conto della zona centrale in cui l'edificio sorge, della destinazione ed importanza dei vari piani, della mancanza dell'impianto di ascensore, della maggiore esposizione alle intemperie dell'ultimo piano, ecc..

Il secondo coefficiente, l'"esposizione", tiene conto della importanza delle zone circostanti l'edificio, con valori più alti alle unità affacciate sulla via Dante.

Il terzo coefficiente, la "funzionalità", considera il diverso grado di migliore possibile godimento di ciascuna quota rispetto alle altre, tenuto conto della originaria conferma di ciascuna di esse, della regolarità o meno delle murature perimetrali, della possibilità o meno del doppio affaccio (strada/cortile), ecc..

Il quarto coefficiente, l'"utilizzazione", tiene conto della diversa altezza libera di ciascuna quota rispetto alle altre.

Il quinto ed ultimo coefficiente, la "luminosità", valuta il miglior grado di illuminazione naturale di ciascuna quota rispetto alle altre, considerando anche le volumetrie circostanti l'edificio e con valori maggiori ai piani più alti.

I valori degli anzidetti coefficienti risultano dettagliatamente riportati nell'allegato "prospetto calcolo superfici convenzionali".

3)- DETERMINAZIONE DELLE TABELLE DEI MILLESIMI:

- Tabella 1: è stata calcolata risolvendo, per ogni quota di proprietà dell'intero edificio, una proporzione del tipo prima mostrato.

- Tabella 2: è stata ricavata con lo stesso sistema della precedente, escludendo le zone di piano terra, al di fuori del perimetro principale dell'edificio.

- Tabella 3: è stata calcolata con il criterio innanzi descritto, fra tutte le unità, ma con la partecipazione di quelle di piano terra, aventi valori convenzionali ridotti al 10%.

- Tabella 4: identico criterio di calcolo delle precedenti, con esclusione delle unità di piano terra.

- Tabella 5: è stata calcolata tenendo conto dell'altezza dei piani dal suolo. Il millesimo di ciascun piano è stato ricavato rapportando a mille la somma dei prodotti dei numeri di ciascun piano (0,5 per l'ammessato, 1 per il 1° e 2 per il 2°), per i corrispondenti valori convenzionali.

Il millesimo di piano, così ottenuto, è stato ripartito proporzionalmente, fra le unità costituenti ciascun piano.

4)- CRITERI DI RIPARTIZIONE DI ALTRE SPESE:

- Le spese per l'impianto citofonico comune e l'antenna centralizzata dovranno essere suddivise in parti uguali fra i condomini che ne sono serviti.

- Anche in parti uguali dovranno essere addebitate le spese per i canoni di acqua e fogna.

PROSPETTO CALCOLO SUPERFICI CONVENZIONALI

Piano	Superfici reali	Altezza piano	Espos.	Funz.	Util.	Lumin.	Sup. rel. convens.
T. T1	78,48	1,00	0,95	0,95	1,00	0,88	62,32
" "	143,61	1,00	0,95	0,88	0,90	0,88	95,08
" T2	74,73	1,00	0,95	0,95	1,00	0,88	59,35
" "	143,61	1,00	0,95	0,88	0,90	0,88	95,08
A. A1	39,60	0,68	0,90	0,85	0,70	0,90	12,97
" A2	36,82	0,68	0,90	0,83	0,70	0,90	11,78
1* A3	96,02	0,65	0,97	0,95	0,95	0,98	53,54
" A4	139,00	0,65	1,00	0,95	0,95	0,98	79,90
2* A5	100,81	0,58	0,97	0,95	0,95	1,00	51,18
" A6	149,71	0,58	1,00	0,95	0,95	1,00	78,36

.....