

Caso 13

Stima della tabella millesimale di proprietà in un condominio di 4 piani con appartamenti e negozi nella periferia di Torino

1. Descrizione del fabbricato.....	2
2. Criteri di calcolo delle quote millesimali.....	4
3. Coefficienti adottati	4
4. Calcolo della superficie conguagliata per le singole unità immobiliari.	7
5. Calcolo della tabella millesimale di proprietà.	15

McGraw-Hill

Tutti i diritti riservati

1. Descrizione del fabbricato

Il fabbricato in oggetto è una costruzione condominiale di tipo civile, localizzata in via Sfera, 27, nella prima periferia di Torino, zona Carducci.

Il fabbricato si trova all'angolo di un isolato ed è costituito da quattro piani più un sotterraneo ad uso cantine. Il piano terra è completamente occupato da 4 negozi e dai rispettivi retrobottega. Due negozi hanno anche a disposizione un magazzino.

Il lato sud del palazzo si affaccia su un ampio marciapiede che fiancheggia una strada comunale. La facciata ovest dà su una strada secondaria senza uscita che permette di accedere al cortile del fabbricato. Il lato nord si affaccia su una piccola strada interna al cortile del fabbricato. Il lato est si affaccia su un cortile interno ad uso parcheggio.

I piani primo, secondo e terzo sono occupati da appartamenti, distinguibili in due tipologie. Gli appartamenti di tipo A sono due per piano, si affacciano sul lato sud e sovrastano i negozi, con un orientamento prevalente verso sud. Gli appartamenti di tipo B sono due per piano, sono collocati all'interno e si affacciano uno verso ovest ed uno verso est.

Il cortile interno è occupato da un giardino sul lato ovest e da un parcheggio interno sul lato est.

Il fabbricato è dotato di scale e ascensore. Il sottotetto non è abitabile.

La pianta dei sotterraneo, del piano terra e di un piano tipo sono riportate nelle figure 1, 2 e 3. La tabella 1 riassume la composizione delle singole unità immobiliari.

Figura 1 – Pianta sotterraneo

cantina B21	cantina B23
cantina B13	cantina A13
cantina B12	cantina A22
cantina B22	cantina A21

Figura 2 – Pianta piano terra

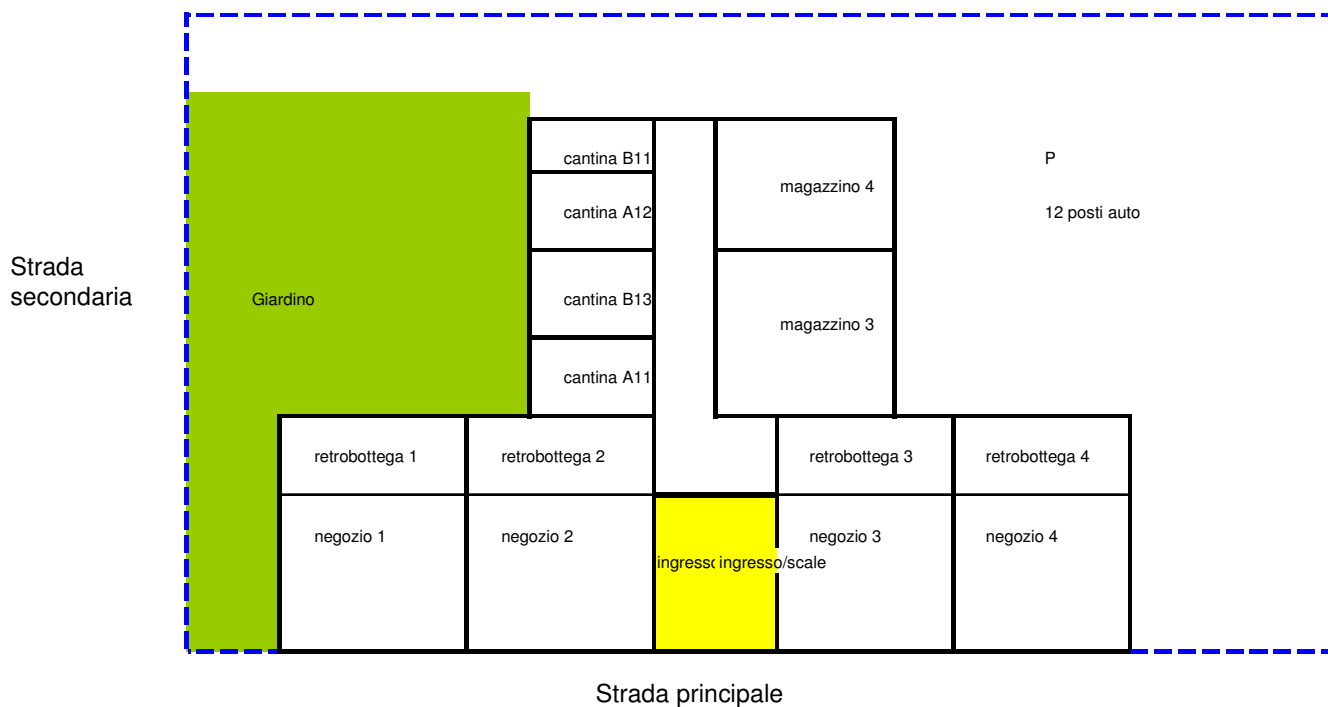


Figura 3 – Pianta piani 1-3

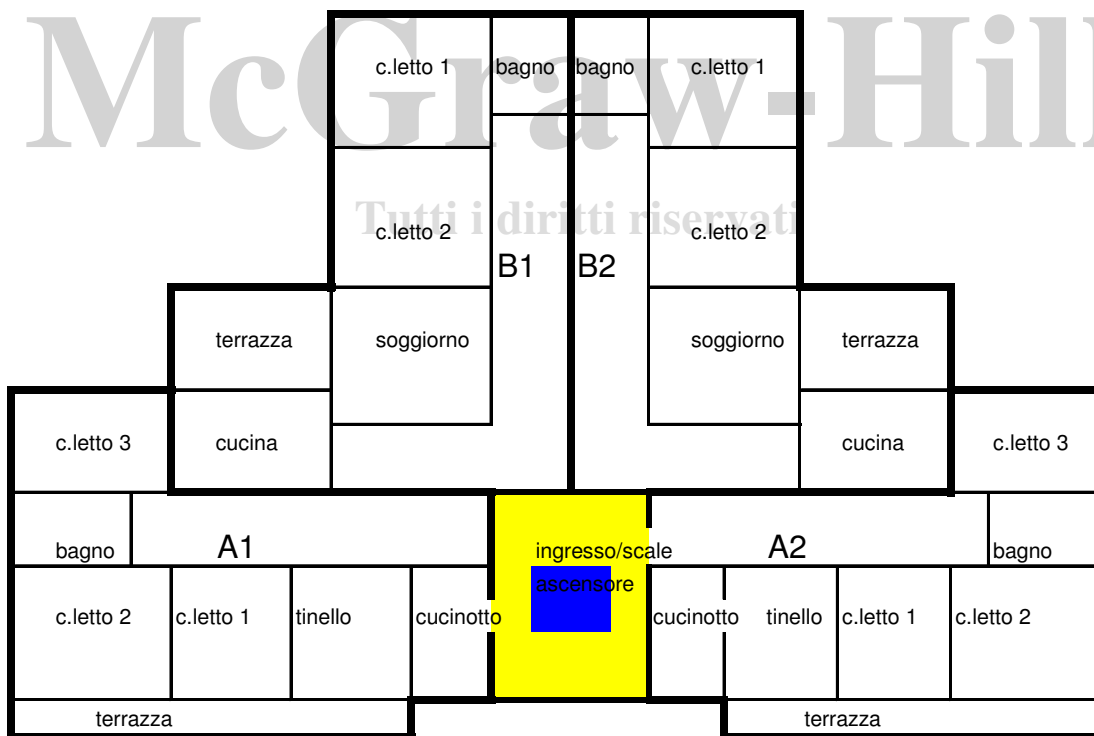


Tabella 1 – Riassunto composizione delle unità immobiliari

Interno	Descrizione	Corridoio/disimpegno	Cucinotto	Tinello	Cucina	Soggiorno	Camera da letto 1	Camera da letto 2	Camera da letto 3	Bagno	Terrazza	Cantina	Negozi	Retrobottega	Magazzino	Totale
1	Negozi 1												36	18		54
2	Negozi 2												36	18		54
3	Negozi 3												36	18	36	90
4	Negozi 4												36	18	30	84
5	Appartamento A11	18	8	12			12	16	12	6		12				96
9	Appartamento A12	18	8	12			12	16	12	6		12				96
13	Appartamento A13	18	8	12			12	16	12	6		18				102
8	Appartamento A21	18	8	12			12	16	12	6		12				96
12	Appartamento A22	18	8	12			12	16	12	6		18				102
16	Appartamento A23	18	8	12			12	16	12	6		18				102
6	Appartamento B11	30			12	16	16	16		6	12	8				116
10	Appartamento B12	30			12	16	16	16		6	12	12				120
14	Appartamento B13	30			12	16	16	16		6	12	12				120
7	Appartamento B21	30			12	16	16	16		6	12	8				116
11	Appartamento B22	30			12	16	16	16		6	12	12				120
15	Appartamento B23	30			12	16	16	16		6	12	12				120

2. Criteri di calcolo delle quote millesimali

Date le caratteristiche dell'immobile, le tabelle millesimali sono state calcolate sulla base della superficie conguagliata utilizzando appositi coefficienti (vedi sezione 3). Il calcolo è stato fatto separatamente per i singoli vani, dato che tutti gli appartamenti hanno vani con orientamento, prospetto e destinazione diversa.

3. Coefficienti adottati

Si riportano di seguito i soli coefficienti utilizzati, omettendo le tabelle generali prese a riferimento.

Parametro: Destinazione globale (b1)

Appartamento	1
Negozi	0,95

Parametro: Superficie coperta complessiva (b2)

Appartamenti A	0,95
Appartamenti B	1

Parametro: Funzionalità globale (b3)

Appartamenti A	1
Appartamenti B	0,99
Negozi 1 e 2	0,95
Negozi 3 e 4	1

Parametro: Piano (b4)

Vano	Piano				
	-1	0	1	2	3
Corridio/disimpegno			0,95	0,98	1
Cucinotto			0,95	0,98	1
Tinello			0,95	0,98	1
Cucina			0,95	0,98	1
Soggiorno			0,95	0,98	1
Camera da letto 1			0,95	0,98	1
Camera da letto 2			0,95	0,98	1
Camera da letto 3			0,95	0,98	1
Bagno			0,95	0,98	1
Terrazza			0,95	0,98	1
Cantina	0,8	1			
Negozi		1			
Retrobottega		1			
Magazzino		1			

Parametro: Destinazione vano (b5)

Corridio/disimpegno	0,8
Cucinotto	0,9
Tinello	0,95
Cucina	1
Soggiorno	1
Camera da letto 1	1
Camera da letto 2	1
Camera da letto 3	1
Bagno	0,9
Terrazza	0,4
Cantina	0,5
Negozi	1
Retrobottega	0,95
Magazzino	0,85

Parametro: Altezza vano (b6)

Unico=1

McGraw-Hill
Tutti i diritti riservati

Parametro: Prospetto vano (b7)

	strada principale	giardino privato	parcheggio privato
Corridio/disimpegno	1	1	1
Cucinetto	1	1	1
Tinello	0,9	1	0,95
Cucina	0,9	1	0,95
Soggiorno	0,9	1	0,95
Camera da letto 1	0,85	1	0,95
Camera da letto 2	0,85	1	0,95
Camera da letto 3	0,85	1	0,95
Bagno	1	1	1
Terrazza	0,9	1	0,8
Cantina	1	1	1
Negoziò	1	0,7	0,7
Retrobottega	1	0,8	1
Magazzino	1	1	1

Parametro: Orientamento vano (b8)

	sud	ovest	nord	est
Corridio/disimpegno	1	0,95	0,93	0,98
Cucinetto	1	0,95	0,93	0,98
Tinello	1	0,95	0,93	0,98
Cucina	1	0,95	0,93	0,98
Soggiorno	1	0,95	0,93	0,98
Camera da letto 1	1	0,95	0,93	0,98
Camera da letto 2	1	0,95	0,93	0,98
Camera da letto 3	1	0,95	0,93	0,98
Bagno	1	0,95	0,93	0,98
Terrazza	1	0,95	0,93	0,98
Cantina	1	1	1	1
Negoziò	1	1	1	1
Retrobottega	1	1	1	1
Magazzino	1	1	1	1

Parametro: Luminosità (b9)

Cucina B11, B12, B21 e B22	0,95
Soggiorno B11, B12, B21 e B22	0,9
Altri	1

Parametro: Forma vano (b10)

Unico=1

Parametro: Superficie vano (b11)

Camere da letto >14m2	1
Camere da letto <14m2	0,95
Altri	1

4. Calcolo della superficie conguagliata per le singole unità immobiliari.

Tabella 2 – Interno 1 Negozio 1 Piano 0

	Superficie utile (a)	destinazione globale (b1)	coperta complessiva (b2)	funzionalità globale (b3)	piano vano (b4)	destinazione vano (b5)	altezza vano (b6)	prospetto vano (b7)	orientamento vano (b8)	luminosità vano (b9)	forma vano (b10)	superficie vano (b11)	coefficienti b1- b11 (b)	Superficie ragguagliata (a*b)
Corridoio/disimpegno	0												0	0,0
Cucinetto	0												0	0,0
Tinello	0												0	0,0
Cucina	0												0	0,0
Soggiorno	0												0	0,0
Camera da letto 1	0												0	0,0
Camera da letto 2	0												0	0,0
Camera da letto 3	0												0	0,0
Bagno	0												0	0,0
Terrazza	0												0	0,0
Cantina	0												0	0,0
Negozio	36	0,95	1	0,95	1	1	1	1	1	1	1	1	1	36,0
Retrobottega	18	0,95	1	0,95	1	0,95	1	0,8	1	1	1	1	0,76	13,7
Magazzino	0	0,95	1										0	0,0
Totale	54													49,7

Tutti i diritti riservati

Tabella 17 – Interno 16

Appartamento A23

Piano 3

	Superficie utile (a)	destinazione globale (b1)	copertura complessiva (b2)	funzionalità globale (b3)	piano vano (b4)	destinazione vano (b5)	altezza vano (b6)	prospetto vano (b7)	orientamento vano (b8)	luminosità vano (b9)	forma vano (b10)	superficie vano (b11)	coefficienti b1-b11 (b)	Superficie ragguagliata (a*b)
Corridoio/disimpegno	18	1	0,95	1	1	0,8	1	1	0,98	1	1	1	0,784	14,1
Cucinotto	8	1	0,95	1	1	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9	7,2
Tinello	12	1	0,95	1	1	0,95	1	0,9	1	1	1	1	0,855	10,3
Cucina	0	1	0,95	1	1	1	1	0,9	1	1	1	1	0,9	0,0
Soggiorno	0	1	0,95	1	1	1	1	0,9	1	1	1	1	0,9	0,0
Camera da letto 1	12	1	0,95	1	1	1	1	0,85	1	1	1	0,95	0,808	9,7
Camera da letto 2	16	1	0,95	1	1	1	1	0,85	1	1	1	1	0,85	13,6
Camera da letto 3	12	1	0,95	1	1	1	1	0,95	0,98	1	1	0,95	0,884	10,6
Bagno	6	1	0,95	1	1	0,9	1	1	0,98	1	1	1	0,882	5,3
Terrazza	0	1	0,95	1	1	0,4	1	0,9	1	1	1	1	0,36	0,0
Cantina	18	1	0,95	1	0,8	0,5	1	1	1	1	1	1	0,5	9,0
Negozi	0												0	0,0
Retrobottega	0												0	0,0
Magazzino	0												0	0,0
Totale	102													79,8

5. Calcolo della tabella millesimale di proprietà.

Il calcolo delle quote millesimali di proprietà sono riportate nella tabella 18.

Tabella 18 – Quote millesimali di proprietà

Unità	Descrizione	Superficie ragguagliata	Millesimi di proprietà
1	Negozi 1	49,7	38,6
2	Negozi 2	49,7	38,6
3	Negozi 3	83,7	65,0
4	Negozi 4	78,6	61,0
5	Appartamento A11	76,4	59,3
6	Appartamento A12	76,4	59,3
7	Appartamento A13	79,4	61,7
8	Appartamento A21	76,8	59,6
9	Appartamento A22	79,8	61,9
10	Appartamento A23	79,8	61,9
11	Appartamento B11	91,4	71,0
12	Appartamento B12	93,4	72,5
13	Appartamento B13	95,5	74,2
14	Appartamento B21	90,4	70,2
15	Appartamento B22	92,4	71,7
16	Appartamento B23	94,4	73,3
	TOTALE	1287,631	1000