



Istituto di Istruzione Secondaria Statale  
*Ettore Majorana*

Piano Notaro - GELA - tel.0933-930464 - www.istitutomajorana.it

Sito a cura del Prof. Antonio Cantaro

SIMULAZIONE DELLA PROVA DI ESAME DI ESTIMO  
Anno Scolastico 2009-10

COMPILAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI  
PER UN EDIFICIO IN CONDOMINIO

(Maturità tecnica per geometri 1993)

- testo modificato -

**- A cura del Prof. Onofrio Frenda -**

I proprietari di una palazzina decidono di realizzare un regolamento condominiale con relative tabelle millesimali. Affidano l'incarico a un tecnico che, esperite le necessarie indagini, rileva quanto segue.

Il complesso dei beni consiste in una palazzina di quattro piani con un seminterrato, provvista di ascensore, circondata da un cortile esteso per circa 450 mq.

Su ciascun piano, di 275 mq, esistono due appartamenti di cui uno, più grande, esposto a Sud-Est e l'altro, più piccolo, esposto a Nord-Est.

Gli appartamenti dell'ultimo piano godono ciascuno di una porzione di soffitta.

Sulla parte retrostante del cortile insistono sei locali separati, ciascuno di 25 mq, adibiti a garage, appartenenti ai proprietari dei rimanenti sei appartamenti.

Tutti gli appartamenti usufruiscono di una cantina servita dall'ascensore.

Anteriormente il cortile collega la palazzina a una strada comunale principale sita a est della costruzione ed a due strade comunali secondarie poste a nord ed a sud.

Il candidato, dopo aver illustrato gli aspetti estimativi che giustificano l'elaborazione delle richieste tabelle, esponga i conseguenti criteri da adottare e proceda alla definizione delle stesse.

#### INTERPRETAZIONE DEL TESTO

Si tratta di individuare i parametri idonei alla determinazione delle tabelle millesimali di un edificio in condominio, tenendo presente i vincoli indicati quanto a: superfici, orientamento, livelli di piano e destinazione delle diverse U. I. . Inoltre il testo chiede che vengano illustrati gli aspetti estimativi che giustificano l'elaborazione delle tabelle richieste.

La relazione di stima verrà redatta secondo il seguente schema:

- 1) premessa;
- 2) descrizione dell'immobile;
- 3) aspetti estimativi della ripartizione delle spese condominiali;
- 4) criteri per la determinazione dei millesimi;
- 5) tabelle millesimali:
  - a) determinazione dei millesimi di proprietà;
  - b) determinazione dei millesimi per la ripartizione delle spese della scala e dell'ascensore;
- 6) conclusione.

## 1) PREMESSA

Il sottoscritto ....., iscritto al collegio dei geometri della provincia di Caltanissetta, ha ricevuto l'incarico di determinare le tabelle millesimali da allegare al regolamento del condominio "classe 5C" sito nel comune di Gela (CL).

Ad evasione del suddetto incarico, il sottoscritto ha effettuato i necessari rilievi ed ha redatto la seguente relazione.

## 2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile urbano in oggetto è ubicato nel comune di Gela in via ..... N°..... (lato Est). E' composto da una palazzina di 4 piani (uno rialzato e tre in elevazione) e da uno scantinato, tutti provvisti di ascensore.

L'edificio è costruito su un lotto di terreno di 875 mq (dimensioni 25 x 35) così suddivisi:

- a) 275 mq occupati dall'edificio;
- b) 150 mq occupati dai garage;
- c) 450 mq occupati dal cortile.

Per ogni piano vi sono due appartamenti, uno più piccolo esposto a NE e l'altro più grande esposto a SE, tutti e due prospicienti la via principale, quella secondaria e il cortile interno.

La superficie di ciascun appartamento è:

- a) piano rialzato: 275 mq – 35 mq per scala, ingresso e asc. = 240 mq → **110 mq + 130 mq**
- b) altri piani: 275 mq – 20 mq per scala e ascensore = 255 mq → **118 mq + 137 mq**

Le unità immobiliari (U.I.) dei primi tre piani fruiscono ciascuna di un locale a garage di 25 mq accessibile dal cortile comune; quelle dell'ultimo piano godono invece di una porzione di soffitta estesa per 120 mq ciascuna. Tutte le U.I. sono dotate di una cantina di 30 mq servite dall'ascensore. Il condominio è dotato di una cisterna di 30 mc posta nel seminterrato. Tutte le U.I. hanno un impianto di riscaldamento autonomo e contatori individuali per l'acqua.

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

I garage sono realizzati in muratura con pareti a intonaco, porte a bilico, tetto rivestito con pannelli termo-isolanti, autoportanti, dello spessore di 5-6 cm.

Il cortile è coperto in blocchetti autobloccanti.

## 3) ASPETTI ESTIMATIVI DELLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI

In un condominio vi sono delle proprietà esclusive dei singoli condomini e delle proprietà in comune indivise fra gli stessi condomini.

Secondo l'art. 1117 del C.C. sono oggetto di proprietà comune: il suolo su cui insiste l'edificio, la struttura portante, i muri perimetrali, le scale, l'ingresso, il tetto, la cisterna e tutte le opere serventi all'uso comune.

L'art. 1118 del C.C. afferma che ogni condomino ha diritto di proprietà sulle parti in comune in misura proporzionale al valore della sua proprietà, ragguagliato al valore dell'intero edificio ed espresso in millesimi. Pertanto, la quota millesimale rappresenta la quota di spesa che ognuno deve sostenere per la manutenzione e la riparazione degli impianti comuni.

Tale principio non è, però, applicabile per le spese relative a cose di cui i condomini facciano uso in modo diverso o di cui alcuni fruiscano e altri no. In tali casi si adotta il criterio dell'uso.

Quindi il regolamento condominiale deve contenere le seguenti tabelle:

- tabella dei millesimi di proprietà (per la ripartizione di tutte le spese eccetto quelle con un

- uso diverso);
- tabella dei millesimi spese per riscaldamento centrale;
  - tabella dei millesimi spese per scale e ascensore;
  - tabella dei millesimi spese per consumo di acqua potabile.

#### 4) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI MILLESIMI

Nel caso specifico si determinano i millesimi di proprietà e quelli per la ripartizione delle spese relative alle scale e all'ascensore. Non vengono, invece, considerati i millesimi per il riscaldamento (che è autonomo) e per l'acqua (in quanto sono presenti i contatori individuali). Per la determinazione della tabella dei millesimi di proprietà utilizzeremo il parametro della superficie virtuale, che viene calcolata moltiplicando le superfici reali di ciascuna U.I. e delle relative pertinenze (garage, soffitta e cantine) per idonei coefficienti di ragguaglio. I coefficienti che utilizzeremo saranno quelli riferiti:

##### alla destinazione

appartamento = 1,0

garage = 0,45

soffitta = 0,20

cantina = 0,20

##### al piano

rialzato (R) = 0,90

1° piano = 0,95

piani superiori = 1,0

##### orientamento

SE = 1,0

NE = 0,90

Mentre non si ritengono necessari i coefficienti di prospetto in quanto tutte le U.I. sono prospicienti alla via principale, ad una via secondaria e al cortile interno, pertanto sono omogenei al riguardo.

I millesimi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e dell'ascensore vengono determinati a norma dell'art. 1124 del C.C., ossia per metà in ragione dei millesimi di proprietà e l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo (millesimi d'uso). Nel nostro caso alla spesa parteciperanno anche i condomini del piano rialzato in quanto utilizzano sia l'ascensore che le scale per accedere alle proprie cantine.

Determinazione dei millesimi di proprietà

TABELLA DEI MILLESIMI DI PROPRIETA'

u.i.	piano	componenti	Super. Reale mq	Esposiz.	Coefficienti			Superf Virtuale mq	Totale superf Virtuale Mq	Quote milles
					destinaz	piano	Orient.			
1	R	abitazione	130	SE	1,0	0,90	1,0	117	134,25	123,50
		garage	25		0,45			11,25		
		cantina	30		0,20			6		
2	R	abitazione	110	NE	1	0,90	0,90	89,1	106,35	97,83
		garage	25		0,45			11,25		
		cantina	30		0,20			6		
3	1°	abitazione	137	SE	1,0	0,95	1,0	130,15	147,40	135,60
		garage	25		0,45			11,25		
		cantina	30		0,20			6		
4	1°	abitazione	118	NE	1,0	0,95	0,90	100,89	118,14	108,68
		garage	25		0,45			11,25		
		cantina	30		0,20			6		
5	2°	abitazione	137	SE	1,0	1,0	1,0	137	154,25	141,90
		garage	25		0,45			11,25		
		cantina	30		0,20			6		
6	2°	abitazione	118	NE	1,0	1,0	0,90	106,2	123,45	113,57
		garage	25		0,45			11,25		
		cantina	30		0,20			6		
7	3°	abitazione	137	SE	1,0	1,0	1,0	137	167,00	153,63
		soffitta	120		0,20			24		
		cantina	30		0,20			6		
8	3°	abitazione	118	NE	1,0	1,0	0,90	106,2	136,20	125,29
		soffitta	120		0,20			24		
		cantina	30		0,20			6		
									1.087,04	1.000,00

La quota millesimale di ciascuna U. I. è stata calcolata con la seguente espressione:

$$X = (1.000 : \text{totale superficie virtuale}) \times \text{superficie virtuale dell'unità immobiliare}$$

$$\text{U. I. n° 1} = (1.000 : 1.087,04) \times 134,25 = 123,50$$

e così per le altre unità immobiliari

### Determinazione dei millesimi per scala e ascensore

Metà della spesa va ripartita fra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà, mentre l'altra metà va ripartita in proporzione all'altezza dei rispettivi piani, nel nostro caso parteciperanno tutti in quanto per poter accedere alle cantine usufruiranno della scala e dell'ascensore.

Per il calcolo dei cinquecentesimi in base all'altezza si procederà nel seguente modo:

- somma dei piani = 1 + 2 + 3 + 4 = 10 (piano rialzato, 1°, 2° e 3° piano);
- cinquecentesimi da assegnare a ciascun piano: (500 : somma dei piani) x piano
- quota da assegnare a ciascuna U.I. del piano =

cinquecentesimi del piano

----- x millesimi di proprietà dell'U. I.

millesimi di proprietà del piano

TABELLA DEI MILLESIMI PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE  
DELLA SCALA E DELL'ASCENSORE

U.I.	piano	millesimi di proprietà	cinquecentesimi di proprietà (a)	Cinquecentesimi in base al piano		Millesimi Complessivi (a+b)
				Intero piano	U: I. (b)	
1	Rialzato	123,50	61,750	50	27,90	89,650
2	Rialzato	97,83	48,915		22,10	71,015
3	1°	135,60	67,800	100	55,51	123,310
4	1°	108,68	54,340		44,49	98,830
5	2°	141,90	70,950	150	83,32	154,270
6	2°	113,57	56,785		66,68	123,465
7	3°	153,63	76,815	200	110,16	186,975
8	3°	125,29	62,645		89,84	152,485
TOTALI		1000,00	500,000	500,00	500,00	1.000,000

Calcolo dei cinquecentesimi di ciascuna U. I. in base al piano:

$$U. I. n^{\circ} 1 = (50 : (123,50 + 97,83)) \times 123,50 = 27,90$$

$$U.I n^{\circ} 2 = (50 : (123,50 + 97,83)) \times 97,83 = 22,10$$

$$U.I. n^{\circ} 3 = (100 \cdot (135,6 + 108,68)) \times 135,6 = 55,51$$

e così per tutte le altre unità immobiliari.

### 6) **CONCLUSIONE**

Il sottoscritto, ....., in merito all'incarico ricevuto, ha proceduto alla redazione delle tabelle millesimali relative al condominio "Classe 5^C" sito nel comune di Gela.

IL TECNICO

GRIGLIA DI VALUTAZIONE

INDICATORI		PUNTEGGI (in quindicesimi)	
		PREVISTO	ASSEGNATO
Descrizione dell'immobile	Non affrontata	0	
	Affrontata parzialmente	1	
	Affrontata totalmente ma con delle imprecisioni	2	
	Affrontata totalmente ed in modo adeguato	3	
Aspetti estimativi della ripartizione delle spese condominiali	Non affrontati	0	
	Affrontati parzialmente con delle imprecisioni	1	
	Affrontati totalmente ed in modo adeguato	2	
Criteri per la determinazione dei millesimi.	Non affrontati	0	
	Affrontati parzialmente con delle imprecisioni	1	
	Affrontati totalmente ed in modo adeguato	2	
Determinazione della tabella dei millesimi di proprietà	Non affrontata	0	
	Svolta parzialmente ed in modo errato	1	
	Svolta parzialmente ed in modo esatto	2	
	Affrontata totalmente con procedimento esatto e imprecisioni nei calcoli	3	
	Affrontata totalmente in modo adeguato	4	
Determinazione della tabella dei millesimi per la ripartizione delle spese della scala e dell'ascensore	Non affrontata	0	
	Svolta parzialmente ed in modo errato	1	
	Svolta parzialmente ed in modo esatto	2	
	Affrontata totalmente con procedimento esatto e imprecisioni nei calcoli	3	
	Affrontata totalmente in modo adeguato	4	
TOTALE PUNTEGGIO RAGGIUNTO (in quindicesimi)			