

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Vincenzo Madera, iscritto all'ordine degli Ingegneri....., ha ricevuto l'incarico di predisporre le tabelle millesimali per l'immobile denominato “.....” sito in via Firenze, come meglio illustrato nell'allegato 1.

1. Tipologie di tabelle

Le tabelle millesimali redatte ed allegate al presente documento sono:

A - Proprietà generale;

A1 - coperture A di competenza di e Chiesa

A2 - coperture B.

Le coperture A e B sono individuate nell'allegato 2.

2. Tabella A Proprietà generale

2.1 Tabella A: metodo del volume virtuale

Al fine di esprimere il valore di ciascuna unità ragguagliato al valore dell'intero condominio, la tabella dei millesimi di proprietà generale viene determinata attraverso il **metodo del volume virtuale**. Tale metodo è stato utilizzato per tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio.

L'unità di misura comparativa presa in esame per la valutazione del valore di ogni singola unità immobiliare è il **metro cubo**. Questo in quanto, le altezze dei vari piani / unità immobiliari differiscono.

La **quota millesimale** M_I riguardante la singola unità immobiliare si è ottenuta mediante la seguente formula:

$$M_I = (V_{VI}/V_{VT}) \times 1.000$$

dove:

- M_I : **valore millesimale** dell'unità immobiliare in esame;
- V_{VI} : **volume virtuale** dell'unità immobiliare in esame;
- V_{VT} : **volume virtuale dell'intero condominio**;

A fine di ottenere il volume virtuale, il volume reale dell'unità è stato moltiplicato per i coefficienti che tengono in considerazione i **pregi e i difetti** delle varie unità immobiliari.

$$V_{VI}=V_{RI} \times \text{Coefficienti}$$

2.2 Tabella A: coefficienti

Tenuto conto dei fattori che concorrono a caratterizzare le varie unità che compongono il condominio, il sottoscritto ha considerato i seguenti coefficienti da attribuire alle varie unità:

- Coefficiente di destinazione;
- Coefficiente di piano;
- Coefficiente di orientamento.

I valori relativi ai vari coefficienti sono stati valutati anche in considerazione del prestigio del condominio e della posizione.

2.2.1 Tabella A: coefficiente di destinazione

Il **coefficiente di destinazione** rappresenta l'incidenza sul valore dell'unità immobiliare della destinazione d'uso. Tale coefficiente risalta la differenza di valore delle singole unità rispetto alla destinazione d'uso.

Occorre considerare tale coefficiente in quanto il condominio è costituito da unità aventi destinazioni differenti.

Di seguito, i coefficienti assegnati al variare della destinazione.

Destinazione	Coefficiente
Negozi	1,45
Uffici, studi	1,30
Appartamenti	1,00
Laboratori	0,95
Magazzini al piano terra	0,75
Magazzini al piano seminterrato	0,60
Terrazza / Balcone	0,25
Logge coperte	0,40
Logge scoperte	0,30
Soffitte con altezza >1,6 m	0,50
Soffitte con altezza $0,8 < h < 1,6$ m	0,15
Lastrici solari ad uso esclusivo	0,15
Giardini	0,15
Box auto interni al fabbricato	0,55
Box auto interni al fabbricato	0,45
Autorimesse comuni	0,30

All'interno del condominio in oggetto, è presente un edificio di culto. A quest'ultimo, considerato il pregio, ritengo si debba attribuire un valore pari alle attività commerciali.

2.2.2 Coefficiente di piano

Il coefficiente di piano rappresenta l'incidenza della **quota** sul valore dell'unità immobiliare.

Il valore di un'unità rispetto al piano dipende anche dalla presenza o meno di un **ascensore**. I piani alti in un condominio dotato di ascensore avranno un coefficiente dal valore alto. Mentre, i piani alti in un condominio privo di ascensore avranno un coefficiente dal valore basso.

Piano	Coefficiente con ascensore	Coefficiente senza ascensore
Piano S1	0,75	0,75
Piano terra / rialzato via	1,2	1,2
Piano terra / rialzato via	1,1	1,1
Piano primo	1,05	1
Dal secondo al quarto	1	0,95
Altana	1,2	1,1

Considerata l'elevata affluenza di pedoni e quindi il notevole valore delle unità poste su viaal piano terra, a quest'ultime è stato attribuito un alto coefficiente di piano. Stesso dicasi, in maniera meno rilevante, per le unità poste al piano terra di via, Ovviamente, tale maggiorazione non si applica all'edificio di culto (coefficiente pari a 1).

Inoltre, viste le peculiarità, all'altana viene attribuito un valore alto.

2.2.3 Coefficiente di orientamento

Tale indice rappresenta l'incidenza sul valore dell'unità immobiliare dovuta all'**orientamento** dell'immobile rispetto ai punti cardinali. Trattandosi di un edificio intercluso tra altri edifici posti nelle immediate vicinanze, ho ritenuto che l'esposizione non incidesse sul valore delle unità.

2. 3 Tabella A: Volumi

Definiti i criteri di determinazione della tabella millesimale, si è proceduto con la determinazione dei volumi reali delle varie unità immobiliari.

Attualmente, in un'unità è in corso un **cambio di destinazione d'uso CDU**. In vista di ciò, a tale unità è stata assegnata la destinazione finale. Inoltre, alcune unità verranno identificate a fine lavori con un nuovo subalterno. A tali unità è stato assegnato il subalterno “**da definire**”.

Proprietà	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Piano	Destinazione catastale	Volume mc
Rossi	Via 5r	-	-	5	terra	C1 commerciale	287,63
	Via 5r	-	-	5	s1	C1 commerciale	76,70
	Via 5r	-	-	5	s1	C1 commerciale	84,40
Fondazione Verde	Via 1r 3r Via del Corso	-	-	13	terra	C1 commerciale	329,28
Chiesa	Via10	-	-	0	terra	Edificio di culto	632,88
Rossi	Via30r	-	-	3	terra	C1 commerciale	54,33
GIALLI	Via32r	-	-	4	terra	C1 commerciale	19,45
	Via32r	-	-	4	terra	C1 commerciale	26,37
	Via32r	-	-	4	s1	C1 commerciale	46,47
	Via32r	-	-	4	s1	C1 commerciale	192,42
	Via32r	-	-	4	s1	C1 commerciale	20,87
	Via28r	-	-	502	terra	A10 ufficio (CDU in corso)	81,70
	Via28r	-	-		terra	A10 ufficio (CDU in corso)	26,84
	Via28r	-	-	502	s1	A10 ufficio (CDU in corso)	44,19
	Via28r	-	-	502	s1	A10 ufficio (CDU in corso)	25,42
	Via 7r	-	-	6	terra	C1 commerciale	110,45
	Via 9r	-	-	503	terra	C1 commerciale	233,36
	Via 11r	-	-	8	terra	C1 commerciale	242,99
	Via8	-	-	da definire	terra	A10 ufficio	45,13
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	1	A10 ufficio	1176,40
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	1	A10 ufficio	371,60
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	1	A10 ufficio	304,47
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	1	Terrazza	39,44
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	2	A10 ufficio	1326,12
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	2	A10 ufficio	82,60
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	2	A10 ufficio	186,75
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	2	A10 ufficio	497,34

	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	2	A10 ufficio	169,69
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	3	A10 ufficio	123,44
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	3	A10 ufficio	113,00
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	4	A10 ufficio	121,39
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	altana	A10 ufficio	387,20

2. 4 Tabella A: Volumi virtuali

Calcolati i volumi reali delle varie unità, si è proceduto con la determinazione dei volumi virtuali, moltiplicando i volumi reali per i coefficienti.

Proprietà	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Volume mc	Volumi Virtuali	Coefficiente Destinazione	Coefficiente Piano
Rossi	Via 5r	-	-	5	287,63	458,77	1,45	1,1
	Via 5r	-	-	5	76,70	83,41	1,45	0,75
	Via 5r	-	-	5	84,40	91,79	1,45	0,75
Fondazione Verde	Via 1r 3r Via del	-	-	13	329,28	572,95	1,45	1,2
Chiesa	Via10	-	-	0	632,88	917,68	1,45	1
Rossi	Via30r	-	-	3	54,33	94,53	1,45	1,2
GIALLI	Via32r	-	-	4	19,45	33,84	1,45	1,2
	Via32r	-	-	4	26,37	45,88	1,45	1,2
	Via32r	-	-	4	46,47	50,54	1,45	0,75
	Via32r	-	-	4	192,42	209,26	1,45	0,75
	Via32r	-	-	4	20,87	22,69	1,45	0,75
	Via28r	-	-	502	81,70	127,45	1,3	1,2
	Via28r	-	-	502	26,84	41,87	1,3	1,2
	Via28r	-	-	502	44,19	43,09	1,3	0,75
	Via28r	-	-	502	25,42	24,78	1,3	0,75
	Via 7r	-	-	6	110,45	176,17	1,45	1,1
	Via 9r	-	-	503	233,36	372,21	1,45	1,1

Via 11r	-	-	8	242,99	387,57	1,45	1,1
Via8	-	-	da definire	45,13	70,40	1,3	1,2
Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	1176,40	1.605,79	1,3	1,05
Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	371,60	507,24	1,3	1,05
Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	304,47	415,60	1,3	1,05
Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	39,44	10,35	0,25	1,05
Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	1326,12	1.723,95	1,3	1
Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	82,60	107,38	1,3	1
Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	186,75	242,78	1,3	1
Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	497,34	646,54	1,3	1
Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	169,69	220,59	1,3	1
Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	123,44	160,48	1,3	1
Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	113,00	146,89	1,3	1
Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	121,39	157,81	1,3	1
Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	387,20	604,04	1,3	1,2

2. 5 Tabella A: Millesimi

Calcolati i volumi virtuali delle varie unità, si è proceduto con la determinazione delle **quote millesimali** tramite la seguente formula:

$$M_I = (V_{VI}/V_{VT}) \times 1.000$$

dove:

- **M_I: valore millesimale** dell'unità immobiliare in esame;
- **V_{VI}: volume virtuale** dell'unità immobiliare in esame;
- **V_{VT}: volume virtuale dell'intero condominio**;

Proprietà	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Quote Millesimali tab.a
Rossi	Via 5r	-	-	5	61,11
	Via 5r	-	-	5	
	Via 5r	-	-	5	
Fondazione Verde	Via 1r 3r Via del	-	-	13	55,23
Chiesa	Via10	-	-	0	88,46
Bianchi	Via30r	-	-	3	9,11
Gialli	Via32r	-	-	4	786,09
	Via32r	-	-	4	
	Via32r	-	-	4	
	Via32r	-	-	4	
	Via32r	-	-	4	
	Via28r	-	-	502	
	Via28r	-	-	502	
	Via28r	-	-	502	
	Via28r	-	-	502	
	Via 7r	-	-	6	
	Via 9r	-	-	503	
	Via 11r	-	-	8	
	Via8	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
					1.000,00

3. Tabella A1 coperture A di competenza di Gialli e Chiesa

3. 1 Tabella A1: Volumi

Sulla base del principio dell'utilizzazione separata delle parti comuni, si è proceduto con la determinazione dei volumi reali delle varie unità immobiliari che sottendono le coperture A (vedi allegato 2).

Proprietà	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Piano	Destinazione catastale	Volumi cop A
Chiesa	Via10	-	-	0	terra	Edificio di culto	269,5
Gialli	Via 9r	-	-	503	terra	C1 commerciale	50,88
	Via 11r	-	-	8	terra	C1 commerciale	83,66
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	1	A10 ufficio	304,47
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	2	A10 ufficio	343,17

3. 2 Tabella A1: Volumi virtuali

Calcolati i volumi reali delle varie unità, si è proceduto con la determinazione dei volumi virtuali, moltiplicando i volumi reali per i coefficienti.

Proprietà	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Piano	Destinazione catastale	Volumi cop A	Volumi virtuali cop A	Coefficiente Destinazione	Coeff. Piano
Chiesa	Via10	-	-	0	terra	Edificio di culto	269,5	390,78	1,45	1
Gialli	Via 9r	-	-	503	terra	C1 commerciale	50,88	81,15	1,45	1,1
	Via 11r	-	-	8	terra	C1 commerciale	83,66	133,44	1,45	1,1
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	1	A10 ufficio	304,47	415,60	1,3	1,05

	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	2	A10 ufficio	343,17	446,12	1,3	1
--	----------------------	---	---	----------------	---	-------------	--------	--------	-----	---

3. 3 Tabella A1: millesimi

Determinati i volumi virtuali delle varie unità, si è proceduto con la determinazione delle **quote millesimali**.

Proprietà	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Piano	Destinazione catastale	Quote Millesimali
Chiesa	Via10	-	-	0	terra	Edificio di culto	266,36
Gialli	Via 9r	-	-	503	terra	C1 commerciale	733,64
	Via 11r	-	-	8	terra	C1 commerciale	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	1	A10 ufficio	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	2	A10 ufficio	

4. Tabella A2 coperture B

4. 1 Tabella A2: Volumi

Sulla base del principio dell'utilizzazione separata delle parti comuni, si è proceduto con la determinazione dei volumi reali delle varie unità immobiliari che sottendono le coperture B (vedi allegato 2).

Proprietà	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Piano	Destinazione catastale	Volumi cop. B
Rossi	Via 5r	-	-	5	terra	C1 commerciale	287,63
	Via 5r	-	-	5	s1	C1 commerciale	76,70
	Via 5r	-	-	5	s1	C1 commerciale	84,40
Verdi	Via 1r 3r Via del Corso	-	-	13	terra	C1 commerciale	329,28
Chiesa	Via10	-	-	0	terra	Edificio di culto	363,38
Bianchi	Via30r	-	-	3	terra	C1 commerciale	54,33
Gialli	Via32r	-	-	4	terra	C1 commerciale	19,45
	Via32r	-	-	4	terra	C1 commerciale	26,37
	Via32r	-	-	4	s1	C1 commerciale	46,47
	Via32r	-	-	4	s1	C1 commerciale	192,42
	Via32r	-	-	4	s1	C1 commerciale	20,87
	Via28r	-	-	502	terra	A10 ufficio (CDU in corso)	81,70
	Via28r	-	-	502	terra	A10 ufficio (CDU in corso)	26,84
	Via28r	-	-	502	s1	A10 ufficio (CDU in corso)	44,19
	Via28r	-	-	502	s1	A10 ufficio (CDU in corso)	25,42
	Via 7r	-	-	6	terra	C1 commerciale	110,45
	Via 9r	-	-	503	terra	C1 commerciale	182,48
	Via 11r	-	-	8	terra	C1 commerciale	159,33
	Via8	-	-	da definire	terra	A10 ufficio	45,13
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	1	A10 ufficio	1176,40

	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	1	A10 ufficio	371,60
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	1	A10 ufficio	0,00
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	1	Terrazza	39,44
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	2	A10 ufficio	1326,12
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	2	A10 ufficio	82,60
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	2	A10 ufficio	186,75
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	2	A10 ufficio	154,17
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	2	A10 ufficio	169,69
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	3	A10 ufficio	123,44
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	3	A10 ufficio	113,00
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	4	A10 ufficio	121,39
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	altana	A10 ufficio	387,20
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	altana	A10 ufficio	387,20

3. 2 Tabella A2: Volumi virtuali

Calcolati i volumi reali delle varie unità, si è proceduto con la determinazione dei volumi virtuali, moltiplicando i volumi reali per i coefficienti.

Proprietà	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Volumi cop. B	Volumi virtuali cop B	Coefficiente Destinazione	Coefficiente Piano
Rossi	Via 5r	-	-	5	287,63	458,77	1,45	1,1
	Via 5r	-	-	5	76,70	83,41	1,45	0,75
	Via 5r	-	-	5	84,40	91,79	1,45	0,75
Fondazione Verde	Via 1r 3r Via del Corso	-	-	13	329,28	572,95	1,45	1,2
Chiesa	Via10	-	-	0	363,38	526,91	1,45	1
Bianchi	Via30r	-	-	3	54,33	94,53	1,45	1,2
GIALLI	Via32r	-	-	4	19,45	33,84	1,45	1,2
	Via32r	-	-	4	26,37	45,88	1,45	1,2
	Via32r	-	-	4	46,47	50,54	1,45	0,75

	Via32r	-	-	4	192,42	209,26	1,45	0,75
	Via32r	-	-	4	20,87	22,69	1,45	0,75
	Via28r	-	-	502	81,70	127,45	1,3	1,2
	Via28r	-	-	502	26,84	41,87	1,3	1,2
	Via28r	-	-	502	44,19	43,09	1,3	0,75
	Via28r	-	-	502	25,42	24,78	1,3	0,75
	Via 7r	-	-	6	110,45	176,17	1,45	1,1
	Via 9r	-	-	503	182,48	291,05	1,45	1,1
	Via 11r	-	-	8	159,33	254,13	1,45	1,1
	Via8	-	-	da definire	45,13	70,40	1,3	1,2
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	1176,40	1.605,79	1,3	1,05
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	371,60	507,24	1,3	1,05
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	0,00	0,00	1,3	1,05
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	39,44	10,35	0,25	1,05
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	1326,12	1.723,95	1,3	1
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	82,60	107,38	1,3	1
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	186,75	242,78	1,3	1
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	154,17	200,42	1,3	1
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	169,69	220,59	1,3	1
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	123,44	160,48	1,3	1
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	113,00	146,89	1,3	1
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	121,39	157,81	1,3	1
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	387,20	604,04	1,3	1,2

3. 3 Tabella A2: millesimi

Determinati i volumi virtuali delle varie unità, si è proceduto con la determinazione delle **quote millesimali**.

Proprietà	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Quote Millesimali
Rossi	Via 5r	-	-	5	71,17
	Via 5r	-	-	5	
	Via 5r	-	-	5	
Verdi	Via 1r 3r Via del Corso	-	-	13	64,32
Chiesa	Via10	-	-	0	59,15
Bianchi	Via30r	-	-	3	10,61
GIALLI	Via32r	-	-	4	794,73
	Via32r	-	-	4	
	Via32r	-	-	4	
	Via32r	-	-	4	
	Via32r	-	-	4	
	Via28r	-	-	502	
	Via28r	-	-	502	
	Via28r	-	-	502	
	Via28r	-	-	502	
	Via 7r	-	-	6	
	Via 9r	-	-	503	
	Via 11r	-	-	8	
	Via8	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	
	Via del 8 - Via 1	-	-	da definire	

1.000,00

Ing, Vincenzo Madera

In caso dovessero insorgere in futuro modificazioni dello stato attuale le Tabelle Millesimali dovranno essere aggiornate al fine di garantire equità nella ripartizione delle spese.

Firenze, 12/05/2025

Ing. Vincenzo Madera