

TABELLE MILLESIMALI DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI FOLIGNO

PIAZZA SAN FRANCESCO 3

RELAZIONE DESCRIPTTIVA

Agenzia Entrate
Ufficio di Foligno
ALLEGATO ALL'ATTO PRIVATO
R [REDACTED]
al...
[REDACTED]

L'edificio di cui trattasi, è ubicato nel Comune di Foligno, in Piazza San Francesco al civico 3 ed è costituito da un fabbricato composto da una scala ed un ascensore per collegare i piani seminterrato, terra; primo e secondo.

L'edificio presenta le seguenti consistenze sotto elencate :

- Al piano seminterrato sono ubicati cinque locali adibiti ad archivio denominati Sub 2.
- Al piano terra sono ubicati due locali adibiti a biblioteca e cinque locali uso ufficio denominati Sub 3.
- Al piano primo sono ubicati due locali uso ufficio ed uno adibito a sala udienze, denominati Sub 4.
- Al piano secondo sono ubicati tre locali uso ufficio denominati Sub 5 – un locale uso ufficio denominato Sub 6 – un locale uso ufficio denominato Sub 7.
- Ai piani terra, primo e secondo sono ubicati i locali servizi di competenza dei vari Sub.

Le tabelle millesimali sono state redatte sulla base di quanto prescritto dal C.C. e da indicazioni direttamente fornite dalle proprietà, le quadrature dei cespiti sono state rilevate dal progetto approvato e dalle planimetrie catastali.

Le tabelle redatte sono le seguenti:

Tabella A Per la gestione della proprietà generale dell'intero stabile.

Tabella B Per la manutenzione della scala.

Tabella C Per la manutenzione dell'ascensore.

Tabella D Per la manutenzione e consumo dell'impianto di riscaldamento a metano.

Precisazioni e note:

Tabella "A": identifica ogni unità immobiliare, per le quali sono state calcolate in precedenza le quadrature di ogni singolo ambiente, e si sono attribuiti, ad ogni vano componente il cespote, i coefficienti di destinazione, altezza vani, orientamento, prospetto, luminosità, di piano, di superficie coperta complessiva e di funzionalità; arrivando quindi alla determinazione della superficie virtuale di ogni singola proprietà, rapportando poi a mille le quantità risultanti.

N.B. Essendo i bagni del piano secondo a servizio degli uffici dei Sub 5 – 6 – 7, si è ritenuto, per il calcolo della superficie complessiva e virtuale, di attribuire al Sub 5 tre quinti, al Sub 6 un quinto, al Sub 7 un quinto delle superfici di ogni vano facente parte di tale zona.

Tabelle "B" : per la redazione di questa tabella si è adottato il metodo dei gradini. La prima metà del valore è stata calcolata prendendo a riferimento i millesimi di ciascun cespote interessato dalla tabella "A" ragguagliati a 500; il valore della seconda metà si è realizzato dividendo i millesimi ragguagliati della prima metà per il valore millesimale di piano, moltiplicato a sua volta per il coefficiente d'uso; tale coefficiente si riferisce al valore ragguagliato del numero dei gradini per piano, diviso per il totale progressivo degli stessi dal piano terra al piano secondo.

Tabella "C" : per la redazione di questa tabella si è adottato il metodo dell'altezza progressiva dei vani corsa dell'ascensore per ogni piano, la prima metà del valore è stata calcolata prendendo a riferimento i millesimi di ciascun cespote dalla tabella "A" ragguagliati a 500; il valore della seconda metà si è realizzato dividendo i millesimi ragguagliati della prima metà, di ciascuna unità immobiliare, per il valore millesimale di piano, moltiplicato a sua volta per il coefficiente d'uso; tale coefficiente si riferisce al valore ragguagliato dell'altezza di piano, diviso per il totale progressivo degli stessi dal piano terra al piano secondo.

N.B. Per quanto riguarda il Sub 3 posto al piano terra, usufruendo questo in quantità minore dell'ascensore rispetto alle unità dei piani intermedi, si è ritenuto opportuno considerare la metà dei millesimi derivanti dalla tabella "A" abbassando quindi il coefficiente d'uso che altrimenti risulterebbe troppo gravoso.



Tabelle "D" : si è fatto riferimento al numero degli elementi riscaldanti di ciascuna unità interessata (Sub 2 – bagni ai vari piani) rapportando a mille il numero totale degli elementi.

N.B. essendo il Sub 2 diviso in archivio di competenza del comune ed archivio di competenza del tribunale, l'elemento riscaldante posto sul disimpegno delle scale andrà diviso tra i due archivi.

N.B. la quota relativa al piano secondo essendo i bagni di competenza dei Sub 5-6-7, si dovrà attribuire, in sede di riparto delle spese, al Sub 5 tre quinti, al Sub 6 un quinto, al Sub 7 un quinto del valore millesimale.

Ripartizione dei consumi elettrici

Non essendoci una strumentazione in grado di ripartire l'energia elettrica in modo diverso relativamente ai vari consumi, il criterio legale di riparto è per millesimi di proprietà, *ai sensi dell'articolo 1123 comma 1 del codice civile*. Anche per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento con ventilconvettori "fan coil" posti nei vari ambienti degli uffici, questi sono alimentati a corrente elettrica e quindi ricadono nella disciplina di cui sopra.

Ripartizione dei consumi dell'acqua

In un condominio, fatta salva la diversa disciplina convenzionale, la ripartizione "spese consumo acqua condominiale" deve essere eseguita tramite strumenti idonei. In mancanza di contatori installati in ogni singola unità immobiliare, va effettuata, *ai sensi dell'articolo 1123 comma 1 del codice civile*, in base ai valori millesimali delle singole proprietà.

Arrotondamento dei calcoli: I valori riportati su tutte le tabelle sono troncati alla seconda o terza cifra decimale, ma il calcolo viene eseguito dall'elaboratore, con tutti i decimali residenti nella memoria.

Ottobre 2020



Agenzia Immobiliare

TABELLA A - DI PROPRIETÀ, GENERALE							
Piano	Unità immobiliari	Superficie					Miliardi
		Superficie	Coperta balconi	Terrazze	Giardini	Virtuali	
Se m. Int.	Sub 2	166,75	166,75	36,678	38,971	941,17	1.000,00
T	Sub 3	210,63	210,63	264,439	280,969	361,864	180,396
1°	Sub 4	220,13	220,13	340,575	340,575	35,50	65,661
2°	Sub 5	125,15	125,15	169,783	169,783	61,798	61,798
2°	Sub 6	35,50	35,50	340,575	340,575	37,80	67,895
2°	Sub 7						72,139

Agenzia Immobiliare
Ufficio di Foligno
ALLEGATO ALL'ATTO PRIVATO



TABELLA B - MANUTENZIONE SCALA E ANDRONE

Piano	Nº dei gradini	Unità immobiliari	Millesimi 1° metà			Millesimi 2° metà			Millesimi totali	Millesimi ragguagliati
			Millesimi tab. A	50%	Millesimi ragguagliati	Valore millesimale di piano	Coefficiente d'uso	Millesimi 2° metà		
Sem Int.	0	Sub 2	38,971	19,4855	19,486	19,486	0,000	0,000	19,486	19,486
T	20	Sub 3	280,969	140,4845	140,485	140,485	60,606	60,606	201,091	201,091
1°	54	Sub 4	361,864	180,9320	180,932	180,932	163,636	163,636	344,568	344,568
2°	91	Sub 5	180,396	90,1980	90,198		275,758	156,336	246,534	246,534
2°	91	Sub 6	65,661	32,8305	32,831		275,758	56,904	89,734	89,734
2°	91	Sub 7	72,139	36,0695	36,070	159,098	275,758	62,518	98,587	98,587
				500,0000	500,000			500,000	1000,000	1000,000

Agenzia
 delle Entrate
 Ufficio di Foligno
 ALLEGATO ALL'ATTO PRIVATO

TABELLA C - MANUTENZIONE ASCENSORE

Piano	Altezza di piano	Millesimi 1° metà			Millesimi 2° metà		Millesimi totali		
		Millesimi tab. A	50%	Millesimi ragguagliati	Valore millesimale di piano	Coefficiente d'uso			
Sem. int.	0,00	Sub 2		38,971	19,4855	22,670	0,000	0,000	22,670
T	3,30	Sub 3		140,485	70,2425	81,723	81,723	63,267	144,990
1°	8,51	Sub 4		361,864	180,9320	210,505	163,152	163,152	373,656
2°	14,27	Sub 5		180,396	90,1980	104,940	273,581	155,102	260,043
2°	14,27	Sub 6		65,661	32,8305	38,196	273,581	56,455	94,651
2°	14,27	Sub 7		72,139	36,0695	41,965	185,102	62,024	103,989
				429,7580	200,000			500,000	1000,000

ALLEGATO ALLATO PRIVATO
Ufficio di Foligno
Gennaia
di Foligno





Agenzia
delle Entrate
Ufficio di Foligno
ALLEGATO ALL'ATTO PRIVATO

TABELLA D - RISCALDAMENTO A METANO

Piano	Unità immobiliari	Numero elementi riscaldanti	Millesimi
Sem. int.	Sub 2 archivio comune	3,500	269,231
Sem. int.	Sub 2 archivio tribunale	2,500	192,308
T	Zona bagni di competenza Sub 3	2,000	153,846
1°	Zona bagni di competenza Sub 4	2,000	153,846
2°	Zona bagni di competenza Sub 5-6-7	3,000	230,769
		13,000	1000,000

