



ALLEGATO N.9

Documentazione condominiale – Lotti nn. 2-3-4



ALLEGATI



Re: POSTA CERTIFICATA: Richiesta Gravami, Millesimi e Regolamento Condominio Via Norvegia 8 da CTU Tribunale di Grosseto

Da
A

Data martedì 10 dicembre 2024 - 12:07

Buongiorno Ingegnere, le giro quanto richiesto, tabelle millesimali e regolamento di condominio e la situazione rateale ad oggi, per il sub. 9 ad oggi non risultano versate rate per euro 14,00; per i sub. 16 e 27 risultano rate non pagate pari ad euro 1518,00, per i sub. 10 e 22 risultano rate non pagate pari ad euro 14. Cordiali saluti l'Amministratore An.Con.
Deborah Coppola

From:

Sent: Tuesday, December 10, 2024 10:34 AM

Subject: POSTA CERTIFICATA: Richiesta Gravami, Millesimi e Regolamento Condominio via Norvegia 8 da CTU Tribunale di Grosseto

Messaggio di posta certificata

Il giorno 10/12/2024 alle ore 10:34:04 (+0100) il messaggio con oggetto "Richiesta Gravami, Millesimi e Regolamento Condominio Via Norvegia 8 da CTU Tribunale di Grosseto" è stato inviato da

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: jpec119215.20241210103404.44458.51.1.1@pec.aruba.it

20241210120122704.pdf

20241210115434907.pdf

20241210115400760.pdf

Situazione versamenti

Condominio Norvegia 8 - C. Fisc. 92055510538

VIA NORVEGIA 8 - 58100 Grosseto (GR)

INTESA SAN PAOLO - IBAN IT17 G030 6914 3141 0000 0000 777

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esercizio ordinario "2024/2025"

Periodo: 01/07/2024 - 30/06/2025

Unità imm. **A5**

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
01/07/2024 Rata nr. 1 - saldo prec.	155,00	155,00	0,00	
01/08/2024 Rata nr. 2	7,00	7,00	0,00	
01/09/2024 Rata nr. 3	7,00	7,00	0,00	
01/10/2024 Rata nr. 4	7,00	7,00	0,00	
01/11/2024 Rata nr. 5	7,00	0,00	-7,00	Scaduta
01/12/2024 Rata nr. 6	7,00	0,00	-7,00	Scaduta
01/01/2025 Rata nr. 7	7,00	0,00	-7,00	
01/02/2025 Rata nr. 8	7,00	0,00	-7,00	
01/03/2025 Rata nr. 9	7,00	0,00	-7,00	
01/04/2025 Rata nr. 10	7,00	0,00	-7,00	
01/05/2025 Rata nr. 11	7,00	0,00	-7,00	
01/06/2025 Rata nr. 12	7,00	0,00	-7,00	
Totale	232,00	176,00	-56,00	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
24/10/2024 A5	Bonifico	176,00	R17 Rata nr. 1 - saldo prec., Rata nr. 2, Rata nr. 3, Rata nr. 4
Totale		176,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 14,00 Euro.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Situazione versamenti

Condominio Norvegia 8 - C. Fisc. 92055510538

VIA NORVEGIA 8 - 58100 Grosseto (GR)

INTESA SAN PAOLO - IBAN IT17 G030 6914 3141 0000 0000 777

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esercizio ordinario "2024/2025"

Periodo: 01/07/2024 - 30/06/2025

Unità imm. **A6**

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
01/07/2024 Rata nr. 1 - saldo prec.	18,00	18,00	0,00	
01/08/2024 Rata nr. 2	7,00	7,00	0,00	
01/09/2024 Rata nr. 3	7,00	7,00	0,00	
01/10/2024 Rata nr. 4	7,00	7,00	0,00	
01/11/2024 Rata nr. 5	7,00	0,00	-7,00	Scaduta
01/12/2024 Rata nr. 6	7,00	0,00	-7,00	Scaduta
01/01/2025 Rata nr. 7	7,00	0,00	-7,00	
01/02/2025 Rata nr. 8	7,00	0,00	-7,00	
01/03/2025 Rata nr. 9	7,00	0,00	-7,00	
01/04/2025 Rata nr. 10	7,00	0,00	-7,00	
01/05/2025 Rata nr. 11	7,00	0,00	-7,00	
01/06/2025 Rata nr. 12	7,00	0,00	-7,00	
Totale	95,00	39,00	-56,00	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
24/10/2024 A6	Bonifico	39,00	R18 Rata nr. 1 - saldo prec., Rata nr. 2, Rata nr. 3, Rata nr. 4
Totale		39,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 14,00 Euro.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Situazione versamenti

Condominio Norvegia 8 - C. Fisc. 92055510538

VIA NORVEGIA 8 - 58100 Grosseto (GR)

INTESA SAN PAOLO - IBAN IT17 G030 6914 3141 0000 0000 777

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esercizio ordinario"2024/2025"

Periodo: 01/07/2024 - 30/06/2025

Unità imm. **A9**

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
01/07/2024 Rata nr. 1 - saldo prec.	1.858,00	800,00	-1.058,00	Scaduta
01/08/2024 Rata nr. 2	92,00	0,00	-92,00	Scaduta
01/09/2024 Rata nr. 3	92,00	0,00	-92,00	Scaduta
01/10/2024 Rata nr. 4	92,00	0,00	-92,00	Scaduta
01/11/2024 Rata nr. 5	92,00	0,00	-92,00	Scaduta
01/12/2024 Rata nr. 6	92,00	0,00	-92,00	Scaduta
01/01/2025 Rata nr. 7	92,00	0,00	-92,00	
01/02/2025 Rata nr. 8	92,00	0,00	-92,00	
01/03/2025 Rata nr. 9	92,00	0,00	-92,00	
01/04/2025 Rata nr. 10	92,00	0,00	-92,00	
01/05/2025 Rata nr. 11	92,00	0,00	-92,00	
01/06/2025 Rata nr. 12	92,00	0,00	-92,00	
Totale	2.870,00	800,00	-2.070,00	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
22/07/2024 A9	Bonifico	200,00	R4 Acconto rate
19/09/2024 A9	Bonifico	400,00	R9 Acconto rate
19/11/2024 A9	Bonifico	200,00	R21 Acconto rate
Totale		800,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 1.518,00 Euro.

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI GROSSETO



FABBRICATO AD USO APPARTAMENTI DI CIVILE ABITAZIONE E AUTORIMESSE SITO IN VIA NORVEGIA A GROSSETO



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO



TABELLE MILLESIMALI



REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL FABBRICATO AD USO APPARTAMENTI DI CIVILE ABITAZIONE
E AUTORIMESSE IN VIA NORVEGIA SNC A GROSSETO



DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'EDIFICIO:

L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica distribuito su tre piani fuori terra oltre il sottotetto e si compone:

- **al Piano Seminterrato** rampa di accesso ai garages e cantine di proprietà identificati con i numeri 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22; scannafosso condominiale e vano scala e ascensore con locale autoclave.
- **al Piano Terra** n° 4 appartamenti con le corti esclusive, e posti auto scoperti dei quali uno con ingresso nel vano scala condominiale, identificato con il numero 2 e tre appartamenti con ingresso indipendente;
- **al Piano Primo** n° 5 appartamenti serviti dalla scala condominiale identificati con i numeri 5 - 6 - 7 - 8 - 9.
- **al Piano Secondo** n° 5 appartamenti serviti dalla scala condominiale identificati con i numeri 10 - 11 - 12 - 13 - 14. Le Unità Immobiliari identificati con i numeri 10 e 11 hanno l'ingresso in comune.
- **al Piano Terzo (sottotetto)** n° 3 depositi occasionali collegati per mezzo di scale interne agli appartamenti identificati con i numeri 11 - 12 - 13, del piano Secondo



REGOLAMENTO

Art. 1 - PARTI E COSE COMUNI A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI-

Formano oggetto di proprietà comune indivisibile di tutti i condomini le parti costitutive del fabbricato stesso, le opere, le installazioni e i manufatti che sono indispensabili al godimento e alla conservazione dell'edificio stesso, e in particolare:

- a) il suolo su cui sorge l'intero fabbricato;
- b) gli elementi che costituiscono la struttura portante dell'edificio come fondazioni, pilastri, travi, solai e le facciate esterne;
- c) la copertura dell'intero edificio;
- d) le fognature orizzontali e verticali per le acque nere dal pozzetto sifonato (immissione nella fogna comunale), fino al punto di diramazione delle singole unità immobiliari che ne sono servite;
- e) le fognature orizzontali e verticali per le acque bianche o meteoriche fino al pozzetto di collegamento con la fognatura comunale;
- f) l'impianto idrico potabile, in partenza dal contatore generale posto sul muro di cinta in prossimità dell'ingresso comune, fino al punto di diramazione alle singole unità immobiliari che ne sono servite, il locale autoclave con le relative attrezzature e serbatoi;
- g) l'impianto elettrico che alimenta l'autoclave con le relative apparecchiature di illuminazione in partenza dal contatore a defalco installato nel quadro contatori nell'ingresso condominiale;
- h) locale tecnico con accesso dal vano scale con porta chiusa utilizzato per alloggiamento degli impianti di stoccaggio acqua e di autoclave.
- l) le canalizzazioni SIP ed ENEL con i relativi pozzetti, fino al punto di diramazione delle singole unità immobiliari che ne sono servite.

Le terrazze, le corti esclusive, le serrande, le persiane, le finestre e porte-finestre, le porte sul vano scala, i cancelli esterni delle corti esclusive, gli impianti di riscaldamento a gas-metano e di condizionamento sono di proprietà particolare dei singoli condomini ai quali rispettivamente sono in uso e servono, con l'obbligo però di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea condominiale in ordine alla loro conservazione, manutenzione e utilizzazione in perfetta uniformità di consistenza ed estetica.

L'entità della quota di proprietà spettante a ciascun condomino è espressa in millesimi nella seguente tabella allegata al presente regolamento:

- **Tabella "A"** – Tabella millesimale generale;

Art. 2- CONTRIBUTO PER LA MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DELLE SCALE E PER LA MANUTENZIONE DEGLI ASCENSORI

Le spese necessarie alla ricostruzione parziale o totale della scala, nonché le spese necessarie per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle pareti e soffitti che la delimitano, l'illuminazione e la pulizia, la manutenzione e ricostruzione parziale dell'ascensore sono ripartite fra i condomini ai quali esse servono, in base alla tabella allegata al presente regolamento:

- **Tabella "B"** – Tabella millesimale di utilizzazione separata per scala, androne ed ascensore;

Art. 3 - PARTI E COSE COMUNI A TUTTI I LOCALI AL PIANO INTERRATO-

Formano oggetto di proprietà comune indivisibile di tutti i condomini proprietari dei locali al piano interrato:

- a) la rampa di accesso con l'eventuale cancello elettrico;

- b) la corsia di manovra interna dalla quale si accede al n° 8 locali autorimessa e al locale autoclave condominiale;
 - c) le fognature di raccolta delle acque bianche o meteoriche provenienti dalla rampa di accesso, dalla scala di emergenza e dagli scannafossi con le relative griglie, pozzetti e impianto di sollevamento;
 - d) le fognature delle acque nere dal pozzetto di raccolta con l'impianto di sollevamento fino al punto di diramazione ai singoli locali che ne sono serviti;
 - e) tutte le attrezzature installate a norma del Certificato di Prevenzioni Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Grosseto;
- L'entità della quota di proprietà spettante a ciascun condomino è espressa in millesimi nella seguente tabella allegata al presente regolamento:

- **Tabella "C"** – Tabella di utilizzazione della rampa di accesso ai garages e dello spazio di manovra

Art. 4 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA PORZIONE DI ANDRONE COMUNE AGLI APPARTAMENTI N° 10 E N° 11.

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria della porzione di androne adibita ad ingresso comune ai soli appartamenti n° 10 e n° 11 è espressa in millesimi nella seguente tabella allegata al presente regolamento:

- **Tabella "D"** – Tabella millesimale di utilizzazione separata per l'ingresso comune

Art. 5 - MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DEI SOLAI E DEI MURI DIVISORI DI PROPRIETÀ CONTIGUE

Le spese per la manutenzione e conservazione dei solai sono ripartite in parti uguali fra i proprietari dei piani l'uno all'altro soprastante fermo quanto stabilito per il pavimento ed il soffitto dall'art. 1125 del Codice Civile. Quelle dei muri divisorii sono a carico dei proprietari confinanti in parti uguali. Per la terrazze e lastrici solari di uso esclusivo si applica il disposto dell'art. 1126 del Codice Civile.

Art. 6 - CRITERI DI VALUTAZIONE -

Il valore proporzionale delle singole unità immobiliari, agli effetti della formazione delle tabelle di cui agli articoli precedenti a norma degli articoli 1123, 1124, 1125, 1126 e 1136 C.C. nonché dell'articolo 68 delle disposizioni del C.C., è determinato in millesimi in misura espressa nelle tabelle che formano parte integrante del presente regolamento. I valori espressi nelle tabelle hanno efficacia soltanto nei casi in cui si fa ad essi richiamo con il presente regolamento e possono essere modificati nei casi indicati nell'articolo 69 e nelle norme di attuazione del C.C..

Art. 7 - MODIFICAZIONI DELLE COSE COMUNI -

Sono vietati non solo le innovazioni ma anche le modificazioni delle cose comuni, di cui all'articolo 1102 C.C. non preventivamente consentite dall'Assemblea. L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino e del risarcimento dei danni. In ogni caso, se le modificazioni sono suscettibili di utilizzazione comune, di esse potranno usare anche gli altri condomini, nel qual caso le spese per l'esecuzione delle opere e loro manutenzione saranno ripartite fra coloro che le usano a norma dell'articolo 1123 C.C..

Art. 8 - LAVORI NEI LOCALI DI PROPRIETÀ PARTICOLARE -

Ogni condomino è obbligato ad eseguire la riparazione delle cose di sua proprietà la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità dell'edificio ed alterare il decoro architettonico.

A richiesta dell'Amministratore, e previo avviso, dovrà altresì consentire che nell'interno



con lo straccio e lo spazzolone; ed è assolutamente vietato spazzare i terrazzi e gettare di sotto il tutto.

- h) E' vietato collocare insegne esterne, targhe, cartelli, ceramiche in tutta la facciata del fabbricato così come all'interno del vano scala condominiale.
- i) E' vietato l'uso dell'ascensore per i bambini di età inferiore agli anni 12, se non accompagnati.
- j) E' vietato trasportare con gli ascensori colli ed oggetti che possano danneggiarli, imbrattarli o renderli maleodoranti. I condomini e loro inquilini dovranno usare gli ascensori secondo le norme stabilite contro gli infortuni.
- k) E' vietato l'uso dei cestini con cordicelle dalle finestre.
- l) Il proprietario dell'appartamento, ove affitti i suoi locali, deve porre espressamente nel contratto di locazione, a carico dell'inquilino, l'obbligo dell'osservanza del presente regolamento e rimane il proprietario stesso in prima persona responsabile nei confronti del condominio per ogni violazione dello stesso regolamento.
- m) È fatto divieto installare le parabole TV; esiste quella unica condominiale sul tetto di copertura.
- n) Sono inoltre vietate l'apposizioni di tende nelle terrazze che non rispondano alle specifiche tecniche e architettoniche del seguente modello, indicato dalla Direzione Lavori: *Modello GAMMA S 2150 Polverizzato Grigio ral 9006 a bracci pesanti estendibili, montata su barra quadra mm. 35 x 35, bulloneria in acciaio inox, funzionamento manuale ad organo con 1 coppia di bracci, tessuto colo panna.*
- o) Sono inoltre vietate le apposizioni di mobili e arredi nelle terrazze che non corrispondano alla tonalità di colore predisposto dalla società costruttrice e dalla Direzione dei lavori.
- p) È vietato utilizzare anche per brevi periodi il locale tecnico condominiale che deve rimanere dedicato esclusivamente all'alloggiamento dei serbatoi e dell'impianto autoclave e comunque sempre libero per ogni intervento tecnico e igienizzazione e pulizia periodica degli stessi serbatoi.
- q) È vietato l'installazione di zanzariere che non corrispondano al modello e al colore avorio indicate dalla società costruttrice e dalla Direzione dei lavori
- r) È fatto divieto ad ogni condomino del piano terra seminare piante, che non siano corrispondenti alle indicazioni della società costruttrice e dalla Direzione dei lavori: Ulivi - cipressi - lecci - sughere; Per la delimitazione a mezzo siepe l'utilizzo del verde non può prescindere da alloro - corbezzolo - leccio - ginestra in modo alternato o solamente con roseto; l'ubicazione degli alberi deve essere autorizzata solamente dalla società Costruttrice che indicherà il posto preciso per la propria messa a dimora per evitare problematiche future con le fognature esistenti. È permesso l'uso di coltivare ortaggi nella propria resede.
- s) I proprietari dei giardini esclusivi sono anche obbligati ad attenersi, per l'illuminazione del proprio resede al modello dei corpi illuminanti con colori e materiale indicati in maniera precisa dalla Direzione dei Lavori.
- t) Al fine di evitare rumorosità è fatta raccomandazione ad ogni condomino di non utilizzare scarpe e ciabatte particolarmente rumorose che possono arrecare disturbo alla quiete del condomino sottostante, come è consigliabile dotare di materiale anti-rumore (feltrino e gommini) i mobili di facile spostamento (sedie, tavoli etc.)
- u) La posa dei pilozzi nella terrazze, dovrà essere strettamente uguale e del materiale utilizzato per le soglie apposte in tutto il condominio. La Direzione dei Lavori informa che detto materiale è previsto tramite il marmista che ha realizzato fin d'ora tutte le parti in pietra del condominio stesso.
- v) È fatto divieto ai condomini di posizionare portaombrelli e zerbini di grandezze e colori diversi da quelli indicati dalla società Costruttrice e dalla Direzione dei Lavori.
- w) È vietato gettare di sotto i mozziconi di sigarette o qualsiasi altra cosa.

Art. 12 - OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO -

Il condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio. In caso di trasferimento di proprietà dovrà comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario e gli estremi del titolo di trasferimento. Ad uguale comunicazione è tenuto il condomino subentrante, fermi gli obblighi derivanti nei suoi confronti dall'articolo 63 - 2° comma disp. att. C.C..

L'Amministratore od un suo incaricato provvede alle letture mensili dei contatori relativi a contratti di forniture comuni.

L'amministratore non può disporre riparazioni straordinarie, salvo che abbiano carattere urgente ed inderogabile, fermo l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per la ratifica. Per la riscossione dei contributi dei condomini l'Amministratore potrà valersi del disposto degli articoli 1130 C.C. e 63 disp. att. C.C.. A tale riguardo il condomino è costituito in mora, senza uopo di previa intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita. Ogni versamento parziale, anche se accettato, deve imputarsi alla rata più antica.

Art. 19 - CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA -

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 30 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario e in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta da un numero di condomini che rappresentino almeno un sesto del valore del condominio. L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera almeno cinque giorni prima della data stabilita insieme con copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del progetto di riparto delle spese. L'avviso deve contenere l'indicazione di luogo, giorno, ed ora dell'adunanza di prima ed eventualmente di seconda convocazione, questa ultima fissata a norma dell'articolo 1136, 3° comma C.C., nonché l'indicazione delle materie da sottoporre a deliberazione. In mancanza dell'Amministratore, o se il medesimo omette di convocare l'Assemblea, questa può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino con le formalità di cui sopra.

Art. 20 - FORMALITA' PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA -

I convenuti della Assemblea ordinaria e straordinaria, trascorsi 15 minuti dall'ora di convocazione, nomineranno un presidente e un segretario scegliendoli tra i condomini, escluso l'Amministratore.

Art. 21 - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA -

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, anche se estranea al condominio, escluso l'Amministratore, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione, ma non sono ammesse più di tre deleghe alla stessa persona. Ove una quota di condominio appartenga a più persone, pro indiviso, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea. I singoli condomini devono astenersi dal voto nelle deliberazioni aventi per oggetto cose e servizi alla cui conservazione e gestione abbiano interesse per rapporti di fornitura o lavoro tra essi e il condominio. Il condomino-Amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative alla sua gestione e a provvedimenti da lui adottati.

Art. 22 - VALIDITA' DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA -

Per la regolarità della costituzione dell'Assemblea e la validità delle deliberazioni, valgono le norme dell'articolo 1136 C.C.. Il concorso dei presupposti previsti da tali norme è accertato al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

Art. 23 - VERBALE DELL'ASSEMBLEA -

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale contenente:

- il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- le generalità dei condomini intervenuti o dei rappresentanti con l'indicazione del valore

- delle rispettive quote di condominio;
- c) la nomina del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea;
 - d) il resoconto sommario delle discussioni e il testo delle deliberazioni con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna di esse;
 - e) le dichiarazioni di cui si chiede l'inserzione.

Il verbale è firmato dal presidente e dal segretario ed è scritto in apposito registro. L'Amministratore deve rilasciare una copia a ciascun condomino che ne faccia richiesta.

Art. 24 - ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA -

L'Assemblea ordinaria delibera:

- a) sulle eventuali modifiche del regolamento;
- b) sulla nomina dell'Amministratore, sulla eventuale retribuzione e sulla revoca del medesimo;
- c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo e annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare del fondo comune per le medesime;
- d) sulla erogazione dei sopravanzi della gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni;
- e) sulle opere di carattere straordinario, sulla costituzione del fondo di riserva per le relative spese e sui prelevamenti da tale fondo. Spetta inoltre all'Assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'Amministrazione, la conservazione, e il godimento delle cose comuni. I libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale e del bilancio preventivo e consuntivo devono essere posti dall'Amministratore a disposizione dei condomini per ogni opportuno controllo nei cinque giorni precedenti l'Assemblea ordinaria.

Art. 25 - ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO-

L'Amministratore deve tenere il registro dei verbali, il libro di cassa con entrate ed uscite, l'elenco aggiornato dei condomini con le loro generalità e il loro domicilio ove non dimorino abitualmente nello edificio condominiale, e l'indicazione dell'unità immobiliare di loro rispettiva proprietà, l'inventario delle cose mobili di proprietà comune.

Art. 26 - RIFERIMENTO AGLI ALLEGATI -

Formano parte integrate del presente Regolamento le n° 4 tabelle di ripartizione delle spese in millesimi per ogni unità immobiliare e lo schema distributivo delle unità immobiliari.

Art. 27 - RINVIO ALLA LEGGE COMUNE -

Per quanto non è disposto nel presente Regolamento, e per quanto non è in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni della legge comune.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI GROSSETO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TABELLE MILLESIMALI FABBRICATO SITO IN GROSSETO VIA NORVEGIA snc

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Il Tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Grosseto, 12/09/2005

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

La sottoscritta su incarico del Sig. [REDACTED], amministratore della Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED] si è recata a visionare il fabbricato sito in Grosseto via Norvegia snc, al fine di svolgere sopralluogo per la redazione delle tabelle millesimali.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è di nuova costruzione ed è composto da un piano seminterrato e quattro piani fuori terra (compreso il sottotetto). Il fabbricato è suddiviso in:

- n° 14 appartamenti di civile abitazione (piani terra, primo e secondo);
- n° 8 autorimesse (piano seminterrato);
- n° 2 locali di deposito (piano seminterrato);
- n° 2 posti auto coperti (piano seminterrato);
- n° 1 posto moto coperto (piano seminterrato);

Degli appartamenti posti al piano terreno, i numeri 1, 3 e 4 hanno accesso indipendente dall'esterno del fabbricato ed inoltre gli appartamenti 1 e 4 comprendono dei locali accessori (cantine) poste al piano seminterrato e sono collegati internamente con esse.

Degli appartamenti posti al piano secondo, i numeri 11, 12 e 13 comprendono dei locali accessori (depositi occasionali) posti al piano sottotetto e sono internamente collegati con essi.

CRITERI PER LA STESURA DELLE TABELLE

Le tabelle millesimali allegate alla presente relazione sono state redatte in base alle norme ed alle regole riportate nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 12480 del 26/03/1966. Solo in alcuni casi (specificati di volta in volta) si è ritenuto opportuno apportare delle modifiche ai criteri di calcolo stabiliti dalla Circolare suddetta sulla base della più diffusa letteratura in materia.

Per il fabbricato oggetto della presente si sono redatte tre tabelle millesimali:

- A) TABELLA MILLESIMALE GENERALE.
- B) TABELLA MILLESIMALE DI UTILIZZAZIONE SEPARATA (SCALA E ASCENSORE) (con l'esclusione delle unità immobiliari n° 1, 3 e 4)
- C) TABELLA MILLESIMALE DI UTILIZZAZIONE SEPARATA (RAMPA DI ACCESSO ALLE AUTORIMESSE E SPAZIO DI MANOVRA) (limitatamente alle unità immobiliari n° 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27 poste al piano seminterrato)
- D) TABELLA MILLESIMALE DI UTILIZZAZIONE SEPARATA (INGRESSO COMUNE) (limitatamente alle unità immobiliari n° 10 e n° 11).

A) TABELLA MILLESIMALE GENERALE

Con la tabella generale si determina la percentuale a carico di ciascun condomino per le spese sostenute al fine di mantenere in vita la cosa comune, pertanto in base a questa tabella verranno ripartite le spese relative alle strutture portanti, agli intonaci ed alle tinteggiature, alle gronde ed ai pluviali, all'amministrazione, all'assicurazione, alla consulenza professionale e tecnica ed a quant'altro stabilito per legge.

Il valore delle quote di condominio, espresso in millesimi del valore di tutto lo stabile, si determina in base alle superfici delle singole unità immobiliari ed ai coefficienti di differenziazione previsti dalla Circolare n° 12480 del 26/03/1966. Di seguito si riportano i coefficienti di differenziazione utilizzati per la stesura della tabella generale con i criteri di calcolo e le relative considerazioni.

1 – Coefficiente di destinazione dei singoli ambienti

La Circolare n° 12480 conferisce valore 1,00 ai locali principali e valori inferiori agli altri ambienti, secondo la seguente tabella:

Locali principali (camere, soggiorni, guardaroba se molto ampi)	1,00
Servizi (cucina, angolo cottura, bagno, ripostiglio)	0,90
Corridoi e disimpegni	0,80
Locali di deposito con altezze inferiori a quelle regolamentari	0,45
Terrazzi coperti e porticati	0,30
Terrazzi scoperti	0,25
Giardini	0,15

A differenza di quanto stabilito dalla Circolare n° 12480 del 26/03/1966, la più diffusa letteratura in materia è ormai concorde nell'attribuire un coefficiente 1,00 non solo ai locali principali, ma anche a tutti quegli ambienti facenti parte dell'unità immobiliare e strettamente funzionali alla stessa (cucine, bagni, disimpegni, ripostigli), sempreché le altezze di tali locali siano quelle regolamentari per la relativa destinazione d'uso.

Si intende di dover concordare con questa tendenza in quanto le unità immobiliari possono essere interamente ristrutturate con modifiche alla distribuzione dei locali. Per esempio una cucina potrebbe essere inglobata nel soggiorno creando un semplice angolo cottura, oppure un ripostiglio potrebbe andare ad aumentare la superficie di una camera; in tutti questi casi la superficie virtuale inizialmente calcolata per quella unità immobiliare diventerebbe troppo bassa rispetto a quella delle altre unità poste nel fabbricato. Potrebbe verificarsi invece il caso contrario se per esempio venisse sacrificata una parte del soggiorno per creare un bagno di servizio. E' impensabile che ogni volta che il proprietario di una unità immobiliare decida di modificarla internamente debbano essere riviste le tabelle millesimali di tutto l'edificio.

Nel fabbricato in oggetto inoltre sono presenti delle autorimesse, dei posti auto e dei box (porzioni di seminterrato delimitate da recinzione metallica utilizzabili come deposito di materiali vari), i quali dovranno comunque essere diversificati dai locali abitabili, relativamente al coefficiente di destinazione. Essendo il fabbricato ubicato in una zona residenziale compresa tra la zona centrale e quella artigianale della città, non esistono grosse difficoltà per i parcheggi. Allo stesso tempo però la possibilità di avere un posto auto di proprietà (all'aperto o in autorimessa) è comunque una grossa

comodità, pertanto si ritiene congruo un coefficiente di destinazione non inferiore a 0,50 per le autorimesse e leggermente inferiore per i posti auto.

Visto quanto sopra si ritiene di utilizzare la seguente tabella per l'attribuzione del coefficiente di destinazione dei singoli ambienti:

Locali d'abitazione (camere, soggiorni, cucine, angoli cottura, bagni, disimpegno, ripostigli, guardaroba, studi, ecc.)	1,00
Locali di deposito con altezze inferiori a quelle regolamentari	0,45
Terrazzi coperti e porticati	0,30
Terrazzi scoperti	0,25
Giardini	0,15
Autorimesse	0,50
Posti auto coperti	0,45
Box	0,20

2 – Coefficiente di luminosità

Secondo la Circolare n° 12480 del 26/03/1966 il coefficiente di luminosità esprime semplicemente il rapporto tra la superficie delle aperture (finestre e/o portefinestre) e quella dell'ambiente preso in esame.

Per rapporto ill. uguale o maggiore di 1/6	1,000
Per rapporto ill. uguale o maggiore di 1/7	0,965
Per rapporto ill. uguale o maggiore di 1/8	0,940
Per rapporto ill. uguale o maggiore di 1/9	0,920
Per rapporto ill. uguale o maggiore di 1/10	0,900
Per rapporto ill. inferiore a 1/10	0,850
Locali bui	0,500
Spazi aperti (terrazzi, porticati e giardini)	1,000

3 – Coefficiente di prospicienza o prospettazione

Questo coefficiente esprime la possibilità degli ambienti di prospettare su strade, piazze o comunque luoghi ampi ed ameni o invece su cortili interni, vicoli o pozzi di luce. Infatti il valore dell'unità immobiliare può subire variazioni in base a queste caratteristiche.

Su strade, piazze, giardini, vedute panoramiche	1,00
Su chiostrine interne o vicoli	0,85
Locali con lucernari	0,90
Locali senza finestre o scantinati	0,75

Anche in questo caso la letteratura in materia ritiene che la tabella contenuta nella Circolare n° 12480 sia molto limitativa rispetto alle casistiche che si possono verificare, infatti è noto che il valore delle unità immobiliari può subire variazioni a seconda del loro affaccio su spazi a diversa destinazione e con diverse caratteristiche di panoramicità.

Nel caso in oggetto l'unico elemento che può costituire discriminazione tra i vari affacci delle unità immobiliari è la zona destinata a parco prospiciente il lato su cui è ubicato l'ingresso, mentre tutti gli altri lati prospettano verso edifici di civile abitazione. A tal proposito si precisa che i fabbricati che ad oggi possiedono destinazioni d'uso diverse da quella residenziale (palestra e attività industriali), verranno convertiti nel giro di pochi anni secondo le previsioni degli strumenti urbanistici.

Si ritiene quindi opportuno adottare la seguente tabella per il coefficiente di prospicienza o prospettazione:

Su piazze, strade di notevole importanza, vedute panoramiche	1,00
Su strade secondarie	0,95
Verso distacchi con altre abitazioni	0,92
Locali scantinati	0,75
Locali bui o senza esposizione	0,75

4 – Coefficiente di piano

La Circolare n° 12480 del 26/03/1966 contiene la seguente tabella per attribuire il coefficiente di piano per i fabbricati con ascensore:

Piano seminterrato	0,75
Piano terreno	0,85
Piano primo	0,95
Piano secondo in poi	1,00
Sottotetto	0,98

5 – Coefficiente di orientamento

Questo coefficiente tiene conto della possibilità di godere di una maggiore o minore quantità di insolazione diretta in tutto il corso dell'anno e pertanto varia a seconda dell'orientamento degli ambienti. Per gli ambienti di angolo o con più orientamenti si considera quello migliore.

Quadrante SE-SO	0,95
Quadrante NE-SE	1,00
Quadrante NO-SO	1,00
Quadrante NO-NE	0,85
Per locali senza finestre o interni all'alloggio	0,75

6 – Coefficiente di funzionalità dell'alloggio

La Circolare n° 12480 del 26/03/1966 stabiliva di attribuire ai vani costituenti le varie unità immobiliari coefficienti variabili da 1,00 a 0,90 a seconda della funzionalità dell'unità immobiliare esaminata nei confronti di tutte le altre presenti nel fabbricato. Trattandosi di un fabbricato recentemente ricostruito, per il quale sono state valutate attentamente le necessità ed i fabbisogni del moderno stile di vita e soprattutto non presentando particolari diversità tra una unità immobiliare e l'altra si ritiene di poter attribuire il coefficiente 1,00 a tutte le unità immobiliari, ad esclusione dei posti auto coperti e dei box, i quali hanno effettivamente una funzionalità inferiore rispetto alle autorimesse ed alle cantine od altri locali di deposito chiusi. Infatti i posti auto sono

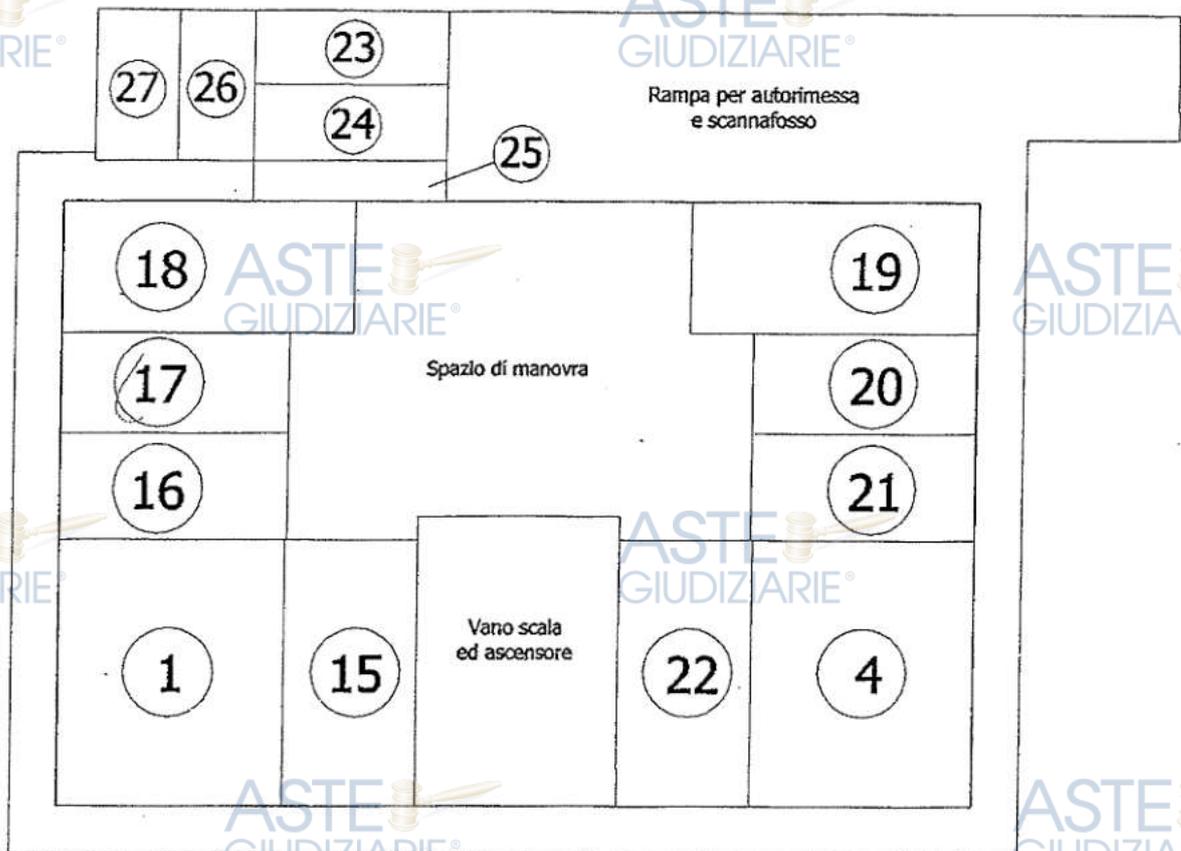
soggetti a servitù di passaggio, mentre i box sono delimitati dalla sola recinzione metallica. Pertanto si ritiene di poter utilizzare i seguenti coefficienti di funzionalità:

Locali di abitazione, depositi occasionali, cantine, autorimesse	1,00
Posti auto, locali di deposito	0,90

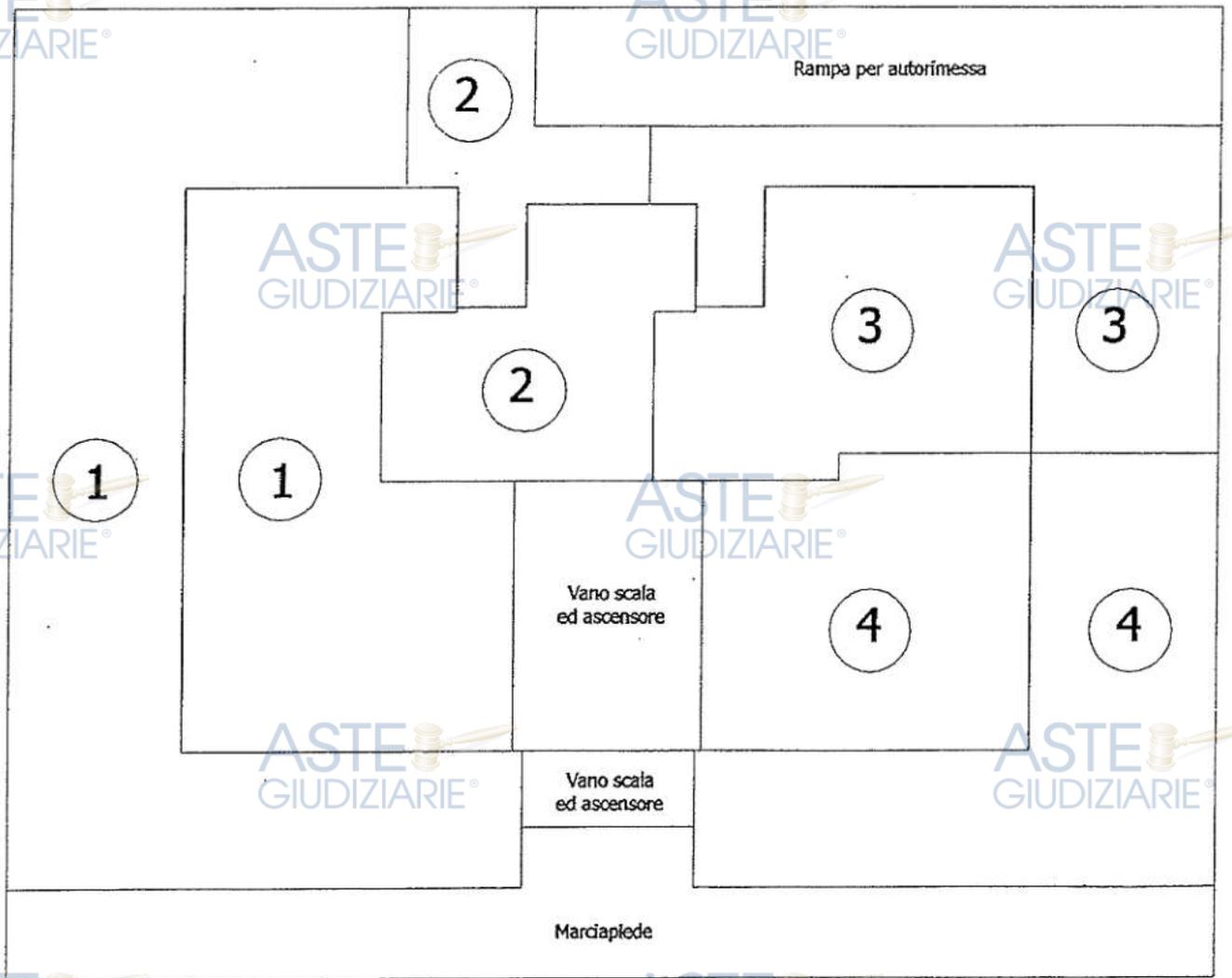
Di seguito si riporta la tabella per il calcolo delle superfici virtuali delle 27 unità immobiliari e quindi la **Tabella Millesimale Generale**



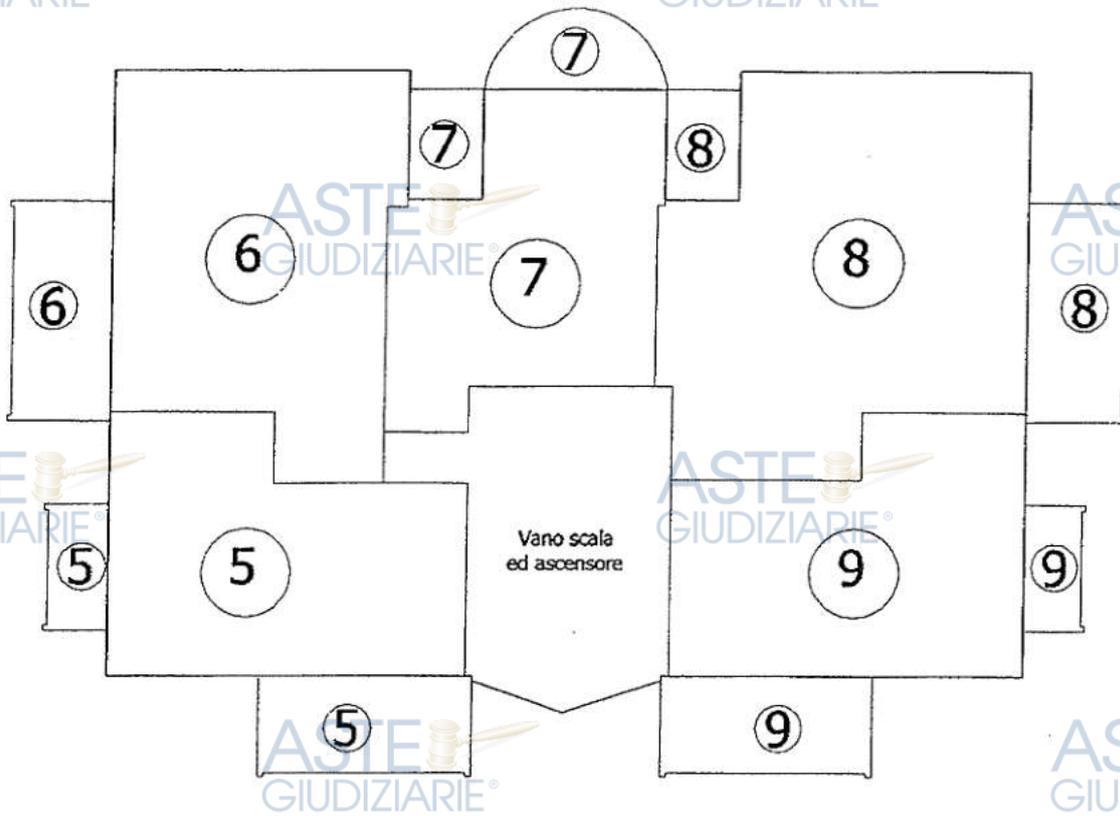
PIANO SEMINTERRATO



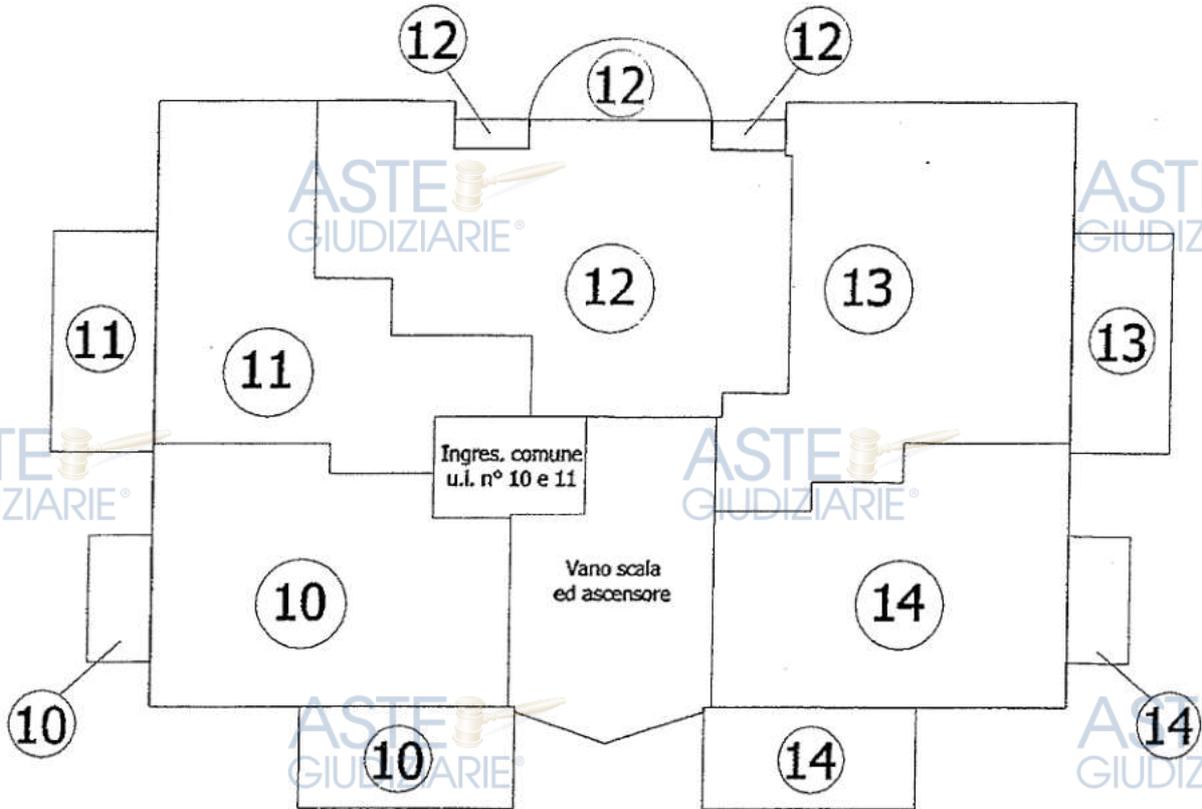
PIANO TERRENO



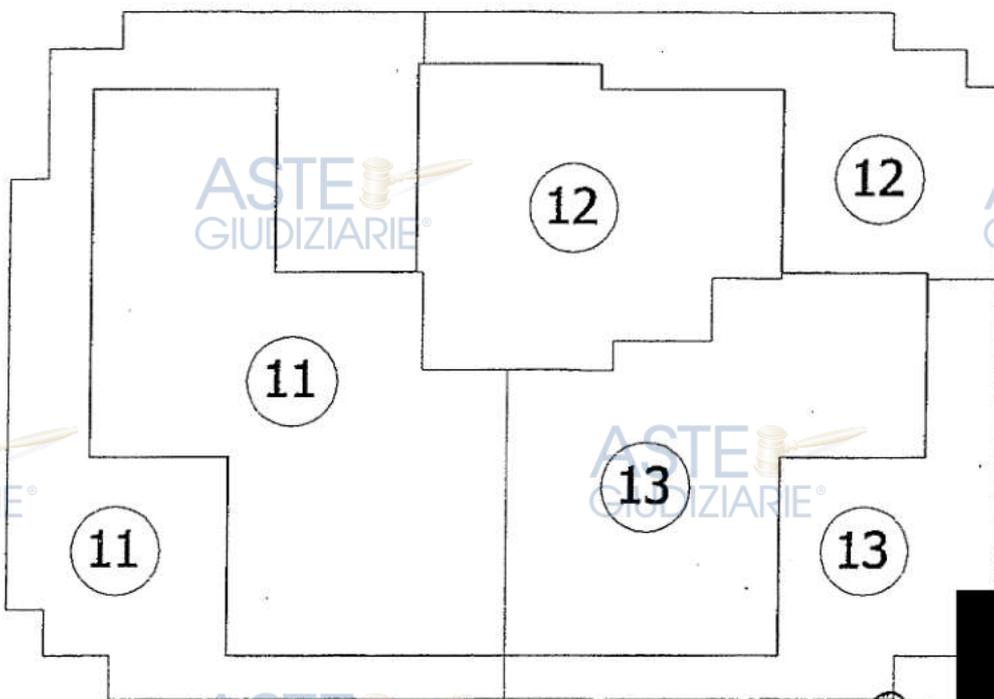
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO SOTTOTETTO



ambiente	destinazione	luminosità	prospetto	piano	orientamento	funzionalità	tot. coeff.	sup. reale	sup. virtuale
UNITA' IMMOBILIARE n° 1 - Appartamento (piano terra e seminterrato)									
soggiorno	1,000	1,000	0,960	0,850	1,000	1,000	0,816	33,57	27,39
cucina	1,000	0,965	1,000	0,850	1,000	1,000	0,820	17,76	14,57
dispensa	1,000	0,500	0,750	0,850	0,750	1,000	0,239	4,44	1,06
disimpegno	1,000	0,500	0,750	0,850	0,750	1,000	0,239	10,03	2,40
bagno	1,000	0,500	0,750	0,850	0,750	1,000	0,239	4,44	1,06
camera 1	1,000	1,000	0,920	0,850	0,975	1,000	0,762	16,39	12,50
bagno	1,000	0,965	0,920	0,850	0,950	1,000	0,717	4,50	3,23
camera 2	1,000	0,965	0,920	0,850	0,950	1,000	0,717	12,30	8,82
camera 3	1,000	1,000	0,920	0,850	0,950	1,000	0,743	10,41	7,73
corte	0,150	1,000	0,960	0,850	0,975	1,000	0,119	233,47	27,86
cantina	0,450	0,850	0,750	0,750	1,000	1,000	0,215	32,37	6,96
disimpegno	1,000	0,500	0,750	0,750	0,750	1,000	0,211	1,96	0,41
wc	1,000	0,850	0,750	0,750	1,000	1,000	0,478	4,84	2,31
TOTALE UNITA' IMMOBILIARE n° 1								386,48	116,31

ambiente	destinazione	luminosità	prospetto	piano	orientamento	funzionalità	tot. coeff.	sup. reale	sup. virtuale
UNITA' IMMOBILIARE n° 2 - Appartamento (piano terra)									
soggiorno	1,000	0,965	0,920	0,850	0,975	1,000	0,736	28,98	21,32
disimpegno	1,000	0,500	0,750	0,850	0,750	1,000	0,239	1,44	0,34
camera	1,000	1,000	0,920	0,850	0,950	1,000	0,743	13,69	10,17
bagno	1,000	0,500	0,750	0,850	0,750	1,000	0,239	4,50	1,08
corte	0,150	1,000	0,920	0,850	0,975	1,000	0,114	32,43	3,71
TOTALE UNITA' IMMOBILIARE n° 2								81,04	36,62

ambiente	destinazione	luminosità	prospetto	piano	orientamento	funzionalità	tot. coeff.	sup. reale	sup. virtuale
UNITA' IMMOBILIARE n° 4 - Appartamento (piano terra e seminterrato)									
soggiorno/cucina	1,000	0,965	0,920	0,850	0,850	1,000	0,641	34,88	22,37
ripostiglio	1,000	0,500	0,750	0,850	0,750	1,000	0,239	1,52	0,36
disimpegno	1,000	0,500	0,750	0,850	0,750	1,000	0,239	2,40	0,57
camera 1	1,000	1,000	1,000	0,850	0,850	1,000	0,723	9,60	6,94
camera 2	1,000	0,965	1,000	0,850	0,850	1,000	0,697	14,00	9,76
bagno	1,000	1,000	1,000	0,850	0,850	1,000	0,723	5,40	3,90
wc	1,000	0,500	0,750	0,850	0,750	1,000	0,239	2,34	0,56
corte	0,150	1,000	0,960	0,850	0,850	1,000	0,104	146,46	15,24
cantina	0,450	0,850	0,750	0,750	0,850	1,000	0,183	34,06	6,23
disimpegno	1,000	0,500	0,750	0,750	0,750	1,000	0,211	1,96	0,41
wc	1,000	0,500	0,750	0,750	0,750	1,000	0,211	2,58	0,54
TOTALE UNITA' IMMOBILIARE n° 4								255,20	66,89

ambiente	destinazione	luminosità	prospetto	piano	orientamento	funzionalità	tot. coeff.	sup. reale	sup. virtuale
UNITA' IMMOBILIARE n° 5 - Appartamento (piano primo)									
soggiorno	1,000	1,000	1,000	0,950	1,000	1,000	0,950	18,46	17,54
disimpegno	1,000	0,500	0,750	0,950	0,750	1,000	0,267	1,56	0,42
studio	1,000	1,000	1,000	0,950	1,000	1,000	0,950	8,55	8,12
camera	1,000	1,000	0,920	0,950	1,000	1,000	0,874	14,07	12,30
disimpegno	1,000	0,500	0,750	0,950	0,750	1,000	0,267	2,56	0,68
bagno	1,000	1,000	0,920	0,950	1,000	1,000	0,874	5,22	4,56
balcone 1	1,000	1,000	1,000	0,950	1,000	1,000	0,950	14,58	13,85
balcone 2	1,000	1,000	0,920	0,950	1,000	1,000	0,874	5,04	4,40
TOTALE UNITA' IMMOBILIARE n° 5								70,04	61,88