



Dott. Gianluigi De Paola  
NOTAIO

Repertorio n. 2172

Raccolta n. 1751

ATTO DI DEPOSITO DI DOCUMENTI  
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO  
E RELATIVE TABELLE MILLESIMALI  
DEL FABBRICATO RICAIVATO DALL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE  
DELL'EX CINEMA ODEON  
REPUBBLICA ITALIANA

Registrato a Livorno  
il 05/08/2011  
al n. 7881 serie 1T

Trascritto a Livorno  
il 05/08/2011  
al n. 13497 R.G.  
e n. 8708 R.P.

L'anno duemilaundici, il giorno tre del mese di agosto, nel mio studio in Livorno, Via Fiume n. 30, innanzi a me dottor. Gianluigi De Paola, notaio in Livorno, iscritto al distretto notarile di detta città é comparso

il sottoscritto:



, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio nella sua qualità di procuratore speciale della società:

"PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.p.A." in forma abbreviata "SPIL S.P.A.", con sede in Livorno, Via Calafati n. 4, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Livorno 80010790493, partita I.V.A. 00355670498, R.E.A. n. LI-3799, capitale sociale deliberato per Euro 3.516.479,20 (tremilionicinquecentosedicimilaquattrocentosettantanove virgola venti) sottoscritto per Euro 2.858.626,16 (duemilioniottocentocinquantottomilaseicentoventisei virgola sedici), giusta procura speciale ai miei rogiti del 14 luglio 2011, rep.n. 2118/1711, registrato a Livorno il 18 luglio 2011 al n. 6984/1T e del Verbale del Consiglio di amministrazione del 10 novembre 2009, trascritto alle pagine 2009/127 e 2009/133 dell'apposito libro dei verbali, che in estratto autenticato da me Notaio in data 14 luglio 2011, Rep.n 2117, trovasi allegato sotto la lettera "A", al mio predetto atto repertorio n. 2118;

Detto componente della cui identità personale io notaio sono certo,

**PREMESSO:**

1) che la società "SPIL S.P.A.", ha realizzato, con l' intervento di riqualificazione ex Cinema Odeon un fabbricato posto in Comune Livorno, Largo dei Valdesi, con ingresso secondario in Via Sardi n. 27/A ed ulteriore ingresso carrabile in Via Verdi n. 53, che si eleva di sette piani fuori terra, oltre a due piani interrati formato da due distinte porzioni, quella che si affaccia sul Largo dei Valdesi, a destinazione commerciale e terziaria, e quella retrostante a destinazione parcheggio pubblico e privato;  
- che quest'ultima porzione è suddivisa in tre distinti condomini e precisamente la porzione che occupa il piano terra e i due piani interrati destinata a box auto privati, la porzione che occupa il piano primo destinata a posti auto privati e la porzione posta dal secondo al sesto piano

distinta a posti auto pubblici;

3) che detto fabbricato è stato realizzato sull' area distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25B, particelle 843-584 sub. 1-2, oggi foglio 25, particella 843, da sub. 603 a sub. 897 a seguito di Variazione del 29 aprile 2011 n. 33134.1/2011 in atti dal 29 aprile 2011 (protocollo n. LI0083081) per Frazionamento con cambio di destinazione e della variazione del 3 agosto 2011 il cui protocollo è in corso di attribuzione, nel pieno rispetto delle prescrizioni di legge in materia nonché delle disposizioni di cui al permesso di costruire numero 33 rilasciato dal Comune di Livorno in data 3 maggio 2007, pratica n.2004045456, e successiva variante n.1 protocollo 062001 del 17 febbraio 2009; permesso rinnovato in data 6 agosto 2010, dal permesso n.42 pratica 2004066510;

4) che la società "SPIL S.P.A." ha fatto redigere dal Geom. Fulvio Venturini di Livorno, le tabelle delle carature millesimali corredata da relazione tecnica dei seguenti condomini denominati:

- **SUPER CONDOMINIO A** - porzione 2 e 3 (POSTI AUTO PRIVATI E PUBBLICI), VIA VERDI N. 53 LIVORNO - piano terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto, con allegate Tabella Millesimi Generali (Viabilità), con allegate Tabella Millesimi Generale (fabbricato) e Tabella Scale-Ascensore e elaborati planimetrici;

- **SUPER CONDOMINIO B** - porzione 1, 2 e 3 (BOX AUTO PRIVATI, POSTI AUTO PRIVATI E PUBBLICI), Via Sardi 27/A e Via Verdi n.53 Livorno piano secondo interrato, primo interrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto, con allegata Tabella Millesimi Generale ;

- **SUPER CONDOMINIO C** - porzione 1, 2, 3 e 4 (ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE, BOX AUTO PRIVATI, POSTI AUTO PRIVATI E PUBBLICI), Largo dei Valdesei, Via Sardi 27/A e Via Verdi n.53, Livorno, piano secondo interrato, primo interrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto, con allegata Tabella Millesimi Generale e elaborati planimetrici;

- **CONDOMINIO PORZIONE 1** (BOX PRIVATI) Via Sardi n.27/A - Livorno, piano terra, piano primo interrato e piano secondo interrato, con allegate Tabella Coefficienti di riduzione e Tabella Millesimi Generale e Tabelle scale e ascensore e elaborati planimetrici;

- **CONDOMINIO PORZIONE 2** (POSTI AUTO PRIVATI) Via Verdi n. 53 - Livorno, piano primo, con allegate Tabella Coefficienti di riduzione e Tabella Millesimi Generale e elaborati planimetrici,

Tutto ciò premesso,

il comparente mi presenta l'originale del regolamento di condominio predisposto per regolare disciplinare la proprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso immobiliare "EX-ODEON" (box auto privati - Condominio

Allegato " A " all'atto n. 1751 di raccolta  
REGOLAMENTO CONDOMINIO EX-ODEON (box auto privati)



Le norme di regolamento disciplinano la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dell'immobile in esame e alla loro osservanza sono tenuti tutti i proprietari delle singole unità immobiliari che lo costituiscono, gli eventuali proprietari successivi o aventi causa e gli inquilini in caso di locazione. Per ogni controversia o chiarimento si fanno riferimento alle normative del codice civile ed alle vigenti leggi in materia.

*Proprietà comune:* costituiscono proprietà comune il suolo su cui sorge l'edificio e le opere di fondamenta con relative strutture portanti e di sostegno, le fognature ed in canali di scarico delle acque nere e bianche, tutti indistintamente i muri maestri, le opere decorative interne ed esterne, cortili ed ingressi comuni, area contatori, vano ascensore con scale di accesso ai piani sottosuolo 1° e 2° , sbarra o cancello di ingresso in comune con il proprietario dei posti pubblici, telecamere di sorveglianza, pompa di sollevamento acque.

*Diritti e doveri dei Condomini:*

1-ciascun condomino ha diritto sulle cose indicate come proprietà condominiale proporzionalmente al valore millesimale di proprietà. Un condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzi dette, sottrarsi al loro contributo nelle spese per la loro conservazione ed è vietato ogni uso e godimento che possa arrecare pericolo o danno all'edificio in genere ed agli altri condomini;

2-i garage dovranno essere utilizzati per il ricovero di automezzi, cicli e/o motocicli. In materia di sicurezza antincendio in base al Decreto 22 novembre 2002 del Ministero dell'Interno, pubblicato sulla G.U. n. 283 del 03/12/2002, gli autoveicoli a GPL che montano un impianto dotato di sistema di sicurezza conforme al regolamento ECE/ONU 67-01, possono parcheggiare al primo piano interrato della autorimesse anche se organizzate su più piani interrati. Per accertarsi che tali veicoli siano in regola, sulla carta di circolazione deve essere indicata la dicitura: "Impianto dotato di sistemi di sicurezza ECE/ONU 67-01";

3-i garage non dovranno contenere deposito di materiale

inflammabile o esplosivo ed è consentito l'uso di garage con ripostiglio di materiale non pericoloso;

4-tutti i locali in genere non potranno contenere apparecchi o macchine emananti rumori o esalazioni nocive o sgradevoli o locali a funzionamento notturno o di utilizzo di materiale infiammabile e/o esplosivo o ubicare nell'edificio cose o veicoli che per loro natura, dimensioni e peso possono compromettere la stabilità delle strutture primarie, le pavimentazioni o comunque possono arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri condomini ed alle parti comuni;

5-è tassativamente vietata la trasformazione dei garage in luoghi di lavoro di qualsiasi genere e uso o di attività che possa prevedere il contatto con il pubblico e la frequentazione di persone estranee al condominio;

6-è tassativamente vietata l'occupazione anche temporanea delle aree comuni e dei corridoi di manovra con automezzi, cicli e motocicli od oggetti di qualsiasi natura per motivi di sicurezza e per non intralciare le manovre dei mezzi dei condomini che devono regolarmente accedere alle proprie unità. In caso di particolari temporanee esigenze, può essere rilasciata una specifica autorizzazione dal Condominio purché limitata nel tempo e sempre nel rispetto del presente regolamento e delle altrui proprietà ;

7-è vietato eseguire modifiche, innovazioni od opere anche all'interno dei locali, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea previo richiesta specifica all'Amm.re che dovrà prima accertarsi occorrendo anche a mezzo di tecnico ed a spese del richiedente, che nessun pregiudizio o lesione deriverà con l'esecuzione dell'opera alle parti comuni dell'edificio e ai diritti degli altri condomini, fermo restando che per quanto riguarda modifiche, innovazioni ed opere che abbiano comunque attinenza con l'estetica, la struttura organica, la stabilità, la sicurezza e l'aspetto esterno dell'immobile, è prevista la preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea dei condomini ai sensi dell'art. 1120 c.c.;

8-è tassativamente vietato il lavaggio dei propri mezzi nelle aree comuni oltre al divieto di far ristagnare liquidi sui pavimenti e di utilizzare impropriamente l'acqua comune;

9-è vietato suonare strumenti o fare rumori nelle tonalità elevate a qualsiasi ora del giorno e della notte;



10-è severamente vietato sporcare le aree comuni ed accertarsi che qualsiasi carta e/o rifiuto venga regolarmente gettato negli appositi cestini posizionati per la raccolta;

11-è severamente vietata ai possessori di animali la sosta nelle aree comuni oltre al tassativo divieto di sporcare: i cani non dovranno essere mai lasciati liberi e deve essere sempre usato il guinzaglio, oltre ad aver cura che non rechino fastidi agli altri condomini;

12-l'uso dell'ascensore è consentito esclusivamente ai proprietari e/o affittuari dei garage posti ai piani interrati ed è vietato l'uso agli estranei ed ai proprietari dei garage al p.t.. E' tassativamente vietato sporcare con scritte il vano ascensore o graffiare le cabine;

13-ogni proprietario di garage ha l'obbligo di eseguire nei propri locali quelle opere di riparazione a proprio carico, necessarie ad evitare danni alle parti comuni od ad altre proprietà e deve dare tempestiva comunicazione all'Amm.re nel caso si verificano rotture accidentali di tubazioni condominiali che attraversano la proprietà singola ed in caso di mancata informazione dell'inconveniente per incuria, ogni eventuale danno causato a terzi o alle parti comuni sarà imputabile allo stesso;

14-è tassativamente vietata la tinteggiatura delle saracinesche dei garage con colori a piacimento del singolo condomino che deve sempre attenersi al colore uniforme già in essere nel condominio;

15-qualora il condomino intenda affittare il proprio garage, deve avere cura di fornire il conduttore della copia del regolamento di condominio accertandosi che siano rispettate le norme in esso contenute oltre alle norme di buon vicinato e si precisa che in caso di danni o inconvenienti causati dallo stesso, il Condominio può riservarsi di agire nei confronti del proprietario ritenuto responsabile. In caso quindi di rapporti di locazione si precisa che al conduttore è tassativamente vietato il subaffitto e l'uso diverso da autorimessa;

16-è tassativamente vietato lo smaltimento dell'olio del motore negli scarichi condominiali per conseguenti possibili danni alle tubazioni di scarico condominiali;

17-è tassativamente vietato fumare in qualsiasi area e gettare cicche per terra;

18-è severamente vietato gettare dagli affacci di ogni piano e da ogni area scoperta oggetti, carte, cicche e quantaltro;

19-è tassativamente vietato costruire o sopraelevare l'ultimo piano del fabbricato sul quale non potranno essere apposti cassoni o piccoli casotti;

20-è tassativamente vietato lasciare il motore acceso con il veicolo in sosta nelle aree comuni per la fuoriuscita di vapori nocivi;

21-è tassativamente vietato posizionare nelle aree condominiali interne ed esterne una cartellonistica pubblicitaria;

22-il Condominio sarà munito di telecamere di controllo per sicurezza;

23-ogni condomino e/o conduttore deve sempre accertarsi che venga regolarmente chiuso il cancello/sbarra al fine di evitare il possibile ingresso di estranei o mal intenzionati e deve dare tempestiva comunicazione all'Amm.re in caso di malfunzionamento dell'infisso.

David Domenici'

*Giuseppe M. Mottola*





PEC: fulvio.venturini@geopec.it  
e-mail: geofulven@virgilio.it

GEOM. FULVIO VENTURINI

VIA G. VERDI, 7  
Tel. e fax 0586-885222  
57126 LIVORNO

STUDIO TECNICO



Allegato" <sup>B</sup> " all'atto n. <sup>1751</sup> di raccolta

## FABBRICATO EX ODEON

**SUPER CONDOMINIO A - PORZIONE 2 e 3  
(POSTI AUTO PRIVATI E PUBBLICI)**

**VIA VERDI n.c. 53 - LIVORNO  
piano terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto**

## REDAZIONE DELLE CARATURE MILLESIMALI

### RELAZIONE TECNICA

#### ◆ PREMESSA

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.P.I.L. Società Porto Industriale Livorno S.p.A. di redigere le tabelle millesimali relative al fabbricato ricavato dall'intervento di riqualificazione dell'ex cinema Odeon, il sottoscritto geom. Fulvio Venturini iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 652, dopo i sopralluoghi ed i conteggi del caso espone quanto segue:

#### ◆ DESCRIZIONE SINTETICA DEL FABBRICATO

L'immobile è posto in Livorno, Largo dei Valdesi, con ingresso secondario in Via Sardi n.c. 27/A ed ulteriore ingresso carrabile dalla Via Verdi n.c. 53, attraverso la proprietà dell'Arciconfraternita della Misericordia, in zona quindi centrale.

Il fabbricato si eleva di sette piani fuori terra, oltre a due piani interrati ed è formato da due distinte porzioni, quella che si affaccia sul Largo dei Valdesi, a destinazione commerciale e terziaria, e quella retrostante ad essa a destinazione parcheggio pubblico e privato.

A sua volta questa porzione è suddivisa in tre distinti condomini: la porzione che occupa il piano terra ed i due piani interrati destinata a box auto privati, la porzione posta al piano primo destinata a posti auto privati e la porzione posta dal secondo al sesto piano destinata a posti auto pubblici.

Per come è connotato il fabbricato, si individuano diverse parti comuni fra singole porzione e tra porzioni stesse, che saranno specificate nelle relative relazioni.

La parte che qui interessa, denominata "Super Condominio A" che comprende la porzione 2 e la porzione 3 del complesso immobiliare, oltre ad otto posti auto privati esterni autonomi, si sviluppa ai piani terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto della porzione arretrata rispetto al Largo dei Valdesi, e vi si accede dalla Via Verdi; complessivamente è formata da complessive sette unità immobiliari che a loro volta contengono i posti auto che fanno parte di ogni singola porzione.

Tra le parti comuni a tutte le unità immobiliari si individua la viabilità di accesso dalla Via Verdi, mentre alle sole unità immobiliari che fanno parte del fabbricato vero e proprio si individuano la rampa di accesso fino al piano primo (oltre diventa di proprietà esclusiva), le scale e l'ascensore.

#### ◆ CRITERI PER LA REDAZIONE DELLE TABELLE.

Nel caso delle tabelle dei Super Condomini, cioè quelle parti del complesso immobiliare che contengono più porzioni individuabili come singoli condomini, lo scrivente ha scelto di operare per intere porzioni assegnando alle stesse quale caratteristica quantitativa la superficie virtuale espressa nella singole tabelle delle rispettive porzioni, contemplando in questo modo quelle caratteristiche qualitative che differenziano, all'interno delle singole porzioni, le diverse unità immobiliari.

Le caratteristiche quantitative si basano quindi sulla superficie virtuale delle singole porzioni, ridotte in percentuale in base alla loro destinazione così da arrivare ad una superficie "convenzionale" delle unità immobiliari: nel caso in esame è stato adottato un coefficiente denominato "CU = coefficiente di utilizzazione" adottando un coefficiente 1,00 per la superficie dei posti auto coperti e 0,65 per quella dei posti auto scoperti.

Non sono stati adottati coefficienti di riduzione per le caratteristiche qualitative in quanto già rappresentati nella superficie virtuale.

#### ◆ TABELLE MILLESIMALI

Come detto lo studio dell'immobile ha prodotto la stesura di due tabelle a carattere generale per le spese delle parti comuni ai due gruppi di condomini (ved. tavole allegate), sulla seconda delle quali si basa poi quella scale e ascensore.

##### A) TABELLA MILLESIMI GENERALI VIABILITA'.

Questa tabella è stata redatta per permettere la ripartizione delle spese ordinarie del condominio e quelle straordinarie legate alla viabilità di accesso.

In pratica questa tabella servirà alla ripartizione delle spese di amministrazione, assicurazione, spese per lo spazio di accesso compreso l'elettricità della viabilità stessa.

##### B) TABELLA MILLESIMI GENERALI FABBRICATO.

Questa tabella è stata redatta per permettere la ripartizione delle spese straordinarie non legate a facciata e copertura, quest'ultime interessate da altre tabelle riguardanti il condominio con la parte residua del fabbricato.

In pratica questa tabella servirà alla ripartizione delle spese per gli spazi di manovra interni comuni, la rampa di accesso fino al primo piano, spese per l'elettricità delle parti comuni interne al fabbricato, ecc.

##### C) TABELLA MILLESIMI SCALE E ASCENSORE.

Il risultato di questa tabella viene dall'applicazione dell'art. 1124 c.c. ed i millesimi relativi vengono calcolati per la prima metà in ragione del valore delle unità immobiliari e per la seconda metà in base all'altezza di ciascun piano.

Per quest'ultima la prassi consolidata vuole che si applichi ad ogni piano il relativo numero e che i millesimi riferiti al piano siano proporzionali alla frazione di questo rispetto al totale dei piani che compongono il fabbricato (per esempio  $1+2+3+4=10$ , al piano primo spettano  $1/10$  dei millesimi, al piano secondo spettano  $2/10$  dei millesimi e così via); questo metodo non è applicabile quando si verificano situazioni particolari (ad esempio quando il numero delle unità immobiliari a piano sia palesemente diseguale), ma non è il caso del fabbricato in oggetto.

Il risultato di tutto quanto sopra indicato è indicato nella tabella allegata alla presente relazione, che è unica in quanto non si sono riscontrate diversità tra le unità immobiliari che fanno uso delle scale con quelle che fanno uso dell'ascensore.

Per quanto riguarda infine la ripartizione tra le unità immobiliari che fanno parte di ogni porzione, si rimanda alla relative tabelle.





Con questo lo scrivente ritiene di aver assolto l'incarico affidato e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Livorno, 15 luglio 2011

Il tecnico

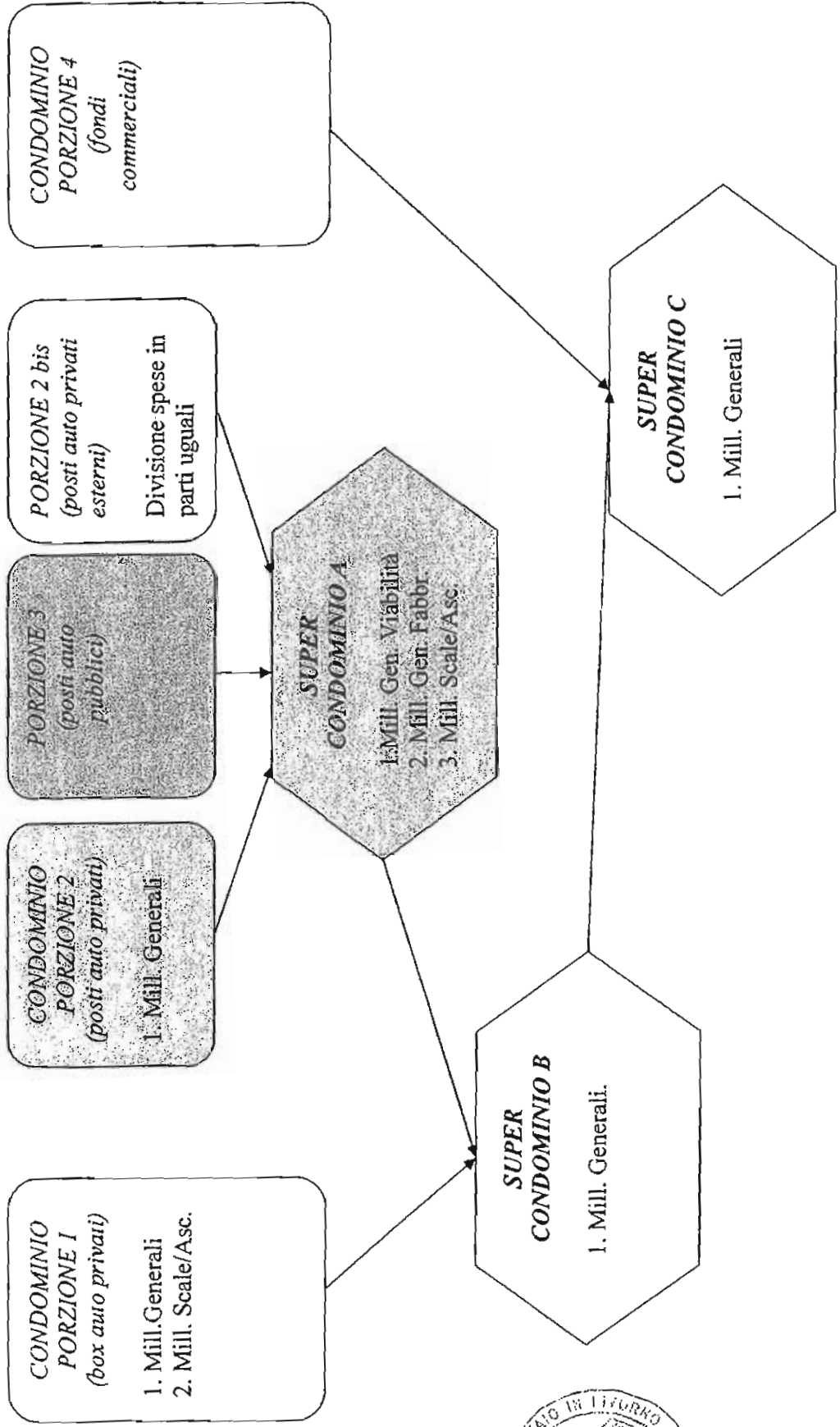
geom. Fulvio Venturini

GEOM. FULVIO VENTURINI



STUDIO TECNICO

**FABBRICATO EX ODEON**



*Spencer M...*

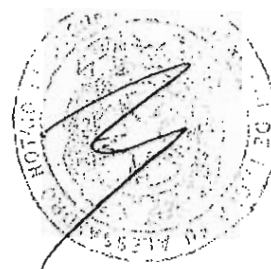
NOTAIO IN LIVORNO  
GIAN LUIGI DI PAOLO

GEOM. FULVIO VENTURINI  
Via G. VERDI 7  
57126 - LIVORNO (LI)  
Telefono 0586885222  
e-mail: geofulven@virgilio.it

## Tabella Millesimi Generali (viabilità)

EX ODEON

Super Condominio A - Porzione n. 2-3 - Posti auto



**Tabella Millesimi Generali (viabilità)**

Descrizione	Piano	Sup. m <sup>2</sup>	Fattore lumin.	CU	Sup. ragg.	CP	Sup. virtuale	Millesimi generali
<b>Proprietari vari posti auto esterni</b>								
Posti auto scoperti ester	Piano terra	100,00	1,00	0,65	65,00			
7 Posti auto scoperti esterni		100,00			65,00	1,00	65,00	14,19
						Totale	65,00	14,19
<b>Proprietari vari posti auto privati</b>								
Posti auto coperti		871,44	1,00	1,00	871,44			
1 Posti auto coperti - Porz. 2	Piano primo	871,44			871,44	1,00	871,44	190,21
						Totale	871,44	190,21
<b>Proprietario posti auto pubblici</b>								
Posti auto coperto		765,88	1,00	1,00	765,88			
2 Posti auto coperti - Porz. 3	Piano secondo	765,88			765,88	1,00	765,88	167,17
Posto auto coperto		773,12	1,00	1,00	773,12			
3 Posti auto coperti - Porz. 3	Piano terzo	773,12			773,12	1,00	773,12	168,76
Posto auto coperto		773,12	1,00	1,00	773,12			
4 Posti auto coperti - Porz. 3	Piano quarto	773,12			773,12	1,00	773,12	168,76
Posto auto coperto		826,42	1,00	1,00	826,42			
5 Posti auto coperti - Porz. 3	Piano quinto	826,42			826,42	1,00	826,42	180,39
Posto auto scoperto		778,97	1,00	0,65	506,33			
6 Posti auto scoperti - Porz. 3	Piano sesto	778,97			506,33	1,00	506,33	110,52
						Totale	3.644,87	795,60
<b>TOTALE</b>							<b>4.581,31</b>	<b>1.000,00</b>



**GEOM. FULVIO VENTURINI**  
Via G. VERDI 7  
57126 - LIVORNO (LI)  
Telefono 0586885222  
e-mail: geofulven@virgilio.it



## **Tabella Millesimi Generali (fabbricato)**

*Ex ODEON*

*Super Condominio A - Porzione n. 2-3 - Posti auto*

*Fulvio Venturini*  

Tabella Millesimi Generali (fabbricato)					
Descrizione	Proprietà	Piano	Superficie m²	Superficie virtuale	Millesimi A1
<b>Proprietari vari posti auto privati</b>					
1 Posti auto coperti - Porz. 2	Proprietari vari posti auto privati	Piano primo	871,44	871,44	192,96
			<b>Totale</b>	<b>871,44</b>	<b>192,96</b>
<b>Proprietario posti auto pubblici</b>					
2 Posti auto coperti - Porz. 3	Proprietario posti auto pubblici	Piano secondo	765,88	765,88	169,58
3 Posti auto coperti - Porz. 3	Proprietario posti auto pubblici	Piano terzo	773,12	773,12	171,18
4 Posti auto coperti - Porz. 3	Proprietario posti auto pubblici	Piano quarto	773,12	773,12	171,18
5 Posti auto coperti - Porz. 3	Proprietario posti auto pubblici	Piano quinto	826,42	826,42	182,99
6 Posti auto scoperti - Porz. 3	Proprietario posti auto pubblici	Piano sesto	778,97	506,33	112,11
			<b>Totale</b>	<b>3.644,87</b>	<b>807,04</b>
			<b>TOTALE</b>	<b>4.516,31</b>	<b>1.000,00</b>





**GEOM. FULVIO VENTURINI**  
Via G. VERDI 7  
57126 - LIVORNO (LI)  
Telefono 0586885222  
e-mail: geofulven@virgilio.it



# Tabella Scale e Ascensore

Ex ODEON

Super Condominio A - Porzione n. 2-3 - Posti auto

*Geom. Fulvio Venturini*

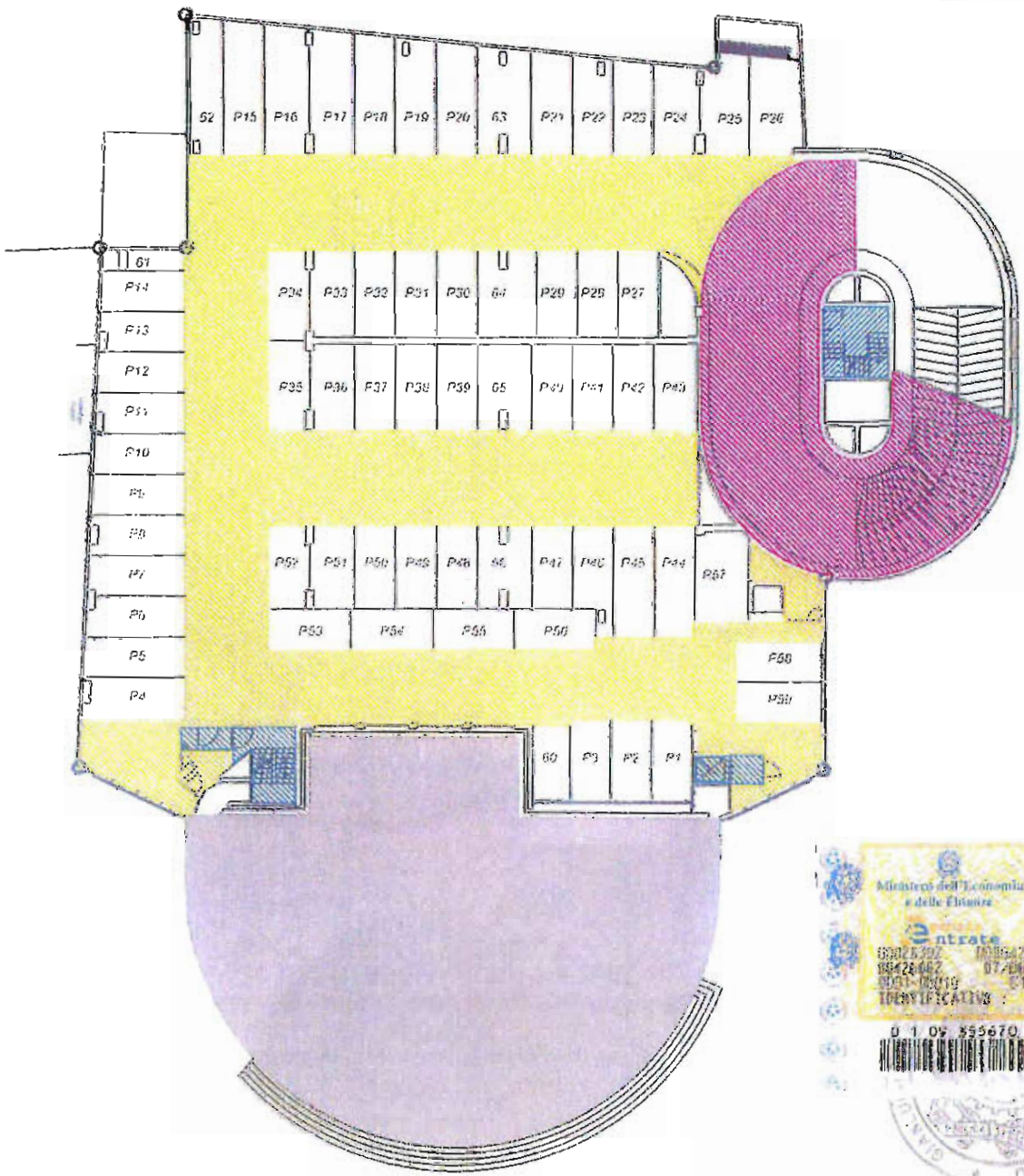






*[Handwritten signature]*

Tabella Scale e Ascensore							
	Descrizione	Piano	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie virtuale	Millesimi generali	Millesimi altezza	Millesimi scale
<b>Proprietari vari posti auto privati</b>							
1	Posti auto coperti - Porz. 2	Piano primo	871,44	871,44	190,21	47,61	118,91
			<b>Totale</b>	<b>871,44</b>			<b>118,91</b>
<b>Proprietario posti auto pubblici</b>							
2	Posti auto coperti - Porz. 3	Piano secondo	765,88	765,88	167,17	95,24	131,20
3	Posti auto coperti - Porz. 3	Piano terzo	773,12	773,12	168,76	142,86	155,80
4	Posti auto coperti - Porz. 3	Piano quarto	773,12	773,12	168,76	190,48	179,62
5	Posti auto coperti - Porz. 3	Piano quinto	826,42	826,42	180,39	238,10	209,25
6	Posti auto scoperti - Porz. 3	Piano sesto	778,97	506,33	110,52	285,71	198,12
			<b>Totale</b>	<b>3.644,87</b>			<b>873,99</b>
			<b>TOTALE</b>	<b>4.516,31</b>			<b>992,90</b>



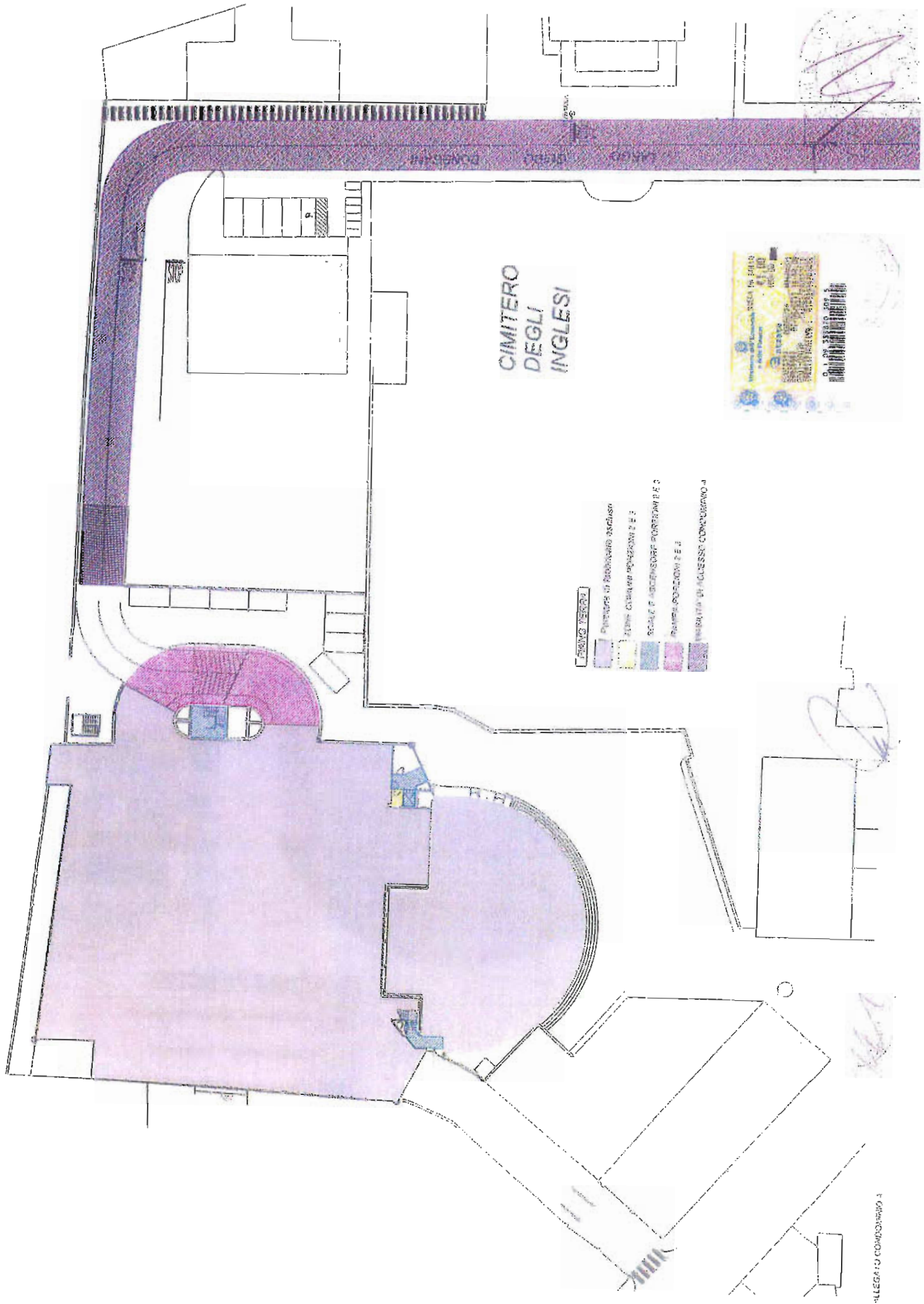
*[Handwritten signature]*



- PIANO PRIMO AUTORIMESSA**
-  Porzione di fabbricato escluse
  -  ZONE COMUNI PORZIONE 2
  -  SCALE E ASCENSORE PORZIONE 2 E 3
  -  RAMPA PORZIONE 2 E 3

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



CIMITERO  
DEGLI  
INGLESII

- PARKING TERRAZZI**
- Prestazioni di Ristrutturazione esclusa
  - RIPRESA CANTIERE OPERAZIONI 2 E 3
  - SCALZI E ACCESSORI PORTINAMI 2 E 3
  - RIPRESA OPERAZIONI 2 E 3
  - RIPRESA OPERAZIONI 4

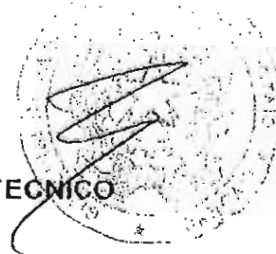


PEC: fulvio.venturini@geopec.it  
e-mail: geofulven@virgilio.it

GEOM. FULVIO VENTURINI

VIA G. VERDI, 7  
Tel. e fax 0586-885222  
57126 LIVORNO

STUDIO TECNICO



Allegato" <sup>C</sup> " all'atto n. <sup>1751</sup> di raccolta

FABBRICATO EX ODEON

**SUPER CONDOMINIO B – PORZIONE 1, 2 e 3  
(BOX AUTO PRIVATI, POSTI AUTO PRIVATI E PUBBLICI)**

**VIA SARDI 27/A e VIA VERDI n.c. 53 – LIVORNO**  
**piano secondo interrato, primo interrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto,  
quinto e sesto**

**REDAZIONE DELLE CARATURE MILLESIMALI**

**RELAZIONE TECNICA**

♦ **PREMESSA**

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.P.I.L. Società Porto Industriale Livorno S.p.A. di redigere le tabelle millesimali relative al fabbricato ricavato dall'intervento di riqualificazione dell'ex cinema Odeon, il sottoscritto geom. Fulvio Venturini iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 652, dopo i sopralluoghi ed i contee del caso espone quanto segue:

♦ **DESCRIZIONE SINTETICA DEL FABBRICATO**

L'immobile è posto in Livorno, Largo dei Valdesi, con ingresso secondario in Via Sardi n.c. 27/A ed ulteriore ingresso carrabile dalla Via Verdi n.c. 53, attraverso la proprietà dell'Arciconfraternita della Misericordia, in zona quindi centrale.

Il fabbricato si eleva di sette piani fuori terra, oltre a due piani interrati ed è formato da due distinte porzioni, quella che si affaccia sul Largo dei Valdesi, a destinazione commerciale e terziaria, e quella retrostante ad essa a destinazione parcheggio pubblico e privato.

A sua volta questa porzione è suddivisa in tre distinti condomini: la porzione che occupa il piano terra ed i due piani interrati destinata a box auto privati, la porzione posta al piano primo destinata a posti auto privati e la porzione posta dal secondo al sesto piano destinata a posti auto pubblici.

Per come è connotato il fabbricato, si individuano diverse parti comuni fra singole porzione e tra porzioni stesse, che saranno specificate nelle relative relazioni.

La parte che qui interessa, denominata "Super Condominio B" che comprende la porzione 1, la porzione 2 e la porzione 3 del complesso immobiliare, si sviluppa ai piani secondo interrato, primo interrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto della porzione arretrata rispetto al Largo dei Valdesi, e vi si accede sia dalla Via Sardi che dalla Via Verdi; complessivamente è formata da tre unità immobiliari che a loro volta contengono le autorimesse o i posti auto che fanno parte di ogni singola porzione.

Tra le parti comuni a tutte le unità immobiliari si individua, la sola facciata del fabbricato e gli scarichi dei pluviali, avendo l'attuale proprietà deciso che le spese per il rifacimento della copertura saranno a totale carico della proprietà dell'ultimo piano.

*Fulvio Venturini*



*[Signature]*



Gli altri impianti contenuti nel fabbricato stesso, sono invece a carico delle singoli porzioni ai quali servono, come già indicato nelle rispettive relazioni e tabelle.

♦ **CRITERI PER LA REDAZIONE DELLE TABELLE.**

Nel caso delle tabelle dei Super Condomini, cioè quelle parti del complesso immobiliare che contengono più porzioni individuabili come singoli condomini, lo scrivente ha scelto di operare per intere porzioni assegnando alle stesse quale caratteristica quantitativa la superficie virtuale espressa nella singole tabelle delle rispettive porzioni, contemplando in questo modo quelle caratteristiche qualitative che differenziano, all'interno delle singole porzioni, le diverse unità immobiliari.

Le caratteristiche quantitative si basano quindi sulla superficie virtuale delle singole porzioni, ridotte in percentuale in base alla loro destinazione così da arrivare ad una superficie "convenzionale" delle unità immobiliari: nel caso in esame è stato adottato un coefficiente denominato "CU = coefficiente di utilizzazione" adottando un coefficiente 1,00 per la superficie delle unità immobiliari della porzione 1 (perlopiù autorimesse private), 0,55 per la superficie delle unità immobiliari della porzione 2 (perlopiù posti auto coperti privati) e dei posti auto coperti pubblici della porzione 3 e 0,35 per quella dei posti auto scoperti pubblici sempre della porzione 3.

Trattandosi del fabbricato, sono stati esclusi gli otto posti auto scoperti privati posti al di fuori di esso.

Per quanto riguarda i coefficienti di riduzione per le caratteristiche qualitative è stato adottato il solo relativo all'altezza di piano, in quanto gli altri sono già rappresentati nella superficie virtuale assunta come reale, ed alla Porzione 1 è stato assegnato il coefficiente 0,95 che media le altezze dei singoli piani che esso rappresenta, mentre per gli altri è stato assegnato il coefficiente 1,00.

♦ **TABELLE MILLESIMALI**

Come detto lo studio dell'immobile ha prodotto la stesura di una tabella a carattere generale.

*A) TABELLA MILLESIMI GENERALI FABBRICATO.*

Questa tabella è stata redatta per permettere la ripartizione delle spese straordinarie legate al fabbricato, esclusa la copertura.

In pratica questa tabella servirà alla ripartizione delle spese per la facciata, per i pluviali e per le condotte orizzontali degli scarichi fognari delle acque bianche della copertura.

Per quanto riguarda infine la ripartizione tra le unità immobiliari che fanno parte di ogni porzione, si rimanda alla relative tabelle.

Con questo lo scrivente ritiene di aver assolto l'incarico affidato e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Livorno, 15 luglio 2011

Il tecnico

geom. Fulvio Venturini



GEOM. FULVIO VENTURINI

STUDIO TECNICO



**FABBRICATO EX ODEON**

**CONDOMINIO  
PORZIONE 1**  
(box auto privati)  
1. Mill. Generali  
2. Mill. Scale/Asc.

**CONDOMINIO  
PORZIONE 2**  
(posti auto privati)  
1. Mill. Generali

**PORZIONE 3**  
(posti auto  
pubblici)

**PORZIONE 2 bis**  
(posti auto privati  
esterni)  
Divisione spese in  
parti uguali

**CONDOMINIO  
PORZIONE 4**  
(fondi  
commerciali)

**SUPER  
CONDOMINIO A**  
1. Mill. Gen. Viabilità  
2. Mill. Gen. Fabbr.  
3. Mill. Scale/Asc.

**SUPER  
CONDOMINIO B**  
1. Mill. Generali.

**SUPER  
CONDOMINIO C**  
1. Mill. Generali



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

**GEOM. FULVIO VENTURINI**  
Via G. VERDI 7  
57126 - LIVORNO (LI)  
Telefono 0586885222  
e-mail: [geofuiven@virgilio.it](mailto:geofuiven@virgilio.it)

# Tabella Millesimi Generale

ex ODEON - Supercondominio B - porzioni 1, 2 e 3



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line and a small vertical stroke.

**Tabella Millesimi Generale**

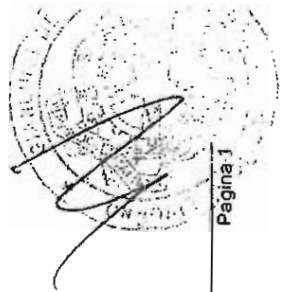
Descrizione	Proprietà.	Plano	Sup. m <sup>2</sup>	CU	Sup. regg.	GP	Sup. virtuale	Millesimi generali
Superf virtuale mill gen			2.442,59	1,00	2.442,59			
1 Box auto privati - Porz 1		Piani Secondo Interrato	2.442,59		2.442,59	0,95	2.320,46	483,57
Superf. virtuale mill gen			871,44	0,55	479,29			
2 Posti auto privati - Porz 2		Piano Primo	871,44		479,29	1,00	479,29	99,88
Superf virtuale p. 2			765,88	0,55	421,23			
Superf virtuale p. 3			773,12	0,55	425,22			
Superf virtuale p. 4			773,12	0,55	425,22			
Superf virtuale p. 5			826,42	0,55	454,53			
Superf virtuale p. 6			778,97	0,35	272,64			
3 Posti auto pubblici - Porz 3		Piani da Secondo a Sesto	3.917,51		1.998,84	1,00	1.998,84	416,55
							4.798,59	1.000,00

*Handwritten signature*



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



PEC: fulvio.venturini@geopec.it  
e-mail: geofulven@virgilio.it

GEOM. FULVIO VENTURINI

VIA G. VERDI, 7  
Tel. e fax 0586-885222  
57126 LIVORNO

STUDIO TECNICO

Allegato" <sup>D</sup> " all'atto n. <sup>1751</sup> di raccolta

FABBRICATO EX ODEON

**SUPER CONDOMINIO C - PORZIONE 1, 2, 3 e 4  
(ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE, BOX AUTO PRIVATI, POSTI  
AUTO PRIVATI E PUBBLICI)**

**LARGO DEI VALDESI, VIA SARDI 27/A e VIA VERDI n.c. 53 - LIVORNO  
piano secondo interrato, primo interrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto,  
quinto e sesto**

**REDAZIONE DELLE CARATURE MILLESIMALI**

**RELAZIONE TECNICA**

◆ **PREMESSA**

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.P.I.L. Società Porto Industriale Livorno S.p.A. di redigere le tabelle millesimali relative al fabbricato ricavato dall'intervento di riqualificazione dell'ex cinema Odeon, il sottoscritto geom. Fulvio Venturini iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 652, dopo i sopralluoghi ed i conteggi del caso espone quanto segue:

◆ **DESCRIZIONE SINTETICA DEL FABBRICATO**

L'immobile è posto in Livorno, Largo dei Valdesi, con ingresso secondario in Via Sardi n.c. 27/A ed ulteriore ingresso carrabile dalla Via Verdi n.c. 53, attraverso la proprietà dell'Arciconfraternita della Misericordia, in zona quindi centrale.

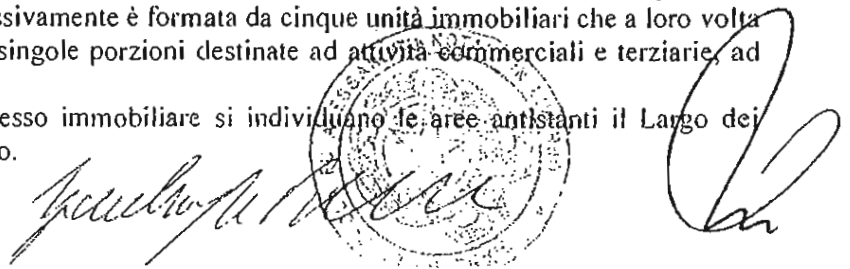
Il fabbricato si eleva di sette piani fuori terra, oltre a due piani interrati ed è formato da due distinte porzioni, quella che si affaccia sul Largo dei Valdesi, a destinazione commerciale e terziaria, e quella retrostante ad essa a destinazione parcheggio pubblico e privato.

A sua volta questa porzione è suddivisa in tre distinti condomini: la porzione che occupa il piano terra ed i due piani interrati destinata a box auto privati, la porzione posta al piano primo destinata a posti auto privati e la porzione posta dal secondo al sesto piano destinata a posti auto pubblici.

Per come è connotato il fabbricato, si individuano diverse parti comuni fra singole porzione e tra porzioni stesse, che saranno specificate nelle relative relazioni.

La parte che qui interessa, denominata "Super Condominio C" che comprende tutte quante le unità immobiliari che fanno parte del complesso immobiliare e che a loro volta fanno parte delle singole parti quali la porzione 1, la porzione 2, la porzione 3 e la porzione 4, si sviluppa ai piani secondo interrato, primo interrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto sia della porzione arretrata rispetto al Largo dei Valdesi, alla quale si accede dalla Via Sardi e dalla Via Verdi, sia dalla porzione antistante il Largo dei Valdesi; complessivamente è formata da cinque unità immobiliari che a loro volta contengono le unità immobiliari delle singole porzioni destinate ad attività commerciali e terziarie, ad autorimesse o i posti auto.

Tra le parti comuni del complesso immobiliare si individuano le aree antistanti il Largo dei Valdesi, la vasca e le pompe antincendio.



Le altre porzioni di immobile e gli altri impianti contenuti nei fabbricati che compongono il complesso immobiliare, sono invece a carico delle singole porzioni ai quali servono, come già indicato nelle rispettive relazioni e tabelle.

◆ **CRITERI PER LA REDAZIONE DELLE TABELLE.**

Nel caso delle tabelle dei Super Condomini, cioè quelle parti del complesso immobiliare che contengono più porzioni individuabili come singoli condomini, lo scrivente ha scelto di operare per intere porzioni assegnando alle stesse quale caratteristica quantitativa la superficie virtuale espressa nella singole tabelle delle rispettive porzioni, contemplando in questo modo quelle caratteristiche qualitative che differenziano, all'interno delle singole porzioni, le diverse unità immobiliari.

Le caratteristiche quantitative si basano quindi sulla superficie virtuale delle singole porzioni, ridotte in percentuale in base alla loro destinazione così da arrivare ad una superficie "convenzionale" delle unità immobiliari: nel caso in esame è stato adottato un coefficiente denominato "CU = coefficiente di utilizzazione" adottando un coefficiente 1,00 per la superficie delle unità immobiliari della porzione 4 (perlopiù attività commerciali e terziarie), 0,40 per la superficie delle unità immobiliari della porzione 1 (a maggioranza autorimesse private), 0,22 per la superficie delle unità immobiliari della porzione 2 (perlopiù posti auto coperti privati) e dei posti auto coperti pubblici della porzione 3 e 0,14 per quella dei posti auto scoperti pubblici sempre della porzione 3 e dei posti auto privati scoperti ed esterni al fabbricato.

Per quanto riguarda i coefficienti di riduzione per le caratteristiche qualitative è stato adottato il solo relativo all'altezza di piano, in quanto gli altri sono già rappresentati nella superficie virtuale assunta come reale, ed alla Porzione 1 è stato assegnato il coefficiente 0,95 che media le altezze dei singoli piani che esso rappresenta, per la Porzione 4 è stato assegnato il coefficiente 0,99 che media le altezze dei singoli piani che lo stesso rappresenta, mentre per gli altri è stato assegnato il coefficiente 1,00.

◆ **TABELLE MILLESIMALI**

Come detto lo studio dell'immobile ha prodotto la stesura di una tabella a carattere generale.

*A) TABELLA MILLESIMI GENERALI.*

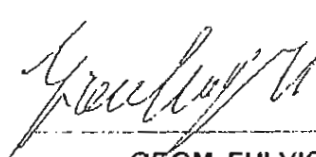

Questa tabella è stata redatta per permettere la ripartizione delle spese straordinarie legate alle parti comuni a tutte le unità immobiliari che formano il complesso immobiliare ricavato dall'intervento di riqualificazione dell'ex cinema Odeon (vedere tavola allegata).

In pratica questa tabella servirà alla ripartizione delle spese per la pavimentazione delle parti comuni di largo dei Valdesi e del passaggio pedonale per il parco "centro città", per l'illuminazione delle aree esterni comuni, la manutenzione della vasca e delle pompe dell'impianto di antincendio e per le aree verdi.

Per quanto riguarda infine la ripartizione tra le unità immobiliari che fanno parte di ogni porzione, si rimanda alla relative tabelle.

Con questo lo scrivente ritiene di aver assolto l'incarico affidato e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

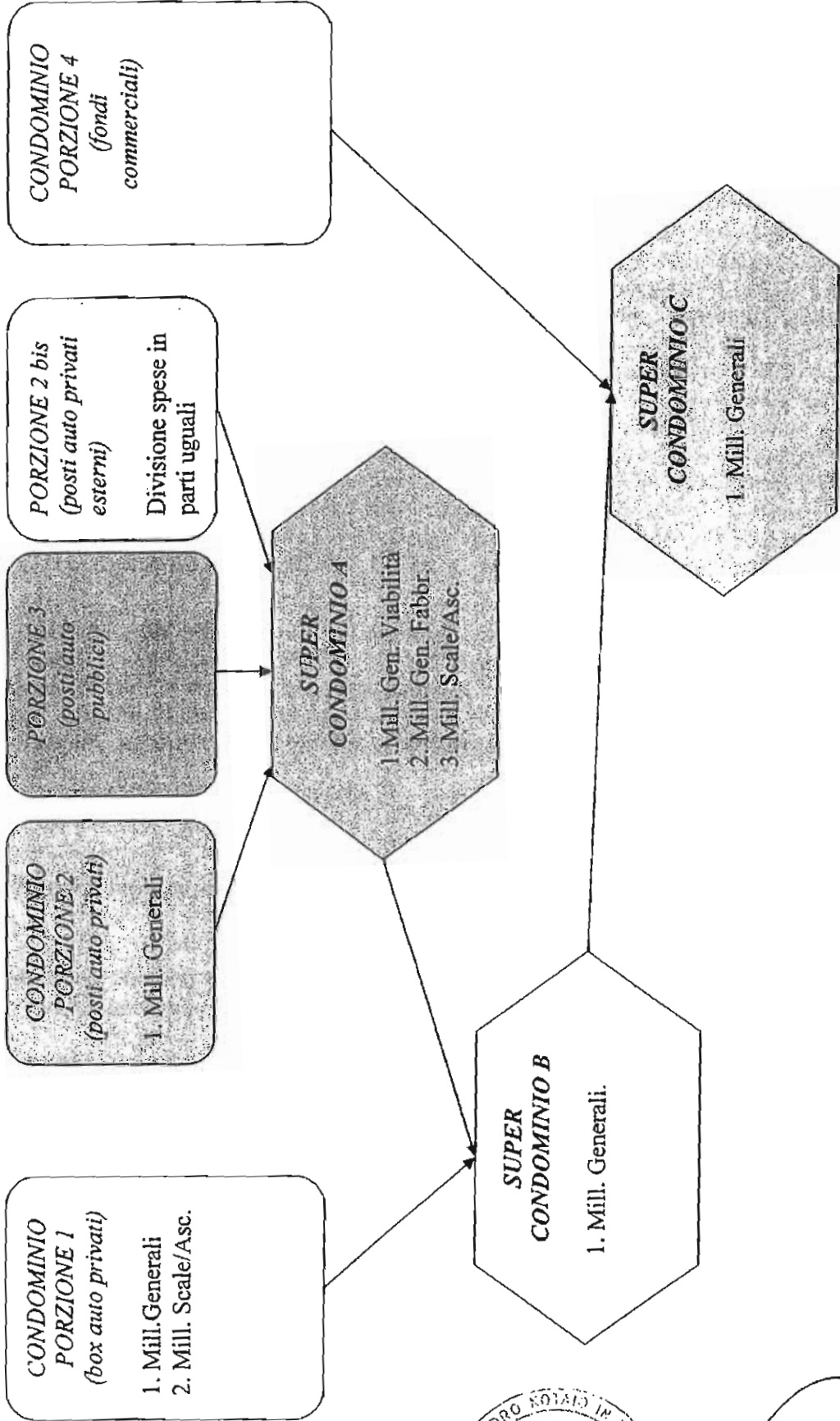
Livorno, 15 luglio 2011

  
  
**GEOM. FULVIO VENTURINI**

Il tecnico  
geom. Fulvio Venturini

  
**STUDIO TECNICO**

**FABBRICATO EX ODEON**



*Yacub...*



*[Handwritten signature]*



**GEOM. FULVIO VENTURINI**

Via G. VERDI 7

57126 - LIVORNO (LI)

Telefono 0586885222

e-mail: [geofulven@virgilio.it](mailto:geofulven@virgilio.it)

## **Tabella Millesimi Generale**

ex ODEON - Supercondominio C - porzioni 1, 2, 3 e 4



**Tabella Millesimi Generale**

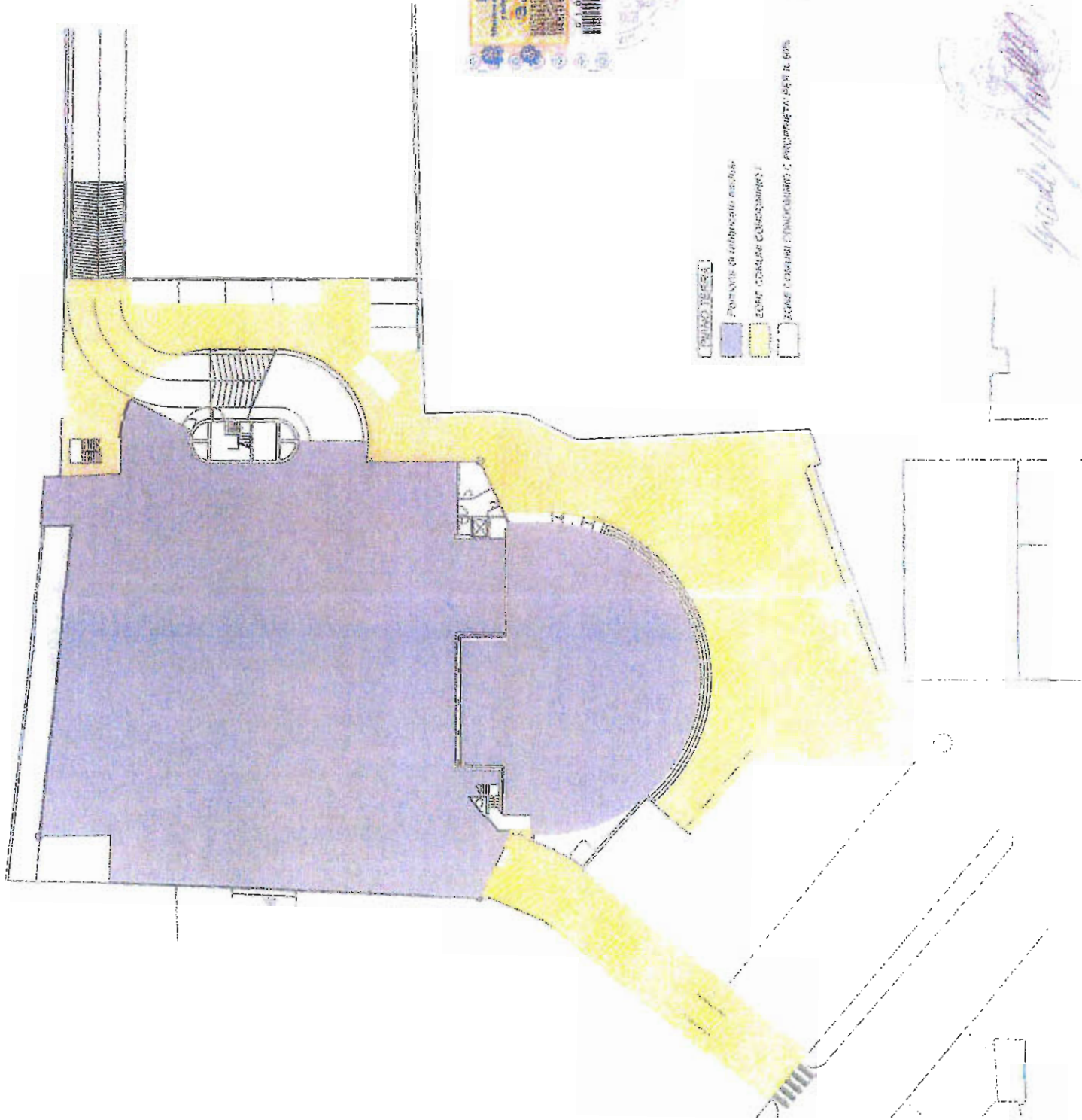
Descrizione	Proprietà	Piano	Sup. m <sup>2</sup>	CU	Sup. regg.	CP	Sup. virtuale	Millesimi generali
Superf virtuale mill gen			2.442,59	0,40	977,04			
1 Box auto privati - Porz 1		Piani terra-1 Int-2 Int.	2.442,59		977,04	0,95	928,19	281,39
Superf. virtuale mill gen			871,44	0,22	191,72			
2 Posti auto privati - Porz 2		Piano Primo	871,44		191,72	1,00	191,72	58,12
Superf virtuale p. 2			765,88	0,22	168,49			
Superf virtuale p. 3			773,12	0,22	170,09			
Superf virtuale p. 4			773,12	0,22	170,09			
Superf virtuale p. 5			826,42	0,22	181,81			
Superf virtuale p. 6			778,97	0,14	109,06			
3 Posti auto pubblici - Porz 3		Piani da Secondo a Sesto	3.917,51		799,54	1,00	799,54	242,39
Superficie virtuale			1.378,97	1,00	1.378,97			
4 Commerciale e terziario - Porz. 4		Piani 1 Int-Terra-Primo-S	1.378,97		1.378,97	0,99	1.365,18	413,86
Superficie virtuale			100,00	0,14	14,00			
5 Posti auto privati esterni		Piano terra	100,00		14,00	1,00	14,00	4,24
							3.298,63	1.000,00

*Fulvio Venturini*



*[Signature]*

*[Signature]*



*Handwritten signatures and scribbles in purple ink.*

*Handwritten signature in purple ink.*

PEC: fulvio.venturini@geopec.it  
e-mail: geofulven@virgilio.it

**GEOM. FULVIO VENTURINI**

VIA G. VERDI, 7  
Tel. e fax 0586-885222  
57126 LIVORNO

STUDIO TECNICO



Allegato" <sup>E</sup> " all'atto n. <sup>1751</sup> di raccolta

## FABBRICATO EX ODEON

### CONDOMINIO PORZIONE 1 (BOX PRIVATI)

VIA SARDI n.c. 27/A – LIVORNO  
piano terra, piano primo interrato e piano secondo interrato

## REDAZIONE DELLE CARATURE MILLESIMALI

### RELAZIONE TECNICA

#### ◆ PREMESSA

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.P.I.L. Società Porto Industriale Livorno S.p.A. di redigere le tabelle millesimali relative al fabbricato ricavato dall'intervento di riqualificazione dell'ex cinema Odeon, il sottoscritto geom. Fulvio Venturini iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 652, dopo i sopralluoghi ed i conteggi del caso espone quanto segue:

#### ◆ DESCRIZIONE SINTETICA DEL FABBRICATO

L'immobile è posto in Livorno, Largo dei Valdesi, con ingresso secondario in Via Sardi n.c. 27/A ed ulteriore ingresso carrabile dalla Via Verdi n.c. 53, attraverso la proprietà dell'Arciconfraternita della Misericordia, in zona quindi centrale.

Il fabbricato si eleva di sette piani fuori terra, oltre a due piani interrati ed è formato da due distinte porzioni, quella che si affaccia sul Largo dei Valdesi, a destinazione commerciale e terziaria, e quella retrostante ad essa a destinazione parcheggio pubblico e privato.

A sua volta questa porzione è suddivisa in tre distinti condomini: la porzione che occupa il piano terra ed i due piani interrati destinata a box auto privati, la porzione posta al piano primo destinata a posti auto privati e la porzione posta dal secondo al sesto piano destinata a posti auto pubblici.

Per come è connotato il fabbricato, si individuano diverse parti comuni fra singole porzione e tra porzioni stesse, che saranno specificate nelle relative relazioni.

La porzione che qui interessa, denominata "porzione 1" si sviluppa al piano terra, primo interrato e secondo interrato, della porzione arretrata rispetto al Largo dei Valdesi, e vi si accede dalla Via Sardi; complessivamente è formata da complessive centonovantaquattro unità immobiliari delle quali centoottantacinque autorimesse private e nove aree libere.

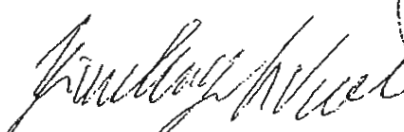

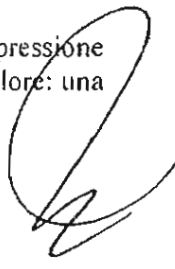
Tra le parti comuni a tutte e/o a parte delle unità immobiliari si individuano le aree di manovra, le rampe di accesso ai piani, le scale e l'ascensore.

#### ◆ CENNI GENERALI SULLA REDAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI.

La formulazione delle tabelle millesimali è regolata dal codice civile e dalle disposizioni di attuazione di questo.

Nel tempo si sono create due diverse "scuole di pensiero" su come rendere pratica l'espressione "valore della proprietà di ciascuno" e restituire in cifre "la misura proporzionale" di tale valore: una

<sup>1</sup> Art. 1123, comma 1, c.c.

che fa riferimento all'unità immobiliare nella sua interezza, l'altra che analizza i singoli vani che la compongono.

Queste due diverse modalità di redazione incidono sugli aspetti quantitativi e qualitativi, soprattutto quando determinano la superficie in rapporto ai singoli vani.

Per la determinazione delle superfici, poi, non vi è una precisa disposizione, come è avvenuto e tuttora in alcuni casi avviene per esempio per il calcolo dell'equo canone, ma è necessario rispettare lo stesso principio per ciascuna unità immobiliare (se si opta per la superficie lorda deve esserlo per tutte le unità immobiliari).

Infine per la determinazione e la scelta dei parametri che incidono sulla qualità e la scelta dell'unità immobiliare, anche qui vi sono due distinte "correnti", una che determina i coefficienti, sia per il singolo vano che per l'unità immobiliare nel suo complesso, non tenendo conto di un tetto massimo, l'altra invece assegna all'unità immobiliare che presenta la qualità migliore il coefficiente 1,00, riducendolo in proporzione per le altre.

Come si vede quindi non vi è un uso uniforme di redazione delle tabelle, ma è il tecnico redattore che, secondo la sua esperienza e la sua sensibilità (di fatto è sempre una stima soggettiva), predilige l'uno o l'altro procedimento.

Una circolare del Ministero dei Lavori Pubblici, la n° 12480 del 26.3.66, riguardante la ripartizione delle spese fra i singoli soci per i fabbricati costruiti da cooperative edilizie con il contributo statale, fissava il principio delle superfici virtuali, o equivalenti, derivate dalle superfici reali dell'alloggio, maggiorate degli accessori, corrette in base alla valutazione delle caratteristiche di ogni ambiente singolarmente considerato, sia intrinseche che estrinseche, traducendosi all'atto pratico nell'applicazione dei coefficienti riduttivi (minori cioè dell'unità).

Non bisogna però farci condizionare dalla citata Circolare Ministeriale, essendo questa riferita all'edilizia economica e popolare dove la destinazione dei vani era soggetta a differenziazione sia per la realizzazione degli alloggi (ed il relativo contributo dello stato), sia per il costo della loro acquisizione da parte dei soci.

#### ◆ REDAZIONE DELLE TABELLE.

Come si è visto non vi è un unico metodo di redazione di tabelle millesimali, sia per il calcolo dei dati oggettivi (superficie lorda, superficie netta, volume, ecc.), sia per il procedimento di calcolo (per singolo vano, per unità immobiliare).

La scelta dello scrivente si è basata sul considerare le unità immobiliari nella loro globalità, per la loro superficie al netto delle murature perimetrali, adottando dei parametri correttivi di riduzione per quelle unità immobiliari che presentavano qualità inferiori rispetto a quella migliore (che avrà il coefficiente 1,00).

Tutto ciò premesso, lo studio del fabbricato e le superfici ricavate, hanno prodotto la redazione della tabella per i millesimi generali di proprietà e della tabella per i millesimi scale ed ascensore.

Il risultato di queste tabelle è dato dallo studio delle caratteristiche quantitative e qualitative delle singole unità immobiliari.

Le caratteristiche quantitative si basano sulla superficie delle unità immobiliari per intero, secondo la propria destinazione e sommata alle superfici delle loro pertinenze, ridotte in percentuale in base alla loro tipologia, così da arrivare ad una superficie "convenzionale" delle unità immobiliari: nel caso in esame è stato adottato un coefficiente denominato "CU = coefficiente di utilizzazione" adottando un coefficiente 1,00 per la superficie vera e propria delle autorimesse, 0,12 per la porzione privata posta a ridosso di alcune autorimesse e che funge principalmente da aeratore, 0,55 per le aree coperte e 0,35 per quelle scoperte; in questo modo troveremo la "superficie convenzionale" di ogni singola unità immobiliare che compone il condominio.

Le caratteristiche qualitative si concretizzano nella scelta di coefficienti di riduzione costi chiamati perché riducono la superficie convenzionale delle unità immobiliari in "superficie virtuale" sulla quale si basano appunto i millesimi.

#### ◆ CRITERI DI VALUTAZIONE.

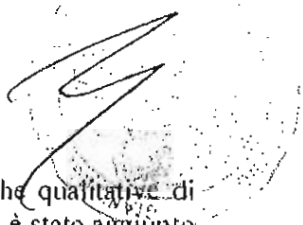
GEOM. FULVIO VENTURINI

*Fulvio Venturini*



STUDIO TECNICO

*[Handwritten signature]*



Nel caso in esame si ritiene che possano dare differenziazione le caratteristiche qualitative di ciascuna unità immobiliare legate all'altezza di piano, alla luminosità ed alla aerazione<sup>2</sup>; è stato aggiunto un ulteriore coefficiente chiamato "servitù" per la presenza di impianti o, appunto, servitù.

Procediamo all'analisi di ciascuna caratteristica.

1) COEFFICIENTE DI ALTEZZA DI PIANO:

Tiene conto delle comodità di accesso alle unità immobiliari, prioritaria nel caso in esame per la destinazione delle stesse.

Si ritiene quindi che, per il caso in esame, il piano che presenta il miglior pregio sia il piano terra, anche se con scarsa differenziazione con gli altri piani per la presenza dell'impianto di ascensore.

2) COEFFICIENTE DI LUMINOSITÀ:

E' il dato che considera la quantità di luce che entra nell'unità immobiliare, in relazione alla superficie ed ubicazione.

Per la destinazione e la tipologia delle unità immobiliari si ritiene che il coefficiente maggiore sia da attribuire a quelle autorimesse che hanno doppie finestrate, differenziando poi gli altri per la presenza di finestre a tutta larghezza, a mezza larghezza, per quelle che si affacciano su cavedio e per quelle senza finestre.

3) COEFFICIENTE DI AERAZIONE:

E' stata considerata una caratteristica importante quella che permette una aerazione diretta di alcune autorimesse.

In questo caso si è tenuto conto delle autorimesse che possono aerarsi direttamente con finestre, di quelle che hanno l'aeratore e quelle prive delle possibilità di aerarsi.

4) COEFFICIENTE DI SERVITÙ:

E' stato adottato per correggere i disagi dovuti alla presenza di impianti e dei disagi che crea la presenza dell'area destinata a canna d'aerazione; è stato ritenuto anche un ulteriore disagio il prospettare dell'entrata dell'autorimessa su una parte non coperta.

Le unità immobiliari, secondo le varie possibilità hanno quindi subito un coefficiente riduttivo mentre il coefficiente massimo (1,00 e quindi neutro) è stato dato a quelle unità immobiliari che non presentano disagi.

♦ TABELLE MILLESIMALI

Come detto lo studio dell'immobile ha prodotto la stesura di una tabella a carattere generale, sulla quale si basa poi quella scale e ascensore.

A) TABELLA MILLESIMI GENERALI.

Questa tabella è stata redatta per permettere la ripartizione delle spese ordinarie del condominio e quelle straordinarie non legate a facciata e copertura, quest'ultime interessate da altre tabelle riguardanti il condominio con la parte residua del fabbricato.

In pratica questa tabella servirà alla ripartizione delle spese di amministrazione, assicurazione, spese per l'elettricità delle parti comuni e per le pompe di sollevamento acque bianche e reflue, per la manutenzione, riparazione e sostituzione delle pompe stesse, per il consumo acqua, estintori e per la pulizia delle parti comuni, nonché per gli spazi di manovra all'interno di ogni piano e per le rampe di accesso ai piani, come da tavola allegata.

B) TABELLA MILLESIMI SCALE E ASCENSORE.

Il risultato di questa tabella viene dall'applicazione dell'art. 1124 c.c. ed i millesimi relativi vengono calcolati per la prima metà in ragione del valore delle unità immobiliari e per la seconda

<sup>2</sup> La destinazione è stata, in pratica, valutata con il CU.



metà in base all'altezza di ciascun piano, per quelle sole che sono ubicate ai piani primo e secondo interrato.

Per quest'ultima la prassi consolidata vuole che si applichi ad ogni piano il relativo numero e che i millesimi riferiti al piano siano proporzionali alla frazione di questo rispetto al totale dei piani che compongono il fabbricato (per esempio  $1+2+3+4=10$ , al piano primo spettano  $1/10$  dei millesimi, al piano secondo spettano  $2/10$  dei millesimi e così via); questo metodo non è applicabile quando si verificano situazioni particolari (ad esempio quando il numero delle unità immobiliari a piano sia palesemente diseguale), ma non è il caso del fabbricato in oggetto.

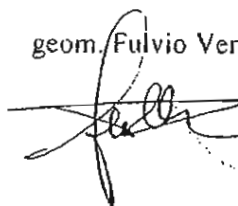
Il risultato di tutto quanto sopra indicato è indicato nella tabella allegata alla presente relazione, che è unica in quanto non si sono riscontrate diversità tra le unità immobiliari che fanno uso delle scale con quelle che fanno uso dell'ascensore.

Con questo lo scrivente ritiene di aver assolto l'incarico affidato e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Livorno, 15 luglio 2011

Il tecnico

geom. Fulvio Venturini



GEOM. FULVIO VENTURINI

STUDIO TECNICO



**FABBRICATO EX ODEON**

**CONDOMINIO  
PORZIONE 1**  
(box auto privati)  
1. Mill. Generali  
2. Mill. Scale/Asc.

**CONDOMINIO  
PORZIONE 2**  
(posti auto privati)  
1. Mill. Generali

**PORZIONE 3**  
(posti auto  
pubblici)

**PORZIONE 2 bis**  
(posti auto privati  
esterni)  
Divisione spese in  
parti uguali

**CONDOMINIO  
PORZIONE 4**  
(fondi  
commerciali)

**SUPER  
CONDOMINIO A**  
1. Mill. Gen. Viabilità  
2. Mill. Gen. Fabbr.  
3. Mill. Scale/Asc.

**SUPER  
CONDOMINIO B**  
1. Mill. Generali.

**SUPER  
CONDOMINIO C**  
1. Mill. Generali




**GEOM. FULVIO VENTURINI**  
Via G. VERDI 7  
57126 - LIVORNO (LI)  
Telefono 0586885222  
e-mail: geofulven@virgilio.it

## **Tabella Coefficienti di riduzione**

*Ex ODEON*

*Porzione n. 1 - Box Privati*

*Gianluigi De Paola*



*[Signature]*

**CA - Coefficiente di aerazione**

DESCRIZIONE	VALORE
Per box con finestre	1,00
Per box con aeratore	0,95
Per box senza aerazione	0,93

**CD - Coefficiente di destinazione**

DESCRIZIONE	VALORE
U.l. tipica (per tutti i condomini)	1,00

**CL - Coefficiente di Luminosità**

DESCRIZIONE	VALORE
Per box con finestre doppie	1,00
Per box senza finestre	0,80
Per box con finestre verso cavedio	0,90
box con finestre a tutta larghezza	0,96
box con finestre a mezza larghezza	0,93

**CP - Coefficiente di piano**

DESCRIZIONE	VALORE
Porz. 1 - Piano Primo Interrato	0,90
Porz. 1 - Piano Secondo Interrato	0,80
Porz. 1 - Piano Terra	1,00

**CS - Coefficiente di Servitù**

DESCRIZIONE	VALORE
Porz 1 - Canna aeraz. con vano di ispez.	0,95
Porz 1 - tubazioni	0,90
Porz 1 - tubazioni + canna aerazione	0,85
Nessuna servitù	1,00
Porz. 1 - tubazioni+c.aeraz.+uscita scop	0,83

**CU - Coefficiente di utilizzazione**

DESCRIZIONE	VALORE
aree coperte Porz. 1	0,55
aree scoperte Porz. 1	0,35
Aeratore Porz. 1	0,12
Unità Immobiliare (tutti i condomini)	1,00

GEOM. FULVIO VENTURINI  
Via G. VERDI 7  
57126 - LIVORNO (LI)  
Telefono 0586885222  
e-mail: geofulven@virgilio.it

# Tabella Millesimi Generali

Ex ODEON

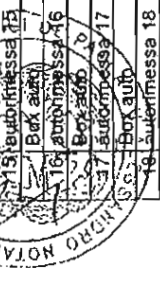
Porzione n. 1 - Box Privati

**Tabella Millesimi Generali**

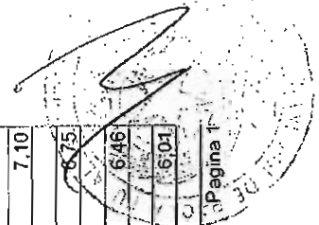
Descrizione	Proprietà	Piano	Sup. m <sup>2</sup>	Fattore lumin.	CU	Sup. ragg.	CP	CD	CL	CA	CS	Sup. virtuale	Millesimi generali
Box auto			20,62	1,00	1,00	20,62							
Aeratore			2,23	1,00	0,12	0,27							
1 autorimessa 01		Piano Terra	22,85	1,00	1,00	20,89	1,00	1,00	0,80	0,95	0,85	13,49	5,44
Box auto		Piano Terra	16,22	1,00	1,00	16,22							
2 autorimessa 02		Piano Terra	16,22	1,00	1,00	16,22	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	12,07	4,87
Box auto		Piano Terra	16,18	1,00	1,00	16,18							
3 autorimessa 03		Piano Terra	16,18	1,00	1,00	16,18	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	12,04	4,86
Box auto		Piano Terra	17,17	1,00	1,00	17,17							
4 autorimessa 04		Piano Terra	17,17	1,00	1,00	17,17	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	15,97	6,45
Box auto		Piano Terra	18,48	1,00	1,00	18,48							
5 autorimessa 05		Piano Terra	18,48	1,00	1,00	18,48	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	17,74	7,16
Box auto		Piano Terra	18,52	1,00	1,00	18,52							
6 autorimessa 06		Piano Terra	18,52	1,00	1,00	18,52	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	17,22	6,95
Box auto		Piano Terra	19,84	1,00	1,00	19,84							
7 autorimessa 07		Piano Terra	19,84	1,00	1,00	19,84	1,00	1,00	0,96	1,00	0,90	17,14	6,93
Box auto		Piano Terra	19,68	1,00	1,00	19,68							
8 autorimessa 08		Piano Terra	19,68	1,00	1,00	19,68	1,00	1,00	0,90	0,95	1,00	16,83	6,80
Box auto		Piano Terra	21,11	1,00	1,00	21,11							
9 autorimessa 09		Piano Terra	21,11	1,00	1,00	21,11	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	15,71	6,35
Box auto		Piano Terra	21,64	1,00	1,00	21,64							
10 autorimessa 10		Piano Terra	21,64	1,00	1,00	21,64	1,00	1,00	0,80	0,93	0,90	14,49	5,86
Box auto		Piano Terra	20,30	1,00	1,00	20,30							
11 autorimessa 11		Piano Terra	20,30	1,00	1,00	20,30	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	15,10	6,10
Box auto		Piano Terra	20,41	1,00	1,00	20,41							
12 autorimessa 12		Piano Terra	20,41	1,00	1,00	20,41	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	15,19	6,14
Box auto		Piano Terra	26,84	1,00	1,00	26,84							
13 autorimessa 13		Piano Terra	26,84	1,00	1,00	26,84	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	24,16	9,77
Box auto		Piano Terra	23,56	1,00	1,00	23,56							
14 autorimessa 14		Piano Terra	23,56	1,00	1,00	23,56	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	22,62	9,14
Box auto		Piano Terra	22,06	1,00	1,00	22,06							
15 autorimessa 15		Piano Terra	22,06	1,00	1,00	22,06	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	21,18	8,56
Box auto		Piano Terra	21,08	1,00	1,00	21,08							
16 autorimessa 16		Piano Terra	21,08	1,00	1,00	21,08	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	20,24	8,18
Box auto		Piano Terra	20,08	1,00	1,00	20,08							
17 autorimessa 17		Piano Terra	20,08	1,00	1,00	20,08	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	19,28	7,79
Box auto		Piano Terra	18,99	1,00	1,00	18,99							
18 autorimessa 18		Piano Terra	18,99	1,00	1,00	18,99	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	18,23	7,37
Box auto		Piano Terra	18,30	1,00	1,00	18,30							
19 autorimessa 19		Piano Terra	18,30	1,00	1,00	18,30	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	17,57	7,10
Box auto		Piano Terra	17,39	1,00	1,00	17,39							
20 autorimessa 20		Piano Terra	17,39	1,00	1,00	17,39	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	16,69	6,75
Box auto		Piano Terra	16,65	1,00	1,00	16,65							
21 autorimessa 21		Piano Terra	16,65	1,00	1,00	16,65	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	15,98	6,46
Box auto		Piano Terra	15,48	1,00	1,00	15,48							
22 autorimessa 22		Piano Terra	15,48	1,00	1,00	15,48	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	14,86	6,04

*Handwritten signature*



GEOM. FULVIO VENTURINI

*Handwritten signature*

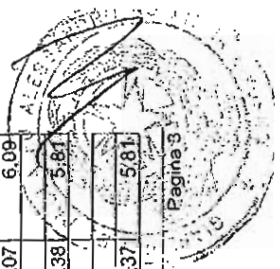


Descrizione	Proprietà	Piano	Sup. mt.	Fattore lumín.	CU	Sup. regg.	CP	CD	CL	CA	CS	Sup. virtuale	Millesimi generali
Box auto			16,62	1,00	1,00	16,62							
23 autorimessa 23		Piano Terra	16,62	1,00	1,00	16,62	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	14,96	6,05
Box auto			17,82	1,00	1,00	17,82							
24 autorimessa 24		Piano Terra	17,82	1,00	1,00	17,82	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	13,26	5,36
Box auto			16,48	1,00	1,00	16,48							
25 autorimessa 25		Piano Terra	16,48	1,00	1,00	16,48	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	12,26	4,96
Box auto			16,56	1,00	1,00	16,56							
26 autorimessa 26		Piano Terra	16,56	1,00	1,00	16,56	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	12,32	4,98
Box auto			16,29	1,00	1,00	16,29							
27 autorimessa 27		Piano Terra	16,29	1,00	1,00	16,29	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	12,12	4,90
Box auto			16,44	1,00	1,00	16,44							
28 autorimessa 28		Piano Terra	16,44	1,00	1,00	16,44	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	12,23	4,94
Box auto			16,43	1,00	1,00	16,43							
29 autorimessa 29		Piano Terra	16,43	1,00	1,00	16,43	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	12,22	4,94
Box auto			16,62	1,00	1,00	16,62							
30 autorimessa 30		Piano Terra	16,62	1,00	1,00	16,62	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	12,37	5,00
Box auto			15,93	1,00	1,00	15,93							
31 autorimessa 31		Piano Terra	15,93	1,00	1,00	15,93	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	11,85	4,79
Box auto			15,98	1,00	1,00	15,98							
32 autorimessa 32		Piano Terra	15,98	1,00	1,00	15,98	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	11,89	4,81
Box auto			16,68	1,00	1,00	16,68							
33 autorimessa 33		Piano Terra	16,68	1,00	1,00	16,68	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	12,41	5,02
Box auto			16,49	1,00	1,00	16,49							
34 autorimessa 34		Piano Terra	16,49	1,00	1,00	16,49	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	12,27	4,96
Box auto			16,50	1,00	1,00	16,50							
35 autorimessa 35		Piano Terra	16,50	1,00	1,00	16,50	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	12,28	4,96
Box auto			16,35	1,00	1,00	16,35							
36 autorimessa 36		Piano Terra	16,35	1,00	1,00	16,35	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	12,16	4,92
Box auto			16,62	1,00	1,00	16,62							
37 autorimessa 37		Piano Terra	16,62	1,00	1,00	16,62	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	12,37	5,00
Box auto			16,54	1,00	1,00	16,54							
38 autorimessa 38		Piano Terra	16,54	1,00	1,00	16,54	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	12,31	4,98
Box auto			16,72	1,00	1,00	16,72							
39 autorimessa 39		Piano Terra	16,72	1,00	1,00	16,72	1,00	1,00	0,80	0,93	0,90	11,20	4,53
Box auto			16,51	1,00	1,00	16,51							
40 autorimessa 40		Piano Terra	16,51	1,00	1,00	16,51	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	12,28	4,96
Box auto			16,75	1,00	1,00	16,75							
41 autorimessa 41		Piano Terra	16,75	1,00	1,00	16,75	1,00	1,00	0,80	0,93	0,90	11,22	4,54
Box auto			16,21	1,00	1,00	16,21							
42 autorimessa 42		Piano Terra	16,21	1,00	1,00	16,21	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	12,06	4,87
Box auto			16,64	1,00	1,00	16,64							
43 autorimessa 43		Piano Terra	16,64	1,00	1,00	16,64	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	12,38	5,00
Box auto			16,17	1,00	1,00	16,17							
44 autorimessa 44		Piano Terra	16,17	1,00	1,00	16,17	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	12,03	4,86
Box auto			16,43	1,00	1,00	16,43							
45 autorimessa 45		Piano Terra	16,43	1,00	1,00	16,43	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	12,22	4,94
Box auto			16,53	1,00	1,00	16,53							
46 autorimessa 46		Piano Terra	16,53	1,00	1,00	16,53	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	12,30	4,97

*Handwritten signature and official stamp of the engineering firm.*

GEOM. FOLVIO VENTURINI

Descrizione	Proprietà	Piano	Sup. m <sup>2</sup>	Fattore lumin.	CU	Sup. ragg.	CP	CO	CL	CA	CS	Sup. virtuale	Millesimi generali
Box auto			16,72	1,00	1,00	16,72							
47 autorimessa 47		Piano Terra	16,72	1,00	1,00	16,72	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	12,44	5,03
Box auto			15,85	1,00	1,00	15,85							
48 autorimessa 48		Piano Terra	15,85	1,00	0,55	15,85	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	11,79	4,77
Area coperta			37,88	1,00	0,55	20,83							
49 area coperta 49		Piano Terra	37,88	1,00	0,55	20,83	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	19,37	7,83
Area coperta			32,04	1,00	0,35	17,62							
Area scoperta			36,00	1,00	0,35	12,60							
50 area coperta/scoperta 50		Piano Terra	68,04	1,00	0,35	30,22	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	30,22	12,22
Area scoperta			15,48	1,00	0,35	5,42							
51 area scoperta 51		Piano Terra	15,48	1,00	0,35	5,42	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5,42	2,19
Box auto			20,18	1,00	1,00	20,18							
Aeratore			3,63	1,00	0,12	0,44							
52 autorimessa 101		Piano Primo Interrato	23,81	1,00	1,00	20,62	0,90	1,00	0,80	0,95	0,95	13,40	5,42
Box auto			16,15	1,00	1,00	16,15							
53 autorimessa 102		Piano Primo Interrato	16,15	1,00	1,00	16,15	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	10,81	4,37
Box auto			23,19	1,00	1,00	23,19							
54 autorimessa 103		Piano Primo Interrato	23,19	1,00	1,00	23,19	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	15,53	6,28
Box auto			23,24	1,00	1,00	23,24							
55 autorimessa 104		Piano Primo Interrato	23,24	1,00	1,00	23,24	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	15,56	6,29
Box auto			16,22	1,00	1,00	16,22							
56 autorimessa 105		Piano Primo Interrato	16,22	1,00	1,00	16,22	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	10,86	4,39
Box auto			16,65	1,00	1,00	16,65							
57 autorimessa 106		Piano Primo Interrato	16,65	1,00	1,00	16,65	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,15	4,51
Box auto			19,38	1,00	1,00	19,38							
58 autorimessa 107		Piano Primo Interrato	19,38	1,00	1,00	19,38	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	12,98	5,25
Box auto			18,90	1,00	1,00	18,90							
59 autorimessa 108		Piano Primo Interrato	18,90	1,00	1,00	18,90	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	12,66	5,12
Box auto			18,46	1,00	1,00	18,46							
60 autorimessa 109		Piano Primo Interrato	18,46	1,00	1,00	18,46	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	12,36	5,00
Box auto			18,28	1,00	1,00	18,28							
61 autorimessa 110		Piano Primo Interrato	18,28	1,00	1,00	18,28	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	12,24	4,95
Box auto			32,00	1,00	1,00	32,00							
62 autorimessa 111		Piano Primo Interrato	32,00	1,00	1,00	32,00	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	21,43	8,66
Box auto			23,72	1,00	1,00	23,72							
63 autorimessa 112		Piano Primo Interrato	23,72	1,00	1,00	23,72	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	15,88	6,42
Box auto			23,23	1,00	1,00	23,23							
64 autorimessa 113		Piano Primo Interrato	23,23	1,00	1,00	23,23	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	15,55	6,29
Box auto			23,16	1,00	1,00	23,16							
65 autorimessa 114		Piano Primo Interrato	23,16	1,00	1,00	23,16	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	15,51	6,27
Box auto			22,30	1,00	1,00	22,30							
66 autorimessa 115		Piano Primo Interrato	22,30	1,00	1,00	22,30	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	14,93	6,04
Box auto			22,50	1,00	1,00	22,50							
67 autorimessa 116		Piano Primo Interrato	22,50	1,00	1,00	22,50	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	15,07	6,09
Box auto			21,48	1,00	1,00	21,48							
68 autorimessa 117		Piano Primo Interrato	21,48	1,00	1,00	21,48	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	14,38	5,81
Box auto			21,66	1,00	1,00	21,66							
Aeratore			3,75	1,00	0,12	0,45							
69 autorimessa 118		Piano Primo Interrato	25,41	1,00	1,00	22,11	0,90	1,00	0,80	0,95	0,95	14,37	5,81



*[Handwritten signature]*



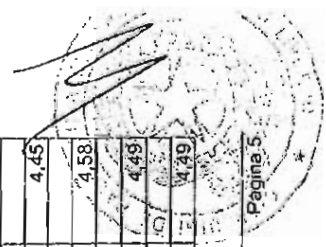
Descrizione	Proprietà	Piano	Sup. m <sup>2</sup>	Fattore lumin.	CU	Sup. ragg.	CP	CD	CL	CA	C\$	Sup. virtuale	Millesimi generali
Box auto			20,70	1,00	1,00	20,70							
Aeratore			2,65	1,00	0,12	0,32							
70 autorimessa 119		Piano Primo Interrato	23,35			21,02	0,90	1,00	0,80	0,95	0,95	13,66	5,52
Box auto			19,71	1,00	1,00	19,71							
Aeratore			2,03	1,00	0,12	0,24							
71 autorimessa 120		Piano Primo Interrato	21,74			19,95	0,90	1,00	0,80	0,95	0,95	12,96	5,24
Box auto			27,28	1,00	1,00	27,28							
Aeratore			4,48	1,00	0,12	0,54							
72 autorimessa 121		Piano Primo Interrato	31,76			27,82	0,90	1,00	0,80	0,95	0,95	18,08	7,31
Box auto			25,25	1,00	1,00	25,25							
Aeratore			6,86	1,00	0,12	0,82							
73 autorimessa 122		Piano Primo Interrato	32,11			26,07	0,90	1,00	0,80	0,95	0,95	16,94	6,85
Box auto			24,22	1,00	1,00	24,22							
74 autorimessa 123		Piano Primo Interrato	24,22			24,22	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	16,22	6,56
Box auto			22,18	1,00	1,00	22,18							
75 autorimessa 124		Piano Primo Interrato	22,18			22,18	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	14,85	6,00
Box auto			21,34	1,00	1,00	21,34							
76 autorimessa 125		Piano Primo Interrato	21,34			21,34	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	14,29	5,78
Box auto			20,31	1,00	1,00	20,31							
77 autorimessa 126		Piano Primo Interrato	20,31			20,31	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	13,60	5,50
Box auto			19,25	1,00	1,00	19,25							
78 autorimessa 127		Piano Primo Interrato	19,25			19,25	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	12,89	5,21
Box auto			18,95	1,00	1,00	18,95							
79 autorimessa 128		Piano Primo Interrato	18,95			18,95	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	12,89	5,13
Box auto			17,65	1,00	1,00	17,65							
80 autorimessa 129		Piano Primo Interrato	17,65			17,65	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,82	4,78
Box auto			16,89	1,00	1,00	16,89							
81 autorimessa 130		Piano Primo Interrato	16,89			16,89	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,31	4,57
Box auto			15,73	1,00	1,00	15,73							
82 autorimessa 131		Piano Primo Interrato	15,73			15,73	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	10,53	4,26
Box auto			17,89	1,00	1,00	17,89							
83 autorimessa 132		Piano Primo Interrato	17,89			17,89	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,98	4,84
Box auto			17,37	1,00	1,00	17,37							
84 autorimessa 133		Piano Primo Interrato	17,37			17,37	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,63	4,70
Box auto			16,70	1,00	1,00	16,70							
85 autorimessa 134		Piano Primo Interrato	16,70			16,70	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,18	4,52
Box auto			16,48	1,00	1,00	16,48							
86 autorimessa 135		Piano Primo Interrato	16,48			16,48	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,04	4,46
Box auto			16,56	1,00	1,00	16,56							
87 autorimessa 136		Piano Primo Interrato	16,56			16,56	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,09	4,48
Box auto			16,29	1,00	1,00	16,29							
88 autorimessa 137		Piano Primo Interrato	16,29			16,29	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	10,91	4,41
Box auto			16,44	1,00	1,00	16,44							
89 autorimessa 138		Piano Primo Interrato	16,44			16,44	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,01	4,45
Box auto			16,43	1,00	1,00	16,43							
90 autorimessa 139		Piano Primo Interrato	16,43			16,43	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,00	4,45
Box auto			16,62	1,00	1,00	16,62							
91 autorimessa 140		Piano Primo Interrato	16,62			16,62	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,13	4,50

*Geometrica*



GEOM. FULVIO VENTURINI

Descrizione	Proprietà	Piano	Sup. mt	Fattore lumin.	CU	Sup. regg.	CP	CD	CL	CA	CS	Sup. virtuale	Millesimi generali
Box auto			15,93	1,00	1,00	15,93	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	10,67	4,31
92 autorimessa 141		Piano Primo Interrato	15,93	1,00	1,00	15,93	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	10,67	4,31
Box auto			15,98	1,00	1,00	15,98	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	10,70	4,33
93 autorimessa 142		Piano Primo Interrato	15,98	1,00	1,00	15,98	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	10,70	4,33
Box auto			16,68	1,00	1,00	16,68	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,17	4,52
94 autorimessa 143		Piano Primo Interrato	16,68	1,00	1,00	16,68	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,17	4,52
Box auto			16,49	1,00	1,00	16,49	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,04	4,46
95 autorimessa 144		Piano Primo Interrato	16,49	1,00	1,00	16,49	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,04	4,46
Box auto			16,50	1,00	1,00	16,50	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,05	4,47
96 autorimessa 145		Piano Primo Interrato	16,50	1,00	1,00	16,50	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,05	4,47
Box auto			16,35	1,00	1,00	16,35	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	10,95	4,43
97 autorimessa 146		Piano Primo Interrato	16,35	1,00	1,00	16,35	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	10,95	4,43
Box auto			16,62	1,00	1,00	16,62	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,13	4,50
98 autorimessa 147		Piano Primo Interrato	16,62	1,00	1,00	16,62	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,13	4,50
Box auto			16,54	1,00	1,00	16,54	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,08	4,48
99 autorimessa 148		Piano Primo Interrato	16,54	1,00	1,00	16,54	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,08	4,48
Box auto			16,72	1,00	1,00	16,72	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,20	4,53
100 autorimessa 149		Piano Primo Interrato	16,72	1,00	1,00	16,72	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,20	4,53
Box auto			16,51	1,00	1,00	16,51	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,06	4,47
101 autorimessa 150		Piano Primo Interrato	16,51	1,00	1,00	16,51	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,06	4,47
Box auto			16,75	1,00	1,00	16,75	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,22	4,54
102 autorimessa 151		Piano Primo Interrato	16,75	1,00	1,00	16,75	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,22	4,54
Box auto			16,21	1,00	1,00	16,21	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	10,85	4,39
103 autorimessa 152		Piano Primo Interrato	16,21	1,00	1,00	16,21	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	10,85	4,39
Box auto			16,64	1,00	1,00	16,64	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,14	4,50
104 autorimessa 153		Piano Primo Interrato	16,64	1,00	1,00	16,64	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,14	4,50
Box auto			16,17	1,00	1,00	16,17	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	10,83	4,38
105 autorimessa 154		Piano Primo Interrato	16,17	1,00	1,00	16,17	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	10,83	4,38
Box auto			16,43	1,00	1,00	16,43	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,00	4,45
106 autorimessa 155		Piano Primo Interrato	16,43	1,00	1,00	16,43	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,00	4,45
Box auto			16,53	1,00	1,00	16,53	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,07	4,47
107 autorimessa 156		Piano Primo Interrato	16,53	1,00	1,00	16,53	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,07	4,47
Box auto			16,72	1,00	1,00	16,72	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,20	4,53
108 autorimessa 157		Piano Primo Interrato	16,72	1,00	1,00	16,72	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	11,20	4,53
Box auto			15,85	1,00	1,00	15,85	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	10,61	4,29
109 autorimessa 158		Piano Primo Interrato	15,85	1,00	1,00	15,85	0,90	1,00	0,80	0,93	1,00	10,61	4,29
Box auto			18,71	1,00	1,00	18,71	0,90	1,00	0,80	0,95	0,83	10,88	4,40
110 autorimessa 159		Piano Primo Interrato	18,71	1,00	1,00	18,71	0,90	1,00	0,80	0,95	0,83	10,88	4,40
Aeratore			3,86	1,00	0,12	0,46	0,90	1,00	0,80	0,95	0,83	10,88	4,40
111 autorimessa 160		Piano Primo Interrato	22,87	1,00	1,00	22,87	0,90	1,00	0,80	0,95	0,83	10,88	4,40
Box auto			18,94	1,00	1,00	18,94	0,90	1,00	0,80	0,95	0,83	10,88	4,40
112 autorimessa 161		Piano Primo Interrato	18,94	1,00	1,00	18,94	0,90	1,00	0,80	0,95	0,83	10,88	4,40
Box auto			22,80	1,00	1,00	22,80	0,90	1,00	0,80	0,95	0,83	11,01	4,45
113 autorimessa 162		Piano Primo Interrato	22,80	1,00	1,00	22,80	0,90	1,00	0,80	0,95	0,83	11,01	4,45
Box auto			18,79	1,00	1,00	18,79	0,90	1,00	0,80	0,93	0,90	11,32	4,58
114 autorimessa 163		Piano Primo Interrato	18,79	1,00	1,00	18,79	0,90	1,00	0,80	0,93	0,90	11,32	4,58
Box auto			18,45	1,00	1,00	18,45	0,90	1,00	0,80	0,93	0,90	11,12	4,49
115 autorimessa 164		Piano Primo Interrato	18,45	1,00	1,00	18,45	0,90	1,00	0,80	0,93	0,90	11,12	4,49
Box auto			18,46	1,00	1,00	18,46	0,90	1,00	0,80	0,93	0,90	11,12	4,49
116 autorimessa 165		Piano Primo Interrato	18,46	1,00	1,00	18,46	0,90	1,00	0,80	0,93	0,90	11,12	4,49
Box auto			18,46	1,00	1,00	18,46	0,90	1,00	0,80	0,93	0,90	11,12	4,49



*Handwritten signature*

COM. FULVIO VENTURINI

	Descrizione	Proprietà	Piano	Sup. m²	Fattore lumh.	CU	Sup. ragg.	CP	CD	CL	CA	CS	Sup. virtuale	Millesimi generali
	Box auto			18,49	1,00	1,00	18,49							
115	autorimessa 164		Piano Primo Interrato	18,49	1,00	1,00	18,49	0,90	1,00	0,80	0,93	0,90	11,14	4,50
	Box auto			18,36	1,00	1,00	18,36							
116	autorimessa 165		Piano Primo Interrato	18,36	1,00	1,00	18,36	0,90	1,00	0,80	0,93	0,90	11,06	4,47
	Box auto			17,90	1,00	1,00	17,90							
117	autorimessa 166		Piano Primo Interrato	17,90	1,00	1,00	17,90	0,90	1,00	0,80	0,93	0,90	10,79	4,36
	Box auto			18,27	1,00	1,00	18,27							
118	autorimessa 167		Piano Primo Interrato	18,27	1,00	1,00	18,27	0,90	1,00	0,80	0,93	0,90	11,01	4,45
	Box auto			17,94	1,00	1,00	17,94							
119	autorimessa 168		Piano Primo Interrato	17,94	1,00	1,00	17,94	0,90	1,00	0,80	0,93	0,90	10,81	4,37
	Area scoperta			44,35	1,00	0,35	15,52							
120	area scoperta 169		Piano Primo Interrato	44,35	1,00	0,35	15,52	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	15,52	6,27
	Area scoperta			20,38	1,00	0,35	7,13							
121	area scoperta 170		Piano Primo Interrato	20,38	1,00	0,35	7,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7,13	2,88
	Area scoperta			9,85	1,00	0,55	5,42							
122	area scoperta 171		Piano Primo Interrato	9,85	1,00	0,55	5,42	1,00	1,00	0,80	0,93	1,00	4,03	1,63
	Box auto			24,18	1,00	1,00	24,18							
123	autorimessa 201		Piano Secondo Interrato	24,18	1,00	1,00	24,18	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	14,39	5,82
	Box auto			16,15	1,00	1,00	16,15							
	Aeratore			2,76	1,00	0,12	0,33							
124	autorimessa 202		Piano Secondo Interrato	18,91	1,00	1,00	16,48	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	10,02	4,05
	Box auto			23,19	1,00	1,00	23,19							
125	autorimessa 203		Piano Secondo Interrato	23,19	1,00	1,00	23,19	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	13,80	5,58
	Box auto			23,24	1,00	1,00	23,24							
	Aeratore			2,35	1,00	0,12	0,28							
126	autorimessa 204		Piano Secondo Interrato	25,59	1,00	1,00	23,52	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	14,30	5,78
	Box auto			16,22	1,00	1,00	16,22							
	Aeratore			1,74	1,00	0,12	0,21							
127	autorimessa 205		Piano Secondo Interrato	17,96	1,00	1,00	16,43	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	9,99	4,04
	Box auto			16,65	1,00	1,00	16,65							
	Aeratore			1,74	1,00	0,12	0,21							
128	autorimessa 206		Piano Secondo Interrato	18,39	1,00	1,00	16,86	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	10,25	4,14
	Box auto			19,38	1,00	1,00	19,38							
129	autorimessa 207		Piano Secondo Interrato	19,38	1,00	1,00	19,38	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	11,54	4,66
	Box auto			18,90	1,00	1,00	18,90							
130	autorimessa 208		Piano Secondo Interrato	18,90	1,00	1,00	18,90	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	11,25	4,55
	Box auto			18,46	1,00	1,00	18,46							
131	autorimessa 209		Piano Secondo Interrato	18,46	1,00	1,00	18,46	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	10,99	4,44
	Box auto			18,28	1,00	1,00	18,28							
132	autorimessa 210		Piano Secondo Interrato	18,28	1,00	1,00	18,28	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	10,88	4,40
	Box auto			32,24	1,00	1,00	32,24							
	Aeratore			5,09	1,00	0,12	0,61							
133	autorimessa 211		Piano Secondo Interrato	37,33	1,00	1,00	32,85	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	19,55	7,90
	Box auto			23,72	1,00	1,00	23,72							
	Aeratore			3,31	1,00	0,12	0,40							
134	autorimessa 212		Piano Secondo Interrato	27,03	1,00	1,00	24,12	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	14,67	5,93
	Box auto			23,23	1,00	1,00	23,23							
	Aeratore			2,75	1,00	0,12	0,33							
135	autorimessa 213		Piano Secondo Interrato	25,98	1,00	1,00	23,56	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	14,32	5,79

*[Handwritten signature]*

Descrizione	Proprietà	Piano	Sup. m <sup>2</sup>	Fattore lumin.	CU	Sup. ragg.	CP	CD	CL	CA	CS	Sup. virtuale	Millesimi generali
Box auto			23,16	1,00	1,00	23,16							
Aeratore			2,91	1,00	0,12	0,35							
136 autorimessa 214		Piano Secondo Interrato	26,07			23,51	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	14,29	5,78
Box auto			22,30	1,00	1,00	22,30							
Aeratore			3,03	1,00	0,12	0,36							
137 autorimessa 215		Piano Secondo Interrato	25,33			22,66	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	13,78	5,57
Box auto			22,50	1,00	1,00	22,50							
Aeratore			3,04	1,00	0,12	0,36							
138 autorimessa 216		Piano Secondo Interrato	25,54			22,86	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	13,90	5,62
Box auto			21,36	1,00	1,00	21,36							
Aeratore			2,10	1,00	0,12	0,25							
139 autorimessa 217		Piano Primo Interrato	23,46			21,61	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	12,86	5,20
Box auto			24,42	1,00	1,00	24,42							
Aeratore			24,42	1,00	1,00	24,42							
140 autorimessa 218		Piano Secondo Interrato	23,59			23,59	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	14,53	5,87
Box auto			23,59	1,00	1,00	23,59							
Aeratore			21,87	1,00	1,00	21,87							
141 autorimessa 219		Piano Secondo Interrato	21,87			21,87	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	13,02	5,26
Box auto			21,87	1,00	1,00	21,87							
Aeratore			21,87	1,00	1,00	21,87							
142 autorimessa 220		Piano Secondo Interrato	32,91			32,91	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	19,59	7,92
Box auto			32,91	1,00	1,00	32,91							
Aeratore			31,33	1,00	1,00	31,33							
143 autorimessa 221		Piano Secondo Interrato	31,33			31,33	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	16,65	7,54
Box auto			24,22	1,00	1,00	24,22							
Aeratore			5,79	1,00	0,12	0,69							
144 autorimessa 222		Piano Secondo Interrato	30,01			24,91	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	15,15	6,12
Box auto			22,18	1,00	1,00	22,18							
Aeratore			5,66	1,00	0,12	0,68							
145 autorimessa 223		Piano Secondo Interrato	27,84			22,86	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	13,90	5,62
Box auto			21,34	1,00	1,00	21,34							
Aeratore			5,52	1,00	0,12	0,66							
146 autorimessa 224		Piano Secondo Interrato	26,86			22,00	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	13,38	5,41
Box auto			20,31	1,00	1,00	20,31							
Aeratore			5,49	1,00	0,12	0,66							
147 autorimessa 225		Piano Secondo Interrato	25,80			20,97	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	12,75	5,15
Box auto			19,25	1,00	1,00	19,25							
Aeratore			5,47	1,00	0,12	0,66							
148 autorimessa 226		Piano Secondo Interrato	24,72			19,91	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	12,11	4,90
Box auto			18,95	1,00	1,00	18,95							
Aeratore			5,44	1,00	0,12	0,65							
149 autorimessa 227		Piano Secondo Interrato	24,39			19,60	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	11,92	4,82
Box auto			17,65	1,00	1,00	17,65							
Aeratore			5,42	1,00	0,12	0,65							
150 autorimessa 228		Piano Secondo Interrato	23,07			18,30	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	11,13	4,50
Box auto			16,89	1,00	1,00	16,89							
Aeratore			5,39	1,00	0,12	0,65							
151 autorimessa 229		Piano Secondo Interrato	22,28			17,54	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	10,66	4,431
Box auto			15,73	1,00	1,00	15,73							
Aeratore			5,37	1,00	0,12	0,64							
152 autorimessa 230		Piano Secondo Interrato	21,10			16,37	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	9,95	4,02
Box auto													
Aeratore													
153 autorimessa 231		Piano Secondo Interrato											

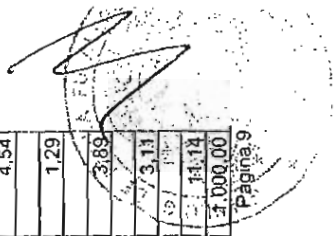


Descrizione	Proprietà	Piano	Sup. m <sup>2</sup>	Fattore lumih.	CU	Sup. ragg.	CP	CD	CL	CA	CS	Sup. virtuale	Millesimi generali
Box auto			17,93	1,00	1,00	17,93							
Aeratore			2,24	1,00	0,12	0,27							
154 autorimessa 232		Piano Secondo Interrato	20,13			18,16	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	11,04	4,46
Box auto			17,37	1,00	1,00	17,37							
Aeratore			2,82	1,00	0,12	0,34							
155 autorimessa 233		Piano Secondo Interrato	20,19			17,71	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	10,77	4,35
Box auto			16,70	1,00	1,00	16,70							
156 autorimessa 234		Piano Secondo Interrato	16,70			16,70	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,94	4,02
Box auto			16,48	1,00	1,00	16,48							
157 autorimessa 235		Piano Secondo Interrato	16,48			16,48	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,81	3,97
Box auto			16,56	1,00	1,00	16,56							
158 autorimessa 236		Piano Secondo Interrato	16,56			16,56	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,86	3,99
Box auto			16,29	1,00	1,00	16,29							
159 autorimessa 237		Piano Secondo Interrato	16,29			16,29	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,70	3,92
Box auto			16,44	1,00	1,00	16,44							
160 autorimessa 238		Piano Secondo Interrato	16,44			16,44	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,79	3,96
Box auto			16,43	1,00	1,00	16,43							
161 autorimessa 239		Piano Secondo Interrato	16,43			16,43	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,78	3,95
Box auto			16,62	1,00	1,00	16,62							
162 autorimessa 240		Piano Secondo Interrato	16,62			16,62	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,89	4,00
Box auto			15,93	1,00	1,00	15,93							
163 autorimessa 241		Piano Secondo Interrato	15,93			15,93	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,48	3,83
Box auto			15,98	1,00	1,00	15,98							
164 autorimessa 242		Piano Secondo Interrato	15,98			15,98	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,51	3,84
Box auto			16,68	1,00	1,00	16,68							
165 autorimessa 243		Piano Secondo Interrato	16,68			16,68	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,93	4,01
Box auto			16,49	1,00	1,00	16,49							
166 autorimessa 244		Piano Secondo Interrato	16,49			16,49	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,81	3,97
Box auto			16,50	1,00	1,00	16,50							
167 autorimessa 245		Piano Secondo Interrato	16,50			16,50	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,82	3,97
Box auto			16,35	1,00	1,00	16,35							
168 autorimessa 246		Piano Secondo Interrato	16,35			16,35	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,73	3,93
Box auto			16,62	1,00	1,00	16,62							
169 autorimessa 247		Piano Secondo Interrato	16,62			16,62	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,89	4,00
Box auto			16,54	1,00	1,00	16,54							
170 autorimessa 248		Piano Secondo Interrato	16,54			16,54	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,84	3,98
Box auto			16,72	1,00	1,00	16,72							
171 autorimessa 249		Piano Secondo Interrato	16,72			16,72	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,95	4,02
Box auto			16,51	1,00	1,00	16,51							
172 autorimessa 250		Piano Secondo Interrato	16,51			16,51	0,80	1,00	0,80	0,93	0,90	8,84	3,57
Box auto			16,75	1,00	1,00	16,75							
173 autorimessa 251		Piano Secondo Interrato	16,75			16,75	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,97	4,03
Box auto			16,21	1,00	1,00	16,21							
174 autorimessa 252		Piano Secondo Interrato	16,21			16,21	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,65	3,90
Box auto			16,64	1,00	1,00	16,64							
175 autorimessa 253		Piano Secondo Interrato	16,64			16,64	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,90	4,00
Box auto			16,17	1,00	1,00	16,17							
176 autorimessa 254		Piano Secondo Interrato	16,17			16,17	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,62	3,89

*[Handwritten signature]*

Descrizione	Proprietà	Piano	Sup. m²	Fattore lumh.	CU	Sup. ragg.	CP	CD	CL	CA	CS	Sup. virtuale	Millesimi generali
Box auto			16,43	1,00	1,00	16,43							
177 autorimessa 255		Piano Secondo Interrato	16,43	1,00	1,00	16,43	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,78	3,95
Box auto			16,53	1,00	1,00	16,53							
178 autorimessa 256		Piano Secondo Interrato	16,53	1,00	1,00	16,53	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,84	3,98
Box auto			16,72	1,00	1,00	16,72							
179 autorimessa 257		Piano Secondo Interrato	16,72	1,00	1,00	16,72	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,95	4,02
Box auto			15,85	1,00	1,00	15,85							
180 autorimessa 258		Piano Secondo Interrato	15,85	1,00	1,00	15,85	0,80	1,00	0,80	0,93	1,00	9,43	3,81
Box auto			22,87	1,00	1,00	22,87							
181 autorimessa 259		Piano Secondo Interrato	22,87	1,00	1,00	22,87	0,47						
Aeratore			3,88	1,00	0,12	0,47							
Box auto			26,75	1,00	1,00	26,75							
182 autorimessa 260		Piano Secondo Interrato	26,75	1,00	1,00	26,75	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	14,19	5,74
Box auto			22,98	1,00	1,00	22,98							
Aeratore			3,93	1,00	0,12	0,47							
183 autorimessa 261		Piano Secondo Interrato	3,93	1,00	0,12	0,47	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	14,26	5,76
Box auto			18,79	1,00	1,00	18,79							
184 autorimessa 262		Piano Secondo Interrato	18,79	1,00	1,00	18,79	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	11,60	4,69
Box auto			2,43	1,00	0,12	0,29							
Aeratore			21,22	1,00	1,00	21,22							
185 autorimessa 263		Piano Secondo Interrato	21,22	1,00	1,00	21,22	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	11,60	4,69
Box auto			18,45	1,00	1,00	18,45							
186 autorimessa 264		Piano Secondo Interrato	18,45	1,00	1,00	18,45	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	11,39	4,60
Box auto			2,46	1,00	0,12	0,30							
Aeratore			20,88	1,00	1,00	20,88							
187 autorimessa 265		Piano Secondo Interrato	20,88	1,00	1,00	20,88	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	11,41	4,61
Box auto			18,49	1,00	1,00	18,49							
188 autorimessa 266		Piano Secondo Interrato	18,49	1,00	1,00	18,49	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	11,42	4,62
Box auto			2,51	1,00	0,12	0,30							
Aeratore			20,95	1,00	1,00	20,95							
189 autorimessa 267		Piano Secondo Interrato	20,95	1,00	1,00	20,95	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	11,35	4,59
Box auto			17,90	1,00	1,00	17,90							
190 autorimessa 268		Piano Secondo Interrato	17,90	1,00	1,00	17,90	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	11,07	4,47
Box auto			2,51	1,00	0,12	0,30							
Aeratore			20,41	1,00	1,00	20,41							
191 autorimessa 269		Piano Secondo Interrato	20,41	1,00	1,00	20,41	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	11,30	4,57
Box auto			18,27	1,00	1,00	18,27							
192 area coperta			2,55	1,00	0,12	0,31							
193 area coperta 271		Piano Secondo Interrato	2,55	1,00	0,12	0,31	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	11,24	4,54
194 area coperta 272		Piano Secondo Interrato	20,82	1,00	1,00	20,82	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	11,10	4,49
195 area coperta 273		Piano Secondo Interrato	17,94	1,00	1,00	17,94	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	11,24	4,54
			2,57	1,00	0,12	0,31							
			20,75	1,00	0,55	20,75							
			6,25	1,00	0,55	6,25							
			20,47	1,00	0,55	20,47							
			16,38	1,00	0,55	16,38							
			50,12	1,00	0,55	50,12							
			27,57	1,00	1,00	27,57							
			27,57	1,00	1,00	27,57							
			2,473,91			2,473,91							

*[Handwritten signature]*



**GEOM. FULVIO VENTURINI**  
Via G. VERDI 7  
57126 - LIVORNO (LI)  
Telefono 0586885222  
e-mail: geofulven@virgilio.it

# Tabella Scale e Ascensore

Ex ODEON

Porzione n. 1 - Box Privati

*Fulvio Venturini*



*[Signature]*





**Tabella Scale e Ascensore**


	Descrizione	Proprietà	Piano	Superficie m²	Superficie virtuale	Millesimi generali	Millesimi altezza	Millesimi scale B1
52	autorimessa 101		Piano Primo Interrato	23,81	13,40	7,76	5,05	6,40
53	autorimessa 102		Piano Primo Interrato	16,15	10,81	6,26	4,08	5,16
54	autorimessa 103		Piano Primo Interrato	23,19	15,53	9,00	5,86	7,42
55	autorimessa 104		Piano Primo Interrato	23,24	15,56	9,02	5,87	7,44
56	autorimessa 105		Piano Primo Interrato	16,22	10,86	6,29	4,10	5,19
57	autorimessa 106		Piano Primo Interrato	16,65	11,15	6,46	4,21	5,33
58	autorimessa 107		Piano Primo Interrato	19,38	12,98	7,52	4,90	6,20
59	autorimessa 108		Piano Primo Interrato	18,90	12,66	7,34	4,78	6,05
60	autorimessa 109		Piano Primo Interrato	18,46	12,36	7,16	4,66	5,90
61	autorimessa 110		Piano Primo Interrato	18,28	12,24	7,09	4,62	5,85
62	autorimessa 111		Piano Primo Interrato	32,00	21,43	12,42	8,09	10,25
63	autorimessa 112		Piano Primo Interrato	23,72	15,88	9,20	5,99	7,59
64	autorimessa 113		Piano Primo Interrato	23,23	15,55	9,01	5,87	7,43
65	autorimessa 114		Piano Primo Interrato	23,16	15,51	8,99	5,85	7,41
66	autorimessa 115		Piano Primo Interrato	22,30	14,93	8,65	5,63	7,13
67	autorimessa 116		Piano Primo Interrato	22,50	15,07	8,73	5,69	7,20
68	autorimessa 117		Piano Primo Interrato	21,48	14,38	8,33	5,43	6,87
69	autorimessa 118		Piano Primo Interrato	25,41	14,37	8,33	5,42	6,87
70	autorimessa 119		Piano Primo Interrato	23,35	13,66	7,91	5,16	6,53
71	autorimessa 120		Piano Primo Interrato	21,74	12,96	7,51	4,89	6,19
72	autorimessa 121		Piano Primo Interrato	31,76	18,08	10,48	6,82	8,64
73	autorimessa 122		Piano Primo Interrato	32,11	16,94	9,82	6,39	8,10
74	autorimessa 123		Piano Primo Interrato	24,22	16,22	9,40	6,12	7,75
75	autorimessa 124		Piano Primo Interrato	22,18	14,85	8,60	5,60	7,09
76	autorimessa 125		Piano Primo Interrato	21,34	14,29	8,28	5,39	6,83
77	autorimessa 126		Piano Primo Interrato	20,31	13,60	7,88	5,13	6,50
78	autorimessa 127		Piano Primo Interrato	19,25	12,89	7,47	4,86	6,16
79	autorimessa 128		Piano Primo Interrato	18,95	12,69	7,35	4,79	6,06
80	autorimessa 129		Piano Primo Interrato	17,65	11,82	6,85	4,46	5,65
81	autorimessa 130		Piano Primo Interrato	16,89	11,31	6,55	4,27	5,40
82	autorimessa 131		Piano Primo Interrato	15,73	10,53	6,10	3,97	5,03
83	autorimessa 132		Piano Primo Interrato	17,89	11,98	6,94	4,52	5,72
84	autorimessa 133		Piano Primo Interrato	17,37	11,63	6,74	4,39	5,56
85	autorimessa 134		Piano Primo Interrato	16,70	11,18	6,48	4,22	5,35
86	autorimessa 135		Piano Primo Interrato	16,48	11,04	6,40	4,17	5,29
87	autorimessa 136		Piano Primo Interrato	16,56	11,09	6,43	4,19	5,31
88	autorimessa 137		Piano Primo Interrato	16,29	10,91	6,32	4,12	5,22
89	autorimessa 138		Piano Primo Interrato	16,44	11,01	6,38	4,16	5,27
90	autorimessa 139		Piano Primo Interrato	16,43	11,00	6,37	4,15	5,26
91	autorimessa 140		Piano Primo Interrato	16,62	11,13	6,45	4,20	5,33
92	autorimessa 141		Piano Primo Interrato	15,93	10,67	6,18	4,03	5,11
93	autorimessa 142		Piano Primo Interrato	15,98	10,70	6,20	4,04	5,12
94	autorimessa 143		Piano Primo Interrato	16,68	11,17	6,47	4,22	5,35
95	autorimessa 144		Piano Primo Interrato	16,49	11,04	6,40	4,17	5,29
96	autorimessa 145		Piano Primo Interrato	16,50	11,05	6,40	4,17	5,29
97	autorimessa 146		Piano Primo Interrato	16,35	10,95	6,34	4,13	5,24
98	autorimessa 147		Piano Primo Interrato	16,62	11,13	6,45	4,20	5,33
99	autorimessa 148		Piano Primo Interrato	16,54	11,08	6,42	4,18	5,30
100	autorimessa 149		Piano Primo Interrato	16,72	11,20	6,49	4,23	5,36
101	autorimessa 150		Piano Primo Interrato	16,51	11,06	6,41	4,17	5,29
102	autorimessa 151		Piano Primo Interrato	16,75	11,22	6,50	4,23	5,37
103	autorimessa 152		Piano Primo Interrato	16,21	10,85	6,29	4,09	5,19
104	autorimessa 153		Piano Primo Interrato	16,64	11,14	6,45	4,20	5,33
105	autorimessa 154		Piano Primo Interrato	16,17	10,83	6,28	4,09	5,19
106	autorimessa 155		Piano Primo Interrato	16,43	11,00	6,37	4,15	5,26
107	autorimessa 156		Piano Primo Interrato	16,53	11,07	6,41	4,18	5,30
108	autorimessa 157		Piano Primo Interrato	16,72	11,20	6,49	4,23	5,36
109	autorimessa 158		Piano Primo Interrato	15,85	10,61	6,15	4,00	5,08
110	autorimessa 159		Piano Primo Interrato	22,57	10,88	6,30	4,11	5,21
111	autorimessa 160		Piano Primo Interrato	22,80	11,01	6,38	4,16	5,27
112	autorimessa 161		Piano Primo Interrato	18,79	11,32	6,56	4,27	5,42
113	autorimessa 162		Piano Primo Interrato	18,45	11,12	6,44	4,20	5,32
114	autorimessa 163		Piano Primo Interrato	18,46	11,12	6,44	4,20	5,32
115	autorimessa 164		Piano Primo Interrato	18,49	11,14	6,45	4,20	5,33
116	autorimessa 165		Piano Primo Interrato	18,36	11,06	6,41	4,17	5,29
117	autorimessa 166		Piano Primo Interrato	17,90	10,79	6,25	4,07	5,16
118	autorimessa 167		Piano Primo Interrato	18,27	11,01	6,38	4,16	5,27
119	autorimessa 168		Piano Primo Interrato	17,94	10,81	6,26	4,08	5,17
120	area scoperta 169		Piano Primo Interrato	44,35	15,52	8,99	5,86	7,43
121	area scoperta 170		Piano Primo Interrato	20,38	7,13	4,13	2,69	3,41

*Fulvio Venturini*

Pagina 1

	Descrizione	Proprietà	Piano	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie virtuale	Millesimi generali	Millesimi altezza	Millesimi scale B1
122	area coperta 171		Piano Primo Interrato	9,85	4,03	2,34	1,52	1,93
123	autorimessa 201		Piano Secondo Interrato	24,18	14,39	8,34	11,38	9,86
124	autorimessa 202		Piano Secondo Interrato	18,91	10,02	5,81	7,93	6,87
125	autorimessa 203		Piano Secondo Interrato	23,19	13,80	8,00	10,92	9,46
126	autorimessa 204		Piano Secondo Interrato	25,59	14,30	8,29	11,31	9,80
127	autorimessa 205		Piano Secondo Interrato	17,96	9,99	5,79	7,90	6,85
128	autorimessa 206		Piano Secondo Interrato	18,39	10,25	5,94	8,11	7,03
129	autorimessa 207		Piano Secondo Interrato	19,38	11,54	6,69	9,13	7,91
130	autorimessa 208		Piano Secondo Interrato	18,90	11,25	6,52	8,90	7,71
131	autorimessa 209		Piano Secondo Interrato	18,46	10,99	6,37	8,69	7,53
132	autorimessa 210		Piano Secondo Interrato	18,28	10,88	6,30	8,61	7,46
133	autorimessa 211		Piano Secondo Interrato	37,33	19,55	11,33	15,47	13,40
134	autorimessa 212		Piano Secondo Interrato	27,03	14,67	8,50	11,61	10,06
135	autorimessa 213		Piano Secondo Interrato	25,98	14,32	8,30	11,33	9,82
136	autorimessa 214		Piano Secondo Interrato	26,07	14,29	8,28	11,31	9,80
137	autorimessa 215		Piano Secondo Interrato	25,33	13,78	7,98	10,90	9,44
138	autorimessa 216		Piano Secondo Interrato	25,54	13,90	8,05	11,00	9,53
139	autorimessa 217		Piano Primo Interrato	23,46	12,86	7,45	4,85	6,15
140	autorimessa 218		Piano Secondo Interrato	24,42	14,53	8,42	11,50	9,96
141	autorimessa 219		Piano Secondo Interrato	23,59	14,04	8,13	11,11	9,62
142	autorimessa 220		Piano Secondo Interrato	21,87	13,02	7,54	10,30	8,92
143	autorimessa 221		Piano Secondo Interrato	32,91	19,59	11,35	15,50	13,43
144	autorimessa 222		Piano Secondo Interrato	31,33	18,65	10,81	14,76	12,79
145	autorimessa 223		Piano Secondo Interrato	30,01	15,15	8,78	11,99	10,39
146	autorimessa 224		Piano Secondo Interrato	27,84	13,90	8,05	11,00	9,53
147	autorimessa 225		Piano Secondo Interrato	26,86	13,38	7,75	10,59	9,17
148	autorimessa 226		Piano Secondo Interrato	25,80	12,75	7,39	10,09	8,74
149	autorimessa 227		Piano Secondo Interrato	24,72	12,11	7,02	9,58	8,30
150	autorimessa 228		Piano Secondo Interrato	24,39	11,92	6,91	9,43	8,17
151	autorimessa 229		Piano Secondo Interrato	23,07	11,13	6,45	8,81	7,63
152	autorimessa 230		Piano Secondo Interrato	22,28	10,66	6,18	8,43	7,31
153	autorimessa 231		Piano Secondo Interrato	21,10	9,95	5,77	7,87	6,82
154	autorimessa 232		Piano Secondo Interrato	20,13	11,04	6,40	8,73	7,57
155	autorimessa 233		Piano Secondo Interrato	20,19	10,77	6,24	8,52	7,38
156	autorimessa 234		Piano Secondo Interrato	16,70	9,94	5,76	7,86	6,81
157	autorimessa 235		Piano Secondo Interrato	16,48	9,81	5,68	7,76	6,72
158	autorimessa 236		Piano Secondo Interrato	16,56	9,86	5,71	7,80	6,76
159	autorimessa 237		Piano Secondo Interrato	16,29	9,70	5,62	7,67	6,65
160	autorimessa 238		Piano Secondo Interrato	16,44	9,79	5,67	7,75	6,71
161	autorimessa 239		Piano Secondo Interrato	16,43	9,78	5,67	7,74	6,71
162	autorimessa 240		Piano Secondo Interrato	16,62	9,89	5,73	7,82	6,78
163	autorimessa 241		Piano Secondo Interrato	15,93	9,48	5,49	7,50	6,50
164	autorimessa 242		Piano Secondo Interrato	15,98	9,51	5,51	7,52	6,52
165	autorimessa 243		Piano Secondo Interrato	16,68	9,93	5,75	7,86	6,81
166	autorimessa 244		Piano Secondo Interrato	16,49	9,81	5,68	7,76	6,72
167	autorimessa 245		Piano Secondo Interrato	16,50	9,82	5,69	7,77	6,73
168	autorimessa 246		Piano Secondo Interrato	16,35	9,73	5,64	7,70	6,67
169	autorimessa 247		Piano Secondo Interrato	16,62	9,89	5,73	7,82	6,78
170	autorimessa 248		Piano Secondo Interrato	16,54	9,84	5,70	7,79	6,75
171	autorimessa 249		Piano Secondo Interrato	16,72	9,95	5,77	7,87	6,82
172	autorimessa 250		Piano Secondo Interrato	16,51	8,84	5,12	6,99	6,06
173	autorimessa 251		Piano Secondo Interrato	16,75	9,97	5,78	7,89	6,84
174	autorimessa 252		Piano Secondo Interrato	16,21	9,65	5,59	7,63	6,61
175	autorimessa 253		Piano Secondo Interrato	16,64	9,90	5,74	7,83	6,79
176	autorimessa 254		Piano Secondo Interrato	16,17	9,62	5,57	7,61	6,59
177	autorimessa 255		Piano Secondo Interrato	16,43	9,78	5,67	7,74	6,71
178	autorimessa 256		Piano Secondo Interrato	16,53	9,84	5,70	7,79	6,75
179	autorimessa 257		Piano Secondo Interrato	16,72	9,95	5,77	7,87	6,82
180	autorimessa 258		Piano Secondo Interrato	15,85	9,43	5,48	7,46	6,46
181	autorimessa 259		Piano Secondo Interrato	26,75	14,19	8,22	11,23	9,73
182	autorimessa 260		Piano Secondo Interrato	26,91	14,26	8,26	11,28	9,77
183	autorimessa 261		Piano Secondo Interrato	21,22	11,60	6,72	9,18	7,95
184	autorimessa 262		Piano Secondo Interrato	20,88	11,39	6,60	9,01	7,81
185	autorimessa 263		Piano Secondo Interrato	20,92	11,41	6,61	9,03	7,82
186	autorimessa 264		Piano Secondo Interrato	20,95	11,42	6,62	9,04	7,83
187	autorimessa 265		Piano Secondo Interrato	20,87	11,35	6,58	8,98	7,78
188	autorimessa 266		Piano Secondo Interrato	20,41	11,07	6,41	8,76	7,59
189	autorimessa 267		Piano Secondo Interrato	20,82	11,30	6,55	8,94	7,75
190	autorimessa 268		Piano Secondo Interrato	20,51	11,10	6,43	8,78	7,61
191	autorimessa 269		Piano Secondo Interrato	20,75	11,24	6,51	8,89	7,70
192	area coperta 270		Piano Secondo Interrato	3,20	3,20	1,85	2,53	2,19
193	area coperta 271		Piano Secondo Interrato	20,47	9,63	5,58	7,62	6,60
194	area coperta 272		Piano Secondo Interrato	16,38	7,70	4,46	6,09	5,28

*Fulvio Venturini*



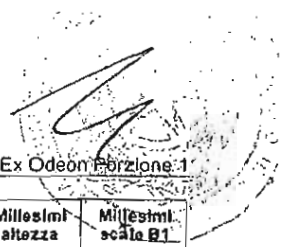
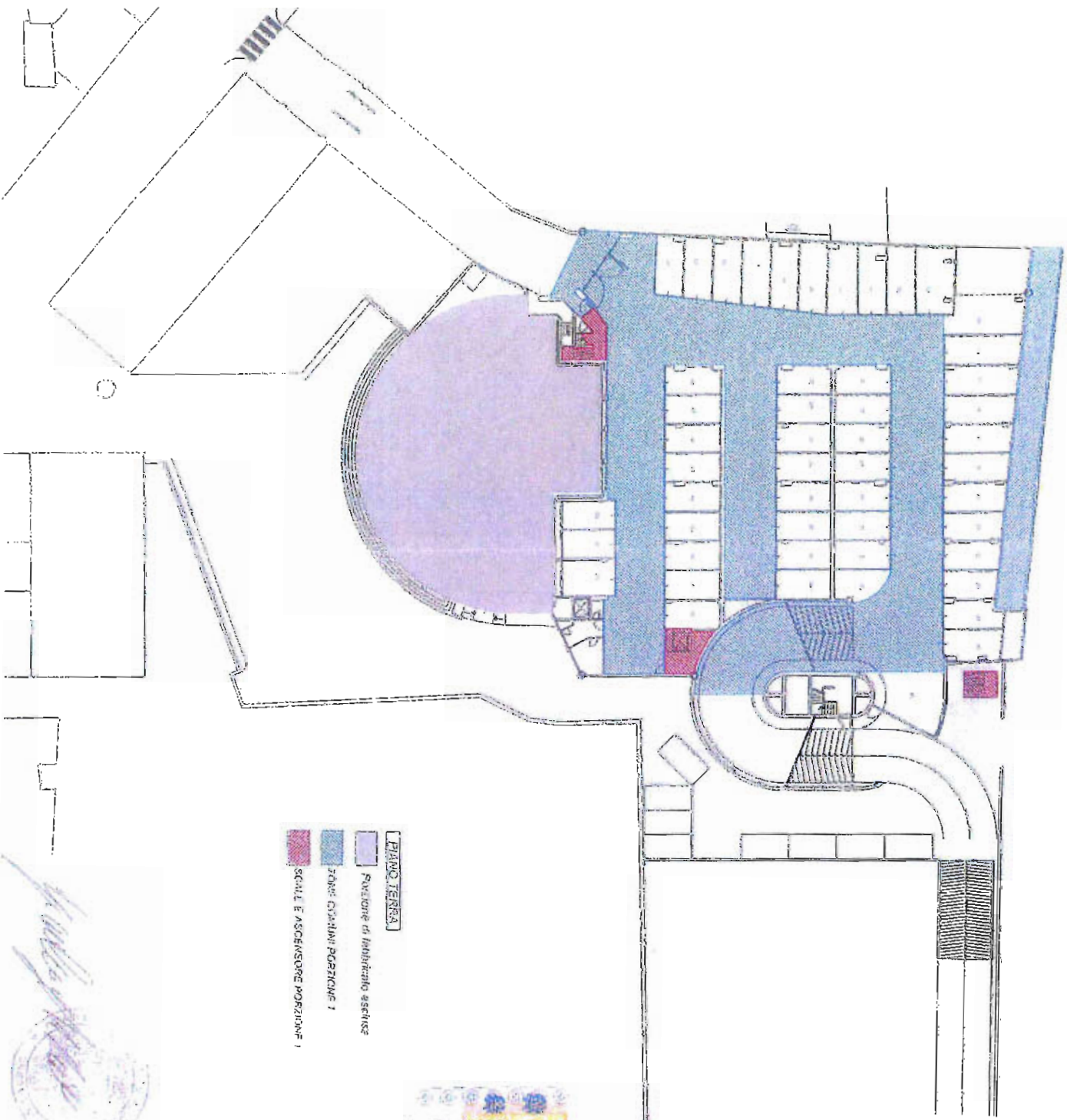





Tabella Scale e Ascensore

Ex Odeon Porzione 1

	Descrizione	Proprietà	Piano	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie virtuale	Millesimi generali	Millesimi altezza	Millesimi scala B1
195	area coperta 273		Piano Secondo Interrat	50,12	27,57	15,97	21,81	18,89
					1.725,90			1.000,00



- PIANO TERZO**
-  FINESTRE DI INDIRIZZO AERIFORME
  -  ZONE CANTIERI PORZIONE 1
  -  SCALE E ASCENSORE PORZIONE 1



*Handwritten signature*




*Handwritten signature*

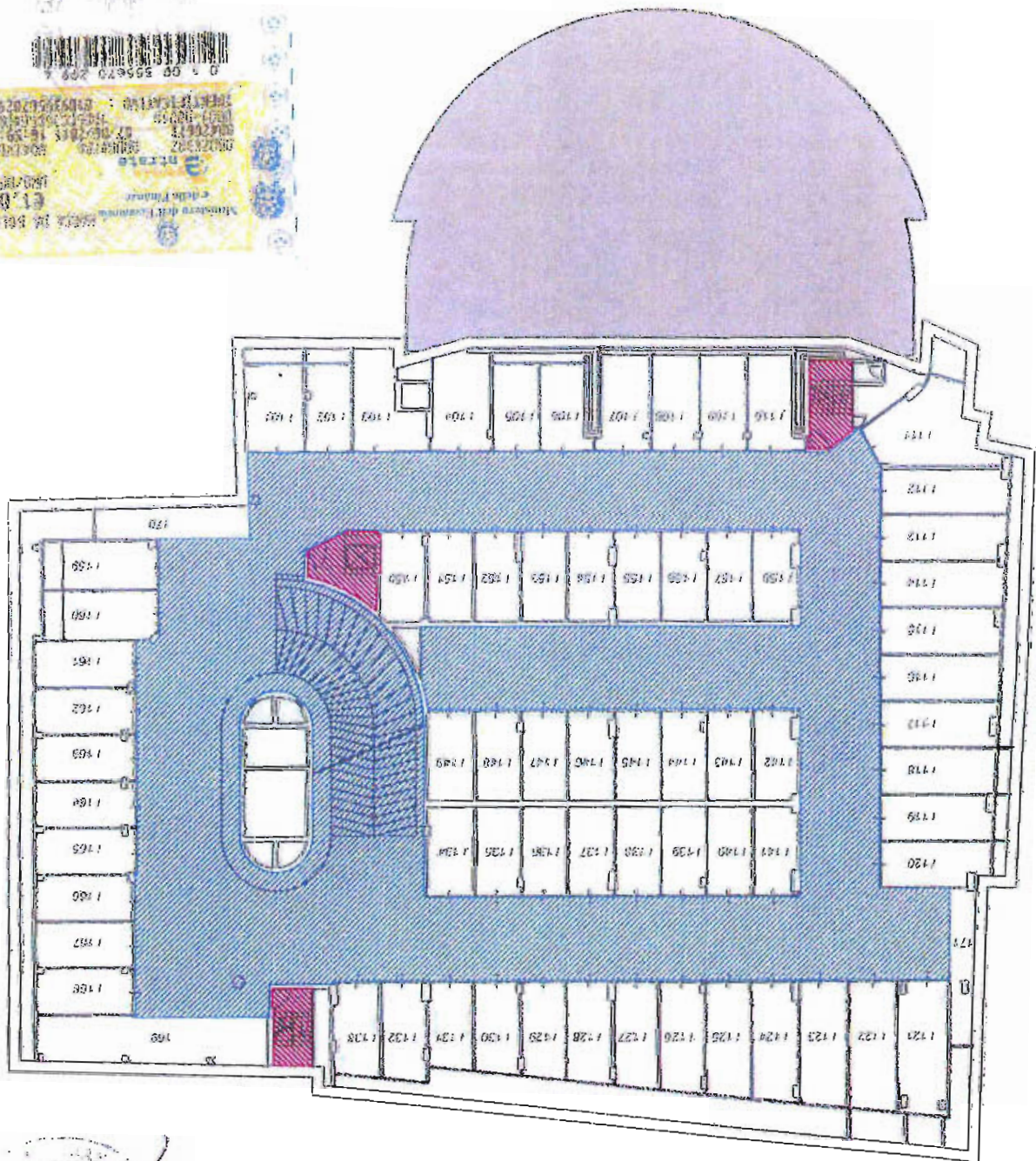
*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



*Foro... / ...*

-  SCALE E ASCENSORE (PORZIONE I)
  -  ZONE COMUNI PORZIONE I
  -  Porzione di fabbricato esclusa
- PRIMO PIANO INTERRATO**





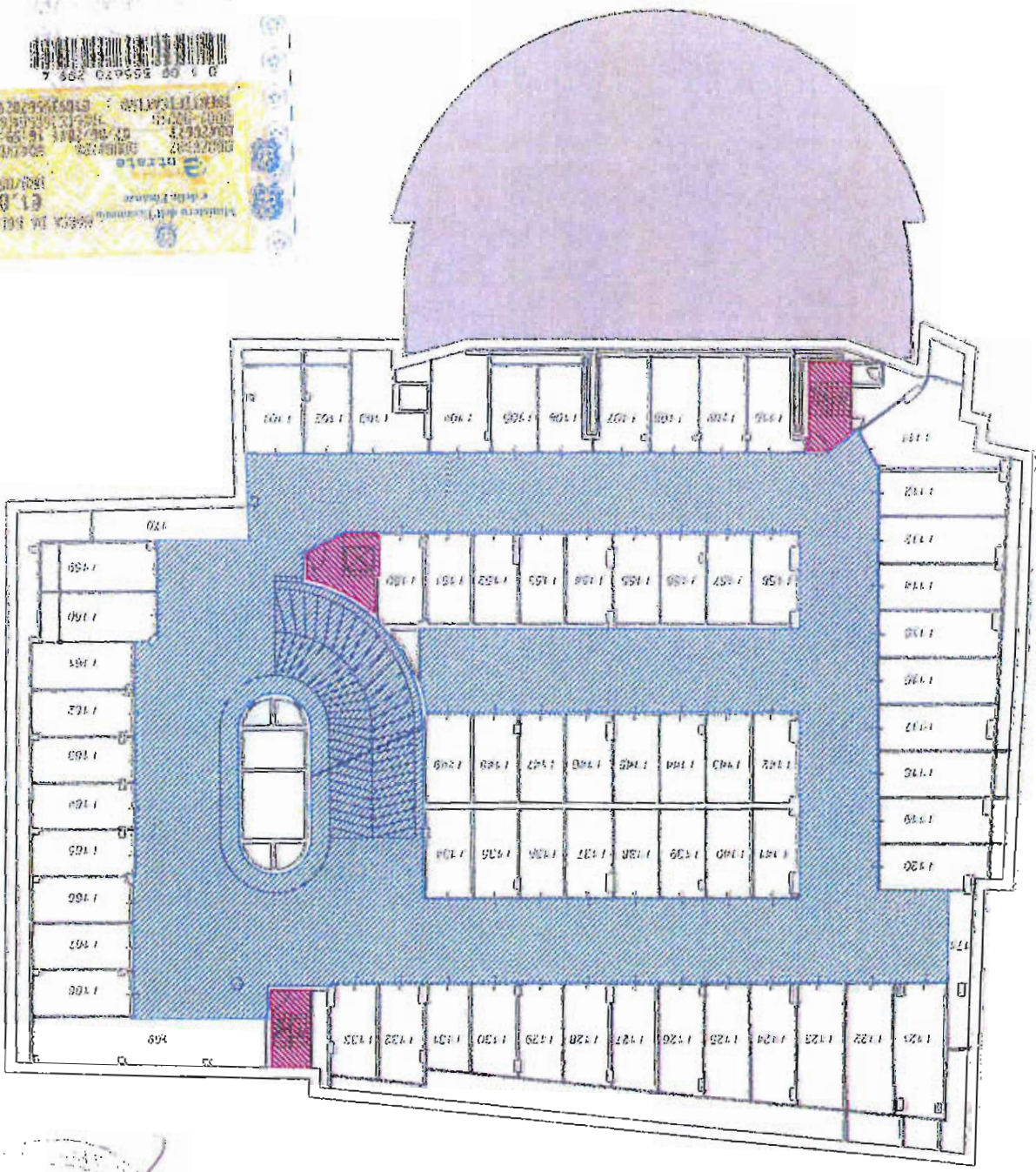
*F. M. M. M.*

PRIMO PIANO INTERRATO

Porzione di fabbricato esclusa

ZONE COMUNI PORZIONE 1

SCALE E ASCENSORE PORZIONE 1



*[Handwritten signature]*

PEC: fulvio.venturini@geopec.it  
e-mail: geofulven@virgilio.it

**GEOM. FULVIO VENTURINI**

VIA G. VERDI, 7  
Tel. e fax 0586-885222  
57126 LIVORNO

**STUDIO TECNICO**



Allegato" **F** " all'atto n. 1751 di raccolta

**FABBRICATO EX ODEON**

**CONDominio PORZIONE 2 (POSTI AUTO PRIVATI)**

**VIA VERDI n.c. 53 - LIVORNO**  
**piano piano**

**REDAZIONE DELLE CARATURE MILLESIMALI**

**RELAZIONE TECNICA**

◆ **PREMESSA**

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.P.I.L. Società Porto Industriale Livorno S.p.A. di redigere le tabelle millesimali relative al fabbricato ricavato dall'intervento di riqualificazione dell'ex cinema Odeon, il sottoscritto geom. Fulvio Venturini iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n° 652, dopo i sopralluoghi ed i conteggi del caso espone quanto segue:

◆ **DESCRIZIONE SINTETICA DEL FABBRICATO**

L'immobile è posto in Livorno, Largo dei Valdesi, con ingresso secondario in Via Sardi n.c. 27/A ed ulteriore ingresso carrabile dalla Via Verdi n.c. 53, attraverso la proprietà dell'Arciconfraternita della Misericordia, in zona quindi centrale.

Il fabbricato si eleva di sette piani fuori terra, oltre a due piani interrati ed è formato da due distinte porzioni. quella che si affaccia sul Largo dei Valdesi, a destinazione commerciale e terziaria, e quella retrostante ad essa a destinazione parcheggio pubblico e privato.

A sua volta questa porzione è suddivisa in tre distinti condomini: la porzione che occupa il piano terra ed i due piani interrati destinata a box auto privati, la porzione posta al piano primo destinata a posti auto privati e la porzione posta dal secondo al sesto piano destinata a posti auto pubblici.

Per come è connotato il fabbricato, si individuano diverse parti comuni fra singole porzione e tra porzioni stesse, che saranno specificate nelle relative relazioni.

La porzione che qui interessa, denominata "porzione 2" si sviluppa al piano primo della porzione arretrata rispetto al Largo dei Valdesi, e vi si accede dalla Via Verdi; complessivamente è formata da complessive sessantasei unità immobiliari delle quali cinquantanove posti auto privati e sette aree libere.

Tra le parti comuni a tutte le unità immobiliari si individuano le aree di manovra, mentre la rampe di accesso al piano, le scale e l'ascensore, nonché la viabilità di accesso dalla Via Verdi sono a comune anche con la porzione sovrastante adibita a posti auto pubblici, per la ripartizione delle spese delle quali sarà adottata apposita separata tabella.

◆ **CENNI GENERALI SULLA REDAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI.**

La formulazione delle tabelle millesimali è regolata dal codice civile e dalle disposizioni di attuazione di questo.




Nel tempo si sono create due diverse "scuole di pensiero" su come rendere pratica l'espressione "valore della proprietà di ciascuno" e restituire in cifre "la misura proporzionale"<sup>1</sup> di tale valore: una che fa riferimento all'unità immobiliare nella sua interezza, l'altra che analizza i singoli vani che la compongono.

Queste due diverse modalità di redazione incidono sugli aspetti quantitativi e qualitativi, soprattutto quando determinano la superficie in rapporto ai singoli vani.

Per la determinazione delle superfici, poi, non vi è una precisa disposizione, come è avvenuto e tuttora in alcuni casi avviene per esempio per il calcolo dell'equo canone, ma è necessario rispettare lo stesso principio per ciascuna unità immobiliare (se si opta per la superficie lorda deve esserlo per tutte le unità immobiliari).

Infine per la determinazione e la scelta dei parametri che incidono sulla qualità e la scelta dell'unità immobiliare, anche qui vi sono due distinte "correnti", una che determina i coefficienti, sia per il singolo vano che per l'unità immobiliare nel suo complesso, non tenendo conto di un tetto massimo, l'altra invece assegna all'unità immobiliare che presenta la qualità migliore il coefficiente 1,00, riducendolo in proporzione per le altre.

Come si vede quindi non vi è un uso uniforme di redazione delle tabelle, ma è il tecnico redattore che, secondo la sua esperienza e la sua sensibilità (di fatto è sempre una stima soggettiva), predilige l'uno o l'altro procedimento.

Una circolare del Ministero dei Lavori Pubblici, la n° 12480 del 26.3.66, riguardante la ripartizione delle spese fra i singoli soci per i fabbricati costruiti da cooperative edilizie con il contributo statale, fissava il principio delle superfici virtuali, o equivalenti, derivate dalle superfici reali dell'alloggio, maggiorate degli accessori, corrette in base alla valutazione delle caratteristiche di ogni ambiente singolarmente considerato, sia intrinseche che estrinseche, traducendosi all'atto pratico nell'applicazione dei coefficienti riduttivi (minori cioè dell'unità).

Non bisogna però farci condizionare dalla citata Circolare Ministeriale, essendo questa riferita all'edilizia economica e popolare dove la destinazione dei vani era soggetta a differenziazione sia per la realizzazione degli alloggi (ed il relativo contributo dello stato), sia per il costo della loro acquisizione da parte dei soci.

#### ◆ REDAZIONE DELLE TABELLE.

Come si è visto non vi è un unico metodo di redazione di tabelle millesimali, sia per il calcolo dei dati oggettivi (superficie lorda, superficie netta, volume, ecc.), sia per il procedimento di calcolo (per singolo vano, per unità immobiliare).

La scelta dello scrivente si è basata sul considerare le unità immobiliari nella loro globalità, per la loro superficie al netto delle murature perimetrali, adottando dei parametri correttivi di riduzione per quelle unità immobiliari che presentavano qualità inferiori rispetto a quella migliore (che avrà il coefficiente 1,00).

Tutto ciò premesso, lo studio del fabbricato e le superfici ricavate, hanno prodotto la redazione della tabella per i millesimi generali di proprietà.

Il risultato di queste tabelle è dato dallo studio delle caratteristiche quantitative e qualitative delle singole unità immobiliari.

Le caratteristiche quantitative si basano sulla superficie delle unità immobiliari per intero, secondo la propria destinazione, ridotte in percentuale in base alla loro tipologia, così da arrivare ad una superficie "convenzionale" delle unità immobiliari: nel caso in esame è stato adottato un coefficiente denominato "CU = coefficiente di utilizzazione" adottando un coefficiente 1,00 per la superficie vera e propria dei posti auto coperti, 0,65 per la superficie vera e propria dei posti auto scoperti e 0,55 per la superficie delle aree coperte; in questo modo troveremo la "superficie convenzionale" di ogni singola unità immobiliare che compone il condominio.

<sup>1</sup> Art. 1123, comma 1, c.c.





Le caratteristiche qualitative si concretizzano nella scelta di coefficienti di riduzione, così chiamati perché riducono la superficie convenzionale delle unità immobiliari in "superficie virtuale", sulla quale si basano appunto i millesimi.

◆ **CRITERI DI VALUTAZIONE.**

Nel caso in esame si ritiene che possa dare differenziazione la sola caratteristica qualitativa di ciascuna unità immobiliare, denominata "servitù"<sup>2</sup> e legate alla presenza di impianti o ingombro pilastri che possono rendere più difficoltoso o meno fruibile un posto auto rispetto all'altro.

Le unità immobiliari, secondo le varie possibilità hanno quindi subito un coefficiente riduttivo mentre il coefficiente massimo (1,00 e quindi neutro) è stato dato a quelle unità immobiliari che non presentano disagi.

◆ **TABELLE MILLESIMALI**

Come detto lo studio dell'immobile ha prodotto la stesura di una tabella a carattere generale, sulla quale si basa poi quella scale e ascensore.

**A) TABELLA MILLESIMI GENERALI.**

Questa tabella è stata redatta per permettere la ripartizione delle spese ordinarie del condominio e quelle straordinarie non legate a facciata e copertura, quest'ultime interessate da altre tabelle riguardanti il condominio con la parte residua del fabbricato.

In pratica questa tabella servirà alla ripartizione delle spese di amministrazione, assicurazione, spese per l'elettricità delle parti comuni, nonché per le spese relative agli spazi di manovra all'interno del piano e le altre parti comuni (ved. tavola allegata), la pulizia delle stesse, estintori, ecc..

Con questo lo scrivente ritiene di aver assolto l'incarico affidato e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Livorno, 15 luglio 2011

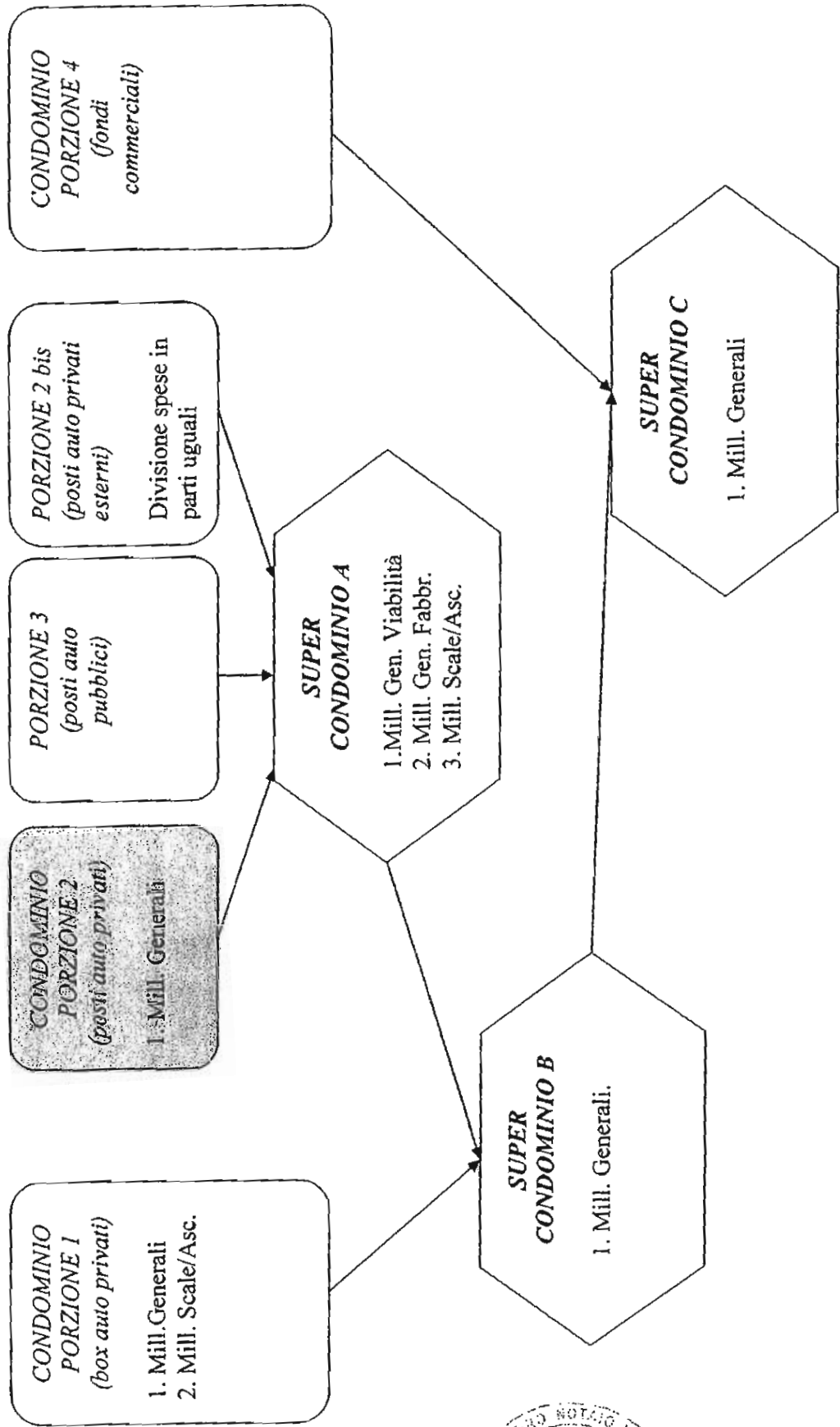
Il tecnico

geom. Fulvio Venturini

<sup>2</sup> Considerando che la destinazione è, in pratica, differenziata dal coefficiente CU.



**FABBRICATO EX ODEON**

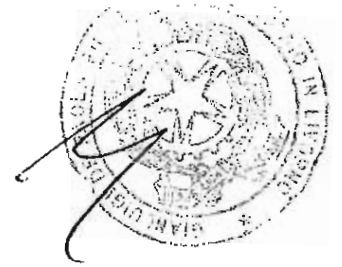


*Spelledo M...*



*[Handwritten signature]*

**GEOM. FULVIO VENTURINI**  
Via G. VERDI 7  
57126 - LIVORNO (LI)  
Telefono 0586885222  
e-mail: geofulven@virgilio.it



## **Tabella Coefficienti di riduzione**

*Ex ODEON*

*Porzione n. 2 - Posti auto privati*



A handwritten signature, likely belonging to the notary Paola Fu Alessandro, located at the bottom right of the page.

**CD - Coefficiente di destinazione**

DESCRIZIONE	VALORE
U.I. tipica (per tutti i condomini)	1,00

**CS - Coefficiente di Servitù**

DESCRIZIONE	VALORE
Nessuna servitù	1,00
Porz. 2 - Ingombro pilastri	0,93
Porz. 2 - tubazioni	0,95
Porz. 2 - Ingombro pilastri + tubazioni	0,90

**CU - Coefficiente di utilizzazione**

DESCRIZIONE	VALORE
aree coperte	0,55
Unità Immobiliare (tutti i condomini)	1,00
Posto auto scoperto	0,65



**GEOM. FULVIO VENTURINI**  
Via G. VERDI 7  
57126 - LIVORNO (LI)  
Telefono 0586885222  
e-mail: [geofuven@virgilio.it](mailto:geofuven@virgilio.it)

# Tabella Millesimi Generali

Ex ODEON

Porzione n. 2 - Posti auto privati



**Tabella Millesimi Generali**

Descrizione	Proprietà	Piano	Sup. m <sup>2</sup>	Fattore lumini.	CU	Sup. ragg.	CD	CS	Sup. virtuale	Millesimi generali
1 Posto auto coperto			12,50	1,00	1,00	12,50				
1 Posto auto coperto 01		Piano primo	12,50	1,00	1,00	12,50	1,00	1,00	12,50	14,34
2 Posto auto coperto			12,50	1,00	1,00	12,50				
2 Posto auto coperto 02		Piano primo	12,50	1,00	1,00	12,50	1,00	1,00	12,50	14,34
3 Posto auto coperto			12,50	1,00	1,00	12,50				
3 Posto auto coperto 03		Piano primo	12,50	1,00	1,00	12,50	1,00	1,00	12,50	14,34
4 Posto auto coperto			14,91	1,00	1,00	14,91				
4 Posto auto coperto 04		Piano primo	14,91	1,00	1,00	14,91	1,00	0,93	13,87	15,92
5 Posto auto coperto			15,31	1,00	1,00	15,31				
5 Posto auto coperto 05		Piano primo	15,31	1,00	1,00	15,31	1,00	1,00	15,31	17,57
6 Posto auto coperto			14,60	1,00	1,00	14,60				
6 Posto auto coperto 06		Piano primo	14,60	1,00	1,00	14,60	1,00	0,93	13,58	15,58
7 Posto auto coperto			14,52	1,00	1,00	14,52				
7 Posto auto coperto 07		Piano primo	14,52	1,00	1,00	14,52	1,00	0,93	13,50	15,49
8 Posto auto coperto			13,81	1,00	1,00	13,81				
8 Posto auto coperto 08		Piano primo	13,81	1,00	1,00	13,81	1,00	0,93	12,84	14,73
9 Posto auto coperto			14,12	1,00	1,00	14,12				
9 Posto auto coperto 09		Piano primo	14,12	1,00	1,00	14,12	1,00	1,00	14,12	16,20
10 Posto auto coperto			13,82	1,00	1,00	13,82				
10 Posto auto coperto 10		Piano primo	13,82	1,00	1,00	13,82	1,00	1,00	13,82	15,86
11 Posto auto coperto			12,92	1,00	1,00	12,92				
11 Posto auto coperto 11		Piano primo	12,92	1,00	1,00	12,92	1,00	0,93	12,02	13,79
12 Posto auto coperto			13,22	1,00	1,00	13,22				
12 Posto auto coperto 12		Piano primo	13,22	1,00	1,00	13,22	1,00	1,00	13,22	15,17
13 Posto auto coperto			12,50	1,00	1,00	12,50				
13 Posto auto coperto 13		Piano primo	12,50	1,00	1,00	12,50	1,00	0,93	11,63	13,35
14 Posto auto coperto			12,63	1,00	1,00	12,63				
14 Posto auto coperto 14		Piano primo	12,63	1,00	1,00	12,63	1,00	1,00	12,63	14,49
15 Posto auto coperto			20,69	1,00	1,00	20,69				
15 Posto auto coperto 15		Piano primo	20,69	1,00	1,00	20,69	1,00	1,00	20,69	23,74
16 Posto auto coperto			21,63	1,00	1,00	21,63				
16 Posto auto coperto 16		Piano primo	21,63	1,00	1,00	21,63	1,00	0,93	20,12	23,09
17 Posto auto coperto			20,78	1,00	1,00	20,78				
17 Posto auto coperto 17		Piano primo	20,78	1,00	1,00	20,78	1,00	0,93	19,33	22,18
18 Posto auto coperto			18,64	1,00	1,00	18,64				
18 Posto auto coperto 18		Piano primo	18,64	1,00	1,00	18,64	1,00	1,00	18,64	21,39
19 Posto auto coperto			17,68	1,00	1,00	17,68				
19 Posto auto coperto 19		Piano primo	17,68	1,00	1,00	17,68	1,00	0,93	16,44	18,87
20 Posto auto coperto			17,37	1,00	1,00	17,37				
20 Posto auto coperto 20		Piano primo	17,37	1,00	1,00	17,37	1,00	1,00	17,37	19,93
21 Posto auto coperto			15,90	1,00	1,00	15,90				
21 Posto auto coperto 21		Piano primo	15,90	1,00	1,00	15,90	1,00	1,00	15,90	18,25
22 Posto auto coperto			14,94	1,00	1,00	14,94				
22 Posto auto coperto 22		Piano primo	14,94	1,00	1,00	14,94	1,00	0,93	13,89	15,94



	Descrizione	Proprietà	Piano	Sup. m <sup>2</sup>	Fattore lumin.	CU	Sup. raggi.	CD	CS	Sup. virtuale	Millesimi generali
23	Posto auto coperto		Piano primo	14,63	1,00	1,00	14,63	1,00	1,00	14,63	16,79
24	Posto auto coperto		Piano primo	15,20	1,00	1,00	15,20	1,00	0,93	14,14	16,23
25	Posto auto scoperto		Piano primo	17,20	1,00	0,65	11,18	1,00	0,93	10,40	11,93
26	Posto auto scoperto		Piano primo	19,36	1,00	0,65	12,58	1,00	1,00	12,58	14,44
27	Posto auto coperto		Piano primo	13,40	1,00	1,00	13,40	1,00	0,95	12,73	14,61
28	Posto auto coperto		Piano primo	13,40	1,00	1,00	13,40	1,00	1,00	13,40	15,38
29	Posto auto coperto		Piano primo	13,40	1,00	1,00	13,40	1,00	1,00	13,40	15,38
30	Posto auto coperto		Piano primo	13,40	1,00	1,00	13,40	1,00	1,00	13,40	15,38
31	Posto auto coperto		Piano primo	13,40	1,00	1,00	13,40	1,00	1,00	13,40	15,38
32	Posto auto coperto		Piano primo	13,40	1,00	1,00	13,40	1,00	1,00	13,40	15,38
33	Posto auto coperto		Piano primo	14,34	1,00	1,00	14,34	1,00	0,93	13,34	15,31
34	Posto auto coperto		Piano primo	13,47	1,00	1,00	13,47	1,00	0,90	12,12	13,91
35	Posto auto coperto		Piano primo	13,40	1,00	1,00	13,40	1,00	0,90	12,06	13,84
36	Posto auto coperto		Piano primo	14,32	1,00	1,00	14,32	1,00	0,93	13,32	15,29
37	Posto auto coperto		Piano primo	13,40	1,00	1,00	13,40	1,00	1,00	13,40	15,38
38	Posto auto coperto		Piano primo	13,40	1,00	1,00	13,40	1,00	1,00	13,40	15,38
39	Posto auto coperto		Piano primo	13,40	1,00	1,00	13,40	1,00	1,00	13,40	15,38
40	Posto auto coperto		Piano primo	13,40	1,00	1,00	13,40	1,00	1,00	13,40	15,38
41	Posto auto coperto		Piano primo	13,40	1,00	1,00	13,40	1,00	1,00	13,40	15,38
42	Posto auto coperto		Piano primo	13,40	1,00	1,00	13,40	1,00	1,00	13,40	15,38
43	Posto auto coperto		Piano primo	13,38	1,00	1,00	13,38	1,00	1,00	13,38	15,35
44	Posto auto coperto		Piano primo	17,29	1,00	1,00	17,29	1,00	0,95	16,43	18,95
45	Posto auto coperto		Piano primo	17,29	1,00	1,00	17,29	1,00	0,95	16,43	18,85
46	Posto auto coperto		Piano primo	14,55	1,00	1,00	14,55	1,00	0,93	13,53	15,53



*Giuseppe Venturini*

GEOM. FULVIO VENTURINI

Tabella Millesimi Generali

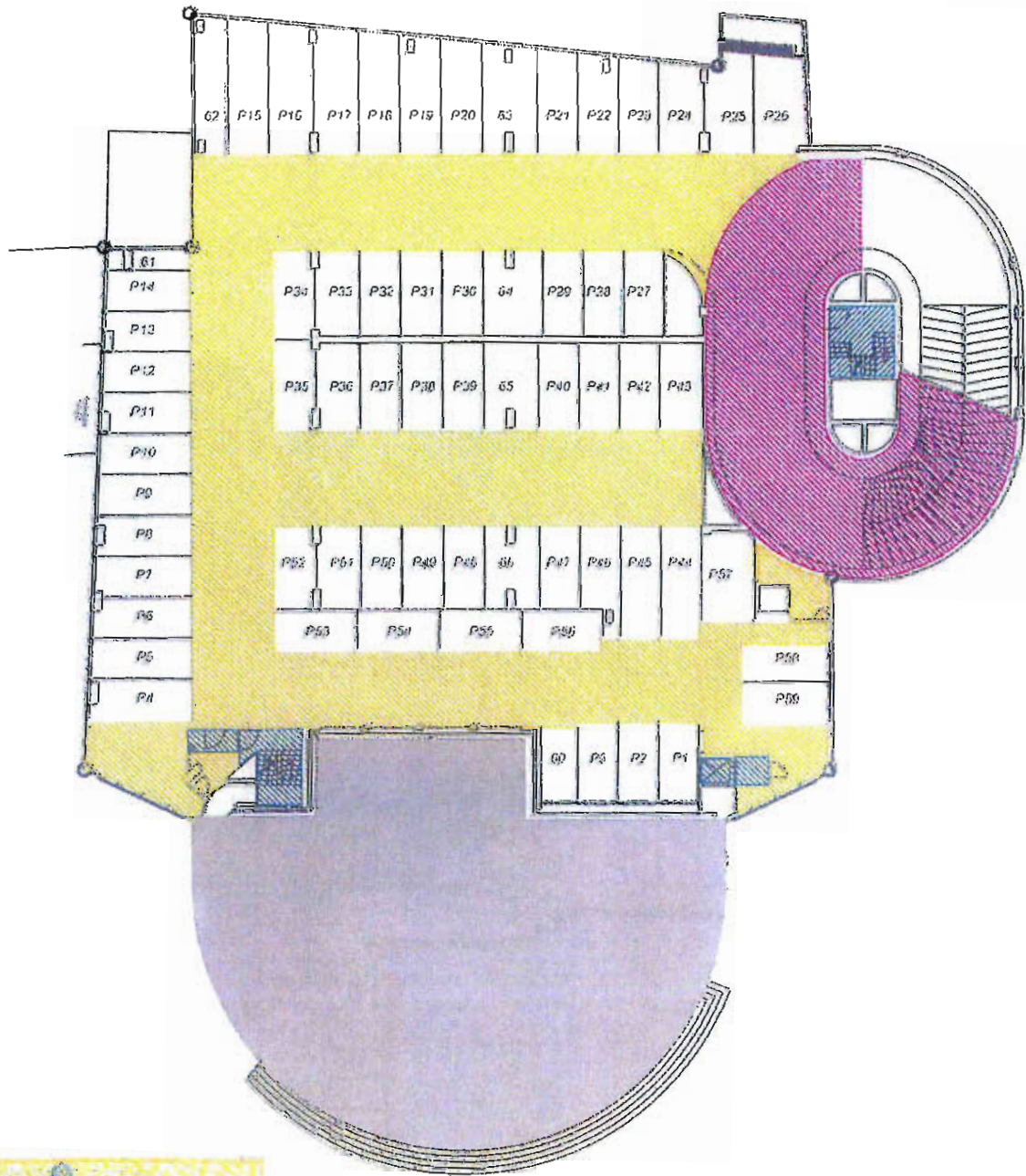
Descrizione	Proprietà	Piano	Sup. m <sup>2</sup>	Fattore lumin.	CU	Sup. ragg.	CD	CS	Sup. virtuale	Millesimi generali
Posto auto coperto			12,97	1,00	1,00	12,97				
47 Posto auto coperto 47		Piano primo	12,97	1,00	1,00	12,97	1,00	1,00	12,97	14,88
Posto auto coperto			12,97	1,00	1,00	12,97				
48 Posto auto coperto 48		Piano primo	12,97	1,00	1,00	12,97	1,00	1,00	12,97	14,88
Posto auto coperto			12,97	1,00	1,00	12,97				
49 Posto auto coperto 49		Piano primo	12,97	1,00	1,00	12,97	1,00	1,00	12,97	14,88
Posto auto coperto			12,97	1,00	1,00	12,97				
50 Posto auto coperto 50		Piano primo	12,97	1,00	1,00	12,97	1,00	1,00	12,97	14,88
Posto auto coperto			13,67	1,00	1,00	13,67				
51 Posto auto coperto 51		Piano primo	13,67	1,00	1,00	13,67	1,00	0,93	12,71	14,59
Posto auto coperto			12,50	1,00	1,00	12,50				
52 Posto auto coperto 52		Piano primo	12,50	1,00	1,00	12,50	1,00	0,90	11,25	12,91
Posto auto coperto			12,50	1,00	1,00	12,50				
53 Posto auto coperto 53		Piano primo	12,50	1,00	1,00	12,50	1,00	0,95	11,88	13,63
Posto auto coperto			12,50	1,00	1,00	12,50				
54 Posto auto coperto 54		Piano primo	12,50	1,00	1,00	12,50	1,00	1,00	12,50	14,34
Posto auto coperto			12,50	1,00	1,00	12,50				
55 Posto auto coperto 55		Piano primo	12,50	1,00	1,00	12,50	1,00	1,00	12,50	14,34
Posto auto coperto			12,50	1,00	1,00	12,50				
56 Posto auto coperto 56		Piano primo	12,50	1,00	1,00	12,50	1,00	1,00	12,50	14,34
Posto auto coperto			17,76	1,00	1,00	17,76				
57 Posto auto coperto 57		Piano primo	17,76	1,00	1,00	17,76	1,00	0,90	15,98	18,34
Posto auto coperto			13,09	1,00	1,00	13,09				
58 Posto auto coperto 58		Piano primo	13,09	1,00	1,00	13,09	1,00	1,00	13,09	15,02
Posto auto coperto			13,09	1,00	1,00	13,09				
59 Posto auto coperto 59		Piano primo	13,09	1,00	1,00	13,09	1,00	1,00	13,09	15,02
Posto auto coperto			10,62	1,00	0,55	5,84				
Area coperta			10,62	1,00	0,55	5,84	1,00	1,00	5,84	6,70
60 area coperta 60		Piano primo	5,66	1,00	0,55	3,11				
Area coperta			5,66	1,00	0,55	3,11				
61 area coperta 61		Piano primo	16,38	1,00	0,55	9,01				
Area coperta			16,38	1,00	0,55	9,01				
62 area coperta 62		Piano primo	16,38	1,00	0,55	12,18				
Area coperta			22,14	1,00	0,55	12,18				
63 area coperta 63		Piano primo	18,86	1,00	0,55	10,37				
Area coperta			18,86	1,00	0,55	10,37				
64 area coperta 64		Piano primo	17,15	1,00	0,55	9,43				
Area coperta			17,15	1,00	0,55	9,43				
65 area coperta 65		Piano primo	16,21	1,00	0,55	8,92				
Area coperta			16,21	1,00	0,55	8,92				
66 area coperta 66		Piano primo	16,21	1,00	0,55	8,92	1,00	0,93	8,30	9,52
									871,44	1.000,00







*Handwritten signature*

GEOM. FULVIO VENTURINI

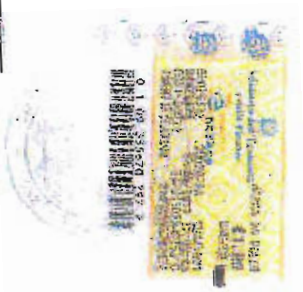
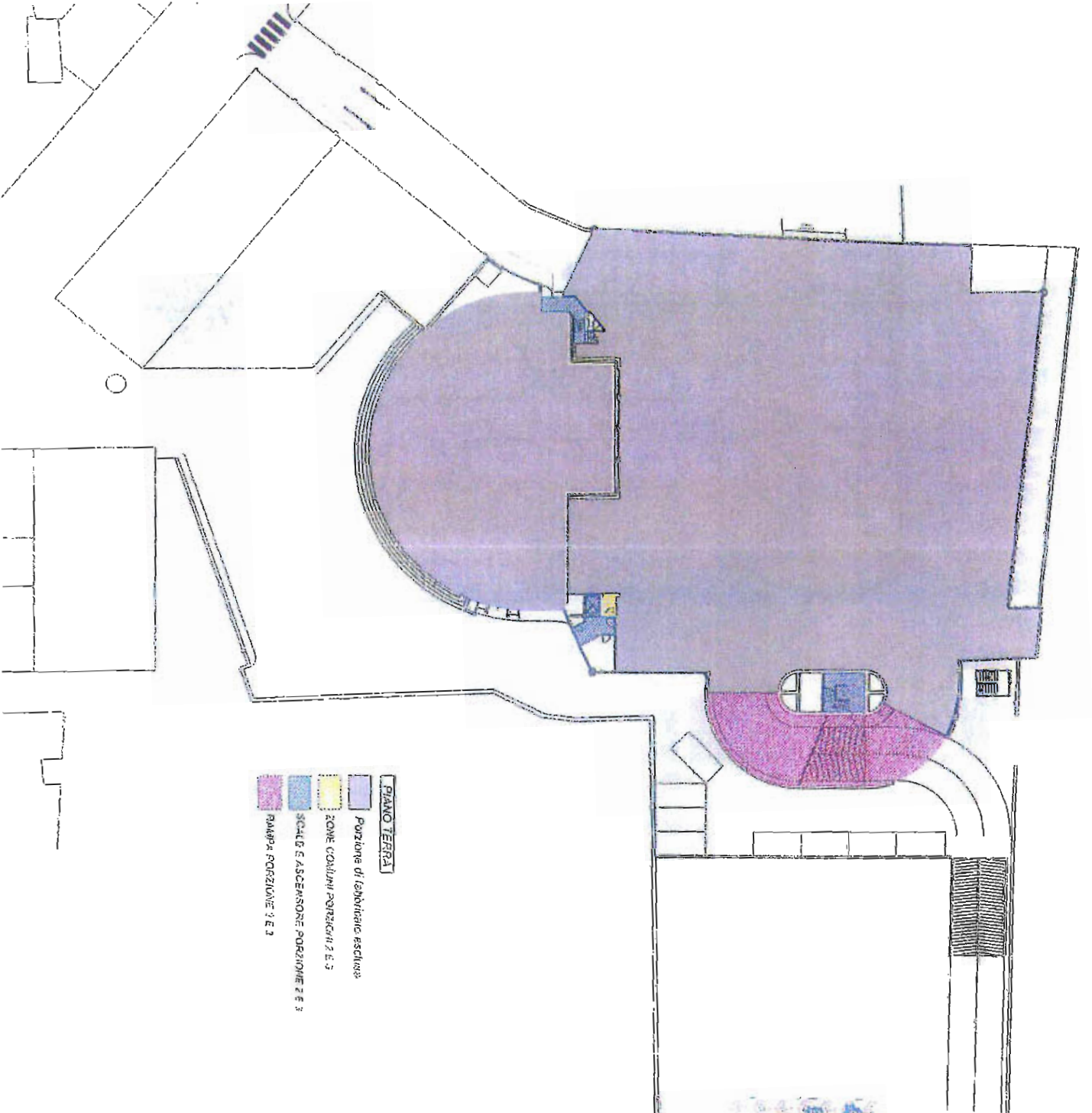
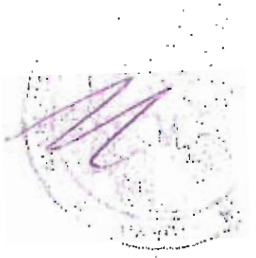




**PIANO PRIMO AUTORIMESSA**

-  Porzione di fabbricato esclusa
-  ZONE COMUNI PORZIONE 2
-  SCALE E ASCENSORE PORZIONE 2 E 3
-  RAMPA PORZIONE 2 E 3

ALLEGATO PORZIONE 2



*Handwritten signature and official stamp at the bottom center.*

*Handwritten signature at the bottom right of the page.*

Porzione 1) e gli originali delle **relazioni tecniche** relative ai supercondomini A, B, C, nonché ai Condomini porzioni 1 e 2, con le allegate tabelle millesimali di attribuzione alle varie unità immobiliari delle quote millesimali generali di proprietà e per i millesimi scale ed ascensore, regolate dal Codice Civile; quote millesimali che verranno pertanto trasferite ai successivi aventi causa, in caso di cessione del bene principale per l'individuazione e l'utilizzo delle parti condominiali relative al complesso immobiliare sito in Livorno, Largo dei Valdesi, con ingresso secondario in Via Sardi n. 27/A ed ulteriore ingresso carrabile in Via Verdi n. 53.

Il comparente mi chiede di depositare, nell'interesse della società predetta, il regolamento di condominio, dette relazioni tecniche con uniti allegati ai miei atti notarili.

A ciò aderendo io Notaio ricevo dette scritture che consistono nell'originale del regolamento composto da un unico foglio scritto per quattro facciate, di in una relazione tecnica per la redazione delle carature millesimali relativa al **Supercondominio A**, composta di 3 (tre) fogli con allegata tre tabelle millesimali composte rispettivamente di 2 (due), 3 (tre) e 1 (uno) foglio, numero 2 (due) elaborati planimetrici con individuazione delle parti a comune e un foglio di diagramma esplicativo del supercondominio; una relazione tecnica per la redazione delle carature millesimali relativa al **Supercondominio B**, composta di 2 (due) fogli con allegata una tabella millesimali composta da un foglio e un foglio di diagramma esplicativo del supercondominio; una relazione tecnica per la redazione delle carature millesimali relativa al **Supercondominio C**, composta di 2 (due) fogli con allegata una tabella millesimale composta da un foglio e numero 1 (uno) elaborato planimetrico e un foglio di diagramma esplicativo del supercondominio; una relazione tecnica per la redazione delle carature millesimali relativa al **Condominio Porzione 1**, composta di 4 (quattro) fogli con allegate due tabelle millesimali composte rispettivamente da 9 (nove) fogli e da 3 (tre) fogli e un foglio con tabella coefficienti di riduzione e numero 3 (tre) elaborati planimetrici e un foglio di diagramma esplicativo del Condominio Porzione 1; una relazione tecnica per la redazione delle carature millesimali relativi al **Condominio Porzione 2**, composta di 3 (tre) fogli con allegata una tabella millesimale composta da 3 (tre) fogli e una tabella coefficienti di riduzione, composta da un foglio e con annessi numero due elaborati planimetrici e un foglio di diagramma esplicativo del Condominio Porzione 2.

Detti documenti non presentano abrasioni o altri vizi visibili e vengono allegate al presente atto, debitamente sottoscritte, sotto le lettere "A", "B", "C", "D", "E" e "F".

\*\*\*\*\*

Gli allegati come sopra depositati, verranno sottoposti con il presente alla formalità di registrazione nonché a quella di trascrizione presso il competente Ufficio dei registri immobiliari.

La parte espressamente mi autorizza a rilasciarne copia a chiunque ne faccia richiesta.

Il comparente mi dispensa dalla lettura degli allegati.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura al comparente, il quale a mia domanda lo dichiara conforme alla propria volontà e lo sottoscrive con me Notaio alle ore diciassette e minuti trenta.

Consta il presente atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia, ed in parte di mia mano, di due fogli per otto pagine.

Firmato Davide DOMENICI

Firmato Gianluigi De Paola Notaio (impronta del sigillo).

Copia conforme all'originale firmata a norma di legge rilasciata in carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

Livorno, lì cinque agosto duemilaundici

The image shows a handwritten signature in purple ink, which appears to be 'Gianluigi De Paola'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text 'GIANLUIGI DE PAOLA' around the perimeter and 'EUROPEAN ASSOCIATION OF NOTARIES' in the center. The seal is stamped in purple ink.