

# LA STIMA DEI VALORI CONDOMINIALI

## 1. GENERALITÀ

Un condominio è un fabbricato comprendente più unità immobiliari appartenenti a 2 o più persone diverse.

Oltre ai normali condomini verticali (edifici di più piani con le unità immobiliari incolonnate lungo una o più scale) esistono anche condomini orizzontali (complessi di ville o villini). Ci sono infine i supercondomini, che riuniscono le caratteristiche dei due tipi precedenti.

## 2. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Per la necessità di far funzionare il condominio come ente di gestione, il codice civile stabilisce che:

- se i condomini sono più di 4, è obbligatoria la nomina di un amministratore;
- se i condomini sono più di 10, è obbligatoria la formazione di un regolamento di condominio.

Lo scopo del regolamento è quello di disciplinare l'uso delle cose comuni, di stabilire i criteri particolari per la ripartizione delle spese, di indicare le norme per la tutela del decoro dell'edificio e per l'amministrazione dello stabile. Un regolamento di condominio può essere assembleare o contrattuale: il primo è formato secondo la volontà dei condomini riuniti in assemblea, il secondo è formulato, invece, secondo la sua volontà, dal costruttore dell'immobile o dall'unico proprietario originario.

## 3. TABELLE MILLESIMALI

Affinché il condominio possa ben operare come ente di gestione, occorre che si doti degli strumenti necessari al controllo della validità delle assemblee e relative delibere e alla ripartizione delle spese: questi strumenti sono le tabelle millesimali.

Il regolamento di condominio deve precisare i valori di ciascun piano o porzione di piano come quota millesimale del valore dell'intero edificio. Tali millesimi di proprietà generale vengono a quantificare le quote del diritto di comproprietà dei vari condomini sulle parti comuni a tutti e le quote di partecipazione ai diritti e agli oneri che la vita del condomino comporta.

I millesimi di proprietà generale compongono la tabella millesimale principale o tabella A. Da essa si possono derivare altre tabelle necessarie per la ripartizione delle spese che riguardano solo una parte dei condomini (millesimi di proprietà particolare) o che si riferiscono ad impianti o servizi usati dai condomini in modo non proporzionale alle quote di proprietà (millesimi d'uso).

## 4. DETERMINAZIONE DEI MILLESIMI DI PROPRIETÀ GENERALE

Le quote millesimali delle unità condominiali esprimono i rapporti fra i valori delle unità e il valore dell'intero condominio. Per poterle calcolare occorre:

1. stimare i valori delle singole unità condominiali ( $V_{cx}$ );
2. calcolare il valore dell'intero condominio ( $V_t$ ) come somma dei valori delle unità condominiali;

3. risolvere, per ciascuna unità, la proporzione:

$$V_{cx} : V_t = x : 1.000$$

I valori delle unità condominiali vanno stimati con riferimento al mercato, ma tenendo conto soltanto delle loro caratteristiche costituzionali originarie.

I valori da considerare si distinguono pertanto da quelli normali di mercato e sono denominati valori condominiali.

La determinazione dei millesimi potrà, a seconda dei casi, farsi:

- sulla base dei valori condominiali espressi in moneta;
- sulla base di grandezze fisiche virtuali atte a rappresentare i valori condominiali.

Il criterio di determinazione dei millesimi sulla base di grandezze fisiche delle unità condominiali è il più adottato. Tra le grandezze, la più usata è la superficie. Perché le superfici delle unità immobiliari rappresentino i valori condominiali, esse debbono essere rese omogenee ed equivalenti, cioè tali che a parità di superficie corrisponda parità di valore. Questa equivalenza non sussiste per le superfici reali ma potrà aversi fra le superfici virtuali, cioè le superfici modificate con l'applicazione di opportuni coefficienti di correzione.

La fase estimativa dell'operazione sta nell'accertare i coefficienti di correzione che, applicati alle superfici reali, le trasformano in virtuali. Occorre per questo rilevare tutte le caratteristiche differenziali delle unità immobiliari che risultino diversamente apprezzate dal mercato; per ciascuna di esse va fatta una graduatoria e va attribuito un coefficiente di merito ad ogni grado. Si può attribuire il coefficiente 1,00 al grado più frequente e coefficienti minori o maggiori di 1 rispettivamente ai gradi meno o più apprezzati.

Il rapporto dei coefficienti deve corrispondere al rapporto fra i prezzi di mercato di unità che si differenzino solo per il grado della caratteristica in oggetto.

Le possibili caratteristiche differenziali sono: destinazione d'uso, livello di piano, orientamento, prospetto, luminosità, funzionalità globale dell'alloggio.

La misurazione delle superfici reali deve essere fatta secondo certe regole: le misure dei vani vengono prese al di sopra dei battiscopa, escludendo la superficie occupata da pilastri e muri interni nonché quella dei vani delle porte e degli sguanci delle finestre, comprendendo però la superficie degli armadi a muro.

Le misure delle pertinenze (balconi, terrazze, giardini, ...) vengono prese al filo interno dei parapetti o ringhiere, sempre escludendo l'area occupata da pilastri.

### **COEFFICIENTI CORRETTIVI DA APPLICARE ALLE SINGOLE COMPONENTI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DESTINAZIONE FUNZIONALE**

Questa caratteristica riguarda la natura e l'uso al quale sono adibiti i vani e le pertinenze esterne di uso esclusivo che compongono l'unità.

#### **Destinazione funz. dei vani Coefficiente**

Camere, cucine, bagni

1,00

Ingressi, corridoi, ripostigli

0,80	
Cantine, soffitte	
0,30-0,40	
Mansarde	
0,60-0,80	
Balconi, terrazze	
0,25	
Verande	
0,30	
Giardini e zone di rispetto	
0,15	
Autorimesse	
0,60-0,80	
Posti macchina al chiuso	
0,30-0,40	
Posti macchina all'aperto	0,15-
0,20	

#### PROSPICIENZA (O AFFACCIO)

Questa caratteristica riguarda la veduta di cui si può godere dalle aperture verso l'esterno dei vani principali.

#### Prospicienza su: Coefficiente

Via	1,00	
Corso, viale, piazza, giardino		1,00-1,05
Veduta panoramica	1,05-1,10	
Cortile		0,85
Officine, depositi e simili	0,80	
Nessuna veduta	0,75	

#### ORIENTAMENTO (O ESPOSIZIONE)

Dall'orientamento delle aperture esterne dei vani principali rispetto ai punti cardinali dipende il grado di soleggiamento di cui possono godere i vani stessi e l'assoggettamento ai venti. L'orientamento più apprezzato è quello verso Sud.

#### Orientamento dei vani principali Coefficiente

Sud	1,00	
Sud-Est, Sud-Ovest		0,98
Est, Ovest	0,96	
Nord-Est, Nord-Ovest		0,94
Nord	0,92-0,90	
Nessun orientamento (*)	0,80	

#### Esposizione su luoghi chiusi: scale, chiostrì

#### LUMINOSITÀ

Questa caratteristica riguarda i soli vani dotati di finestre. I coefficienti derivati dal rapporto  $K=Sf/Sv$  partono da un valore di 1,00 fino a un valore di 0,900.

### SERVITÙ DA RUMORE

Questa caratteristica riguarda il particolare disagio gravante sui vani principali delle unità immobiliari destinate ad abitazione, che siano adiacenti a spazi condominiali contenenti una fonte di rumore, quali la centrale termica, l'autoclave, il vano ascensore.

### FORMA E FUNZIONALITÀ DEI VANI

Questa caratteristica si riferisce ai vani principali e agli accessori diretti delle unità abitative. La forma migliore dei vani principali è quella rettangolare, con un rapporto fra il lato finestra (a) e la profondità (b) non inferiore a 0,5 e non superiore a 1,6.

### COEFFICIENTI CORRETTIVI DA APPLICARE ALLE INTERE UNITÀ IMMOBILIARI

Si applicano al totale della superficie corretta dei vani principali ed accessori diretti i coefficienti correttivi relativi a: destinazione d'uso, livello di piano, forma e funzionalità dell'unità immobiliare, comodità d'accesso, altezza interna, vetustà, isolamento termico.

### DESTINAZIONE D'USO

Questa caratteristica riguarda l'uso funzionale dell'intera unità.

#### Destinazione d'uso delle unità Coefficiente

Abitazione	1,00
Negozi	1,10-3,00
Ufficio, studio professionale	1,00-1,50
Magazzino	0,60-0,90
Laboratorio	0,70-1,10
Box auto	0,50-0,80

### LIVELLO DI PIANO

La collocazione in un piano interrato o seminterrato è poco influente sul valore di magazzini e box, mentre svaluta variamente le unità immobiliari ad altra destinazione. L'ubicazione al piano terreno è normale per i negozi e i laboratori e rappresenta per essi la situazione più apprezzata.

Abitazioni e uffici trovano abituale collocazione nei piani sopratterra e risentono diversamente del livello di piano.

Piano	Coefficiente
Con ascensore	0,80
Senza ascensore	0,90
Interrato	0,92
Seminterrato	0,94

Rialzato	0,96
Primo	0,98
Secondo	1,00
Terzo	1,00
Quarto	1,00
Quinto	1,02-1,05
Successivi	0,98
Ultimo se arriva l'ascensore	0,80
Ultimo se non arriva l'ascensore	0,90

### **FORMA E FUNZIONALITÀ DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

Il giudizio sulla funzionalità dell'unità immobiliare nel suo complesso deve tener conto della razionalità della distribuzione interna in relazione alla destinazione d'uso, e, per quanto riguarda le abitazioni, dell'equilibrio fra vani principali e accessori, fra zona giorno e zona notte.

### **COMODITÀ DI ACCESSO**

Questa caratteristica riguarda la posizione dell'ingresso delle unità immobiliari rispetto agli spazi aperti circostanti.

### **ALTEZZA INTERNA**

Gli edifici di nuova costruzione hanno unità con altezze interne uguali, e il problema della correzione non si pone. Negli edifici d'epoca si possono trovare i cosiddetti piani nobili con altezza dei vani di 4,50-5,00 e piani ammezzati con altezza dei vani inferiore a 3,00 m.

### **SCHEMA PROCEDURALE PER LA DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI VIRTUALI**

1. misurazione delle superfici reali delle singole componenti dell'unità;
2. correzione delle superfici reali di tutte le componenti con l'applicazione dei coefficienti di destinazione funzionale; le superfici corrette dei vani accessori complementari e delle pertinenze scoperte non necessitano di altre correzioni e la loro somma costituisce la superficie virtuale delle pertinenze;
3. ulteriore correzione delle superfici dei singoli vani principali ed accessori diretti con i coefficienti relativi alle altre caratteristiche degli stessi: prospicienza, orientamento, luminosità, servitù da rumore, forma e funzionalità;
4. calcolo della superficie totale corretta dei vani principali ed accessori diretti;
5. applicazione alla superficie totale di cui al punto precedente dei coefficienti relativi alle caratteristiche dell'intera unità condominiale e ottenimento della superficie virtuale principale;
6. calcolo della superficie virtuale complessiva come somma della superficie virtuale principale e della superficie virtuale delle pertinenze.

### **DETERMINAZIONE DEI MILLESIMI DI PROPRIETÀ PARTICOLARE**

Il 3° comma dell'art. 1123 c.c. aggiunge che "qualora un edificio abbia più scale, cortili,

lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità." Quando si verifica tale situazione, diventa utile predisporre altre tabelle millesimali relative alle sole unità condominiali che sono servite dalle opere o impianti di uso particolare. Queste tabelle, contrassegnate A1, A2, ecc... si ricavano dalla tabella A: rapportata a 1.000 la somma dei millesimi di proprietà generale delle sole unità interessate, si calcolano in proporzione i loro millesimi di proprietà particolare.

### **DETERMINAZIONE DEI MILLESIMI D'SO DIFFERENZIATO**

Per quanto riguarda la ripartizione delle spese, il 2° comma dell'art. 1123 c.c. dispone che "se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne."

Per la ripartizione di tali spese servono specifiche tabelle, che esprimono l'uso potenziale di ogni unità immobiliare servita in frazione millesimali dell'uso complessivo. Si tratta delle tabelle millesimali d'uso, che vengono contraddistinte come tabella B, tabella C, ...

ESEMPIO: tabella millesimale per la manutenzione e ricostruzione delle scale

Procedimento:

1. si misurano le quote di dislivello dei vari piani rispetto a quello di partenza delle scale e si calcolano i millesimi di altezza da terra di ogni piano in rapporto alla somma delle altezze. In genere i piani hanno tutti i vani di uguale altezza interna, così alle quote in metri si possono sostituire i livelli di piano.
2. i millesimi di altezza di ogni piano vengono ripartiti fra le unità di quel piano proporzionalmente ai millesimi di proprietà: si ottengono così i millesimi di altezza per ciascuna unità condominiale.
3. si calcolano i millesimi per le scale sommando, per ogni unità immobiliare, la metà dei millesimi di proprietà con la metà dei millesimi di altezza.

### **RIPARTIZIONE DI SPESE DIVERSE**

Criteri particolari di ripartizione sono stabiliti per spese diverse: manutenzione e esercizio dell'ascensore, riscaldamento centralizzato, consumo di acqua potabile, manutenzione e ricostruzione di soffitti, volte, solai, terrazze e balconi, installazione d'impianti di uso omogeneo.

### **RIPARTIZIONE DELLE SPESE NEI CONDOMINI ORIZZONTALI**

Nei condomini orizzontali le spese relative alle strade interne con le loro dotazioni, alle aree verdi, agli impianti sportivi, ai tratti comuni delle condutture, ecc... si ripartiscono con criteri che tengano conto del diverso grado d'uso che ne ha ogni unità e del vantaggio che ciascuna riceve dalle dotazioni del complesso immobiliare.