

Rho, 8/02/2023

PERIZIA ESTIMATIVA

ALLOGGIO IN RHO, VIA BALZAROTTI N° 5
Scala B - piano secondo- cons. 3,5
Alloggio libero

1. IDENTIFICAZIONE

Appartamento sito nel Comune di Rho in Via Balzarotti n°5, posto al piano secondo, scala B, composto da due locali + cucina + servizio igienico + cantina + posto auto scoperto;

In Catasto: partita ---, foglio 26, mapp. 663, Sub. 17, cat. A/4, classe 4[^], cons. 3,5, R.C. 271,14.

Posto auto in catasto: foglio 26, mapp. 663, Sub. 39, cat. C6

Coerenze alloggio: a sud pianerottolo vano scale sub. 1, a est altro alloggio sub. 18, a nord cortile comune, a ovest altro alloggio sub. 16.

Classe Energetica: APE da rimettere (ultima valutazione classe E , EP_H 139,54)

2. DESCRIZIONE IMMOBILE

2.1 Ubicazione

L'alloggio oggetto di stima fa parte di un condominio di proprietà mista privata e comunale per 391,424 millesimi (n. 8 alloggi comunali), amministrato da un libero professionista. Ogni alloggio è dotato di proprio posto auto di proprietà nel cortile.

Il Condominio è un edificio residenziale di quattro piani fuori terra di cui il piano terra porticato è in parte costituito da cantine e locali tecnici e locali di uso comune, servito da due scale, con ascensore. L'edificio è composto da n° 22 alloggi. Il fabbricato è stato costruito dal Comune di Rho insieme agli edifici in Via Rosselli 4 e Via Rosselli 8, in tempi diversi a partire dall'anno 1980.

La zona dove è situato il complesso residenziale è alla periferia della città e per la sua ubicazione è dotata di servizi primari e secondari, è servita da trasporto pubblico e da esercizi commerciali.

Il fabbricato si affaccia a nord con il parco pubblico di Via Ospiate, a est con altre proprietà di Via Balzarotti, a sud su Via Balzarotti, a ovest su Via Rosselli n. 4.

2.2 Accessi e servitù

Al fabbricato si accede attraverso cancello pedonale e distinto cancello carraio da Via Balzarotti n. 7.

2.3 Caratteristiche strutturali del fabbricato

Fondazioni:	muratura in c.a.
Strutture Verticali:	mista in muratura e c.a.
Solai:	misti in laterizio e c.a.
Scale:	a doppia rampa in c.a.
Coperture:	orditura in legno a falde con manto in lamiera grecata e lattoneria in lamiera di acciaio.

2.4 Componenti Edilizie del fabbricato

Recinzione:	base di c.a. e inferriata metallica su tutto il perimetro.
Ingresso Pedonale:	Ingresso attraverso cancelletto in ferro, protetto da piccola tettoia.
Giardino comune:	giardino incolto, con alberature basse.
Pavimentazione Esterna:	percorsi in cls e asfalto per la parte carraia.

Pareti esterne: tamponamento con doppio tavolato rivestito da intonaco, cappotto termico e plasticone, (le facciate sono state di recente interessate da interventi di consolidamento del cappotto e di tinteggiatura).

Portoncino d'ingresso vani scale: alluminio e vetro con serratura elettrica; piccolo atrio con pavimento in piastrelle.

Scala Comune: pedate e alzate rivestite in materiale plastico di colore nero, pareti al civile, parapetto in ferro, serramenti in alluminio.

2.4.1 Componenti Edilizie dell'alloggio

Porta ingresso alloggio: legno leggero

Infissi esterni: in legno e doppio vetro, protetti da tapparelle in pvc tranne in soggiorno.

Tramezzature interne: tavolati rivestiti con intonaco civile.

Percorsi interni: pavimento in monocottura di ceramica.

Porte interne: porte in legno tamburato.

Servizio igienico: cieco dotato di ventilazione forzata.

Canna fumaria: inutilizzate, non a norma.

2.5 Caratteristiche Impianti

Antenna Collettiva: solo terrestre.

Ascensore: Il fabbricato dotato di ascensore per ogni scala, necessita lavori di Adeguamento, già avviati.

Fognatura: allacciata alla rete civica.

Citofonico: tastiera esterna all'entrata pedonale stradale con cornetta interna impianto elettrico parzialmente da rimettere a norma.

Elettrico: per servire lavello cucina, vaso, bidet, vasca, lavabo, lavatrice impianto centralizzato (teleriscaldamento) per riscaldamento con radiatori in lega di alluminio e distribuzione acqua calda sanitaria. Contabilizzatori presenti al piano per ogni singolo alloggio. Presente sottostazione impianto teleriscaldamento a servizio anche dei condomini di Via Rosselli n.4 e Via Rosselli n.8. Contabilizzatori singoli per ogni edificio del riscaldamento. Per l'ACS il contabilizzatore è in comune per i tre edifici.

Gas: linea gas cucina con tubi a vista.

Osservazioni: **Gli interni richiedono di essere totalmente rinnovati; Il condominio necessita interventi manutentivi di conservazione.**

Le caratteristiche strutturali, componentistiche e impiantistiche sopra indicate si intendono indicative.

2.6 Caratteristiche dell'alloggio

Destinazione	Esposizione	Condizioni
Ingresso	nord	normali
camera	sud est	normali
soggiorno	sud	normali
Bagno		normali
Cucina		normali
cantina	sud	normali
balcone	sud	normali
Posto auto		normali

Superficie commerciale abitazione : 51.41

Superficie commerciale cantina: (mq 3.38 x 0,25) = 0.85

Superficie commerciale posto auto: (mq 12.50 x 0,25) = 3.13

Superficie commerciale complessiva : 55.39

Altezza interna dei locali: m 2,70

3. STATO DI POSSESSO

L'alloggio è attualmente libero.

4. ALTRE INFORMAZIONI

Le spese annue di gestione e di manutenzione ordinaria condominiali ammontano a € 1.150,00 circa.

Il Comune di Rho non risulta avere spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute e/o non pagate con il condominio.

5. STIMA

5.1 Criteri di stima

Il valore del bene oggetto di stima, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, viene determinato mediante individuazione del prezzo medio unitario di mercato corrente riferito agli alloggi liberi dello stesso tipo e caratteristiche, applicato alla superficie commerciale dell'alloggio stesso.

5.2 Fonti di informazioni

Le fonti di informazione utilizzate per l'individuazione del prezzo medio corrente di mercato sono: L'Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2022 semestre 1) Comune di Rho, zona Periferica, Abitazioni tipo economico, stato conservativo normale quotazioni vari piani da min. € 1.200,00 a max. € 1.500,00.

5.3 Valutazione

Il valore di riferimento adottato è il minimo ulteriormente ridotto del 30% pari a € 840,00 €/mq, per le pessime condizioni in cui si trova l'alloggio.

Tenuto conto delle condizioni manutentive e dell'ubicazione del fabbricato in zona periferica e poiché l'alloggio è posto al piano primo, e conta una superficie commerciale totale di mq. 55,39 e il suo stato di conservazione necessita di intervenire con totale rinnovo, applicando i valori di riferimento sopra esposti si ha:

valore abitazione	mq 51.41 X € 840.00 = € 43.184,40
valore accessori:	
cantina	(mq 3.38 x 0,25) X € 1200.00 = € 1.020,00
posto auto	(mq 12.50 x 0,25) X € 1200.00 = € 3.756,00
valore totale stimato	€ 47.960,40

L'UFFICIO AMM. PATRIMONIO
Geom. Marco Oltolina