

Rho, 8/02/2023

PERIZIA ESTIMATIVA

ALLOGGIO IN RHO, VIA BALZAROTTI N° 5
Scala **B** - piano **QUARTO**- cons. **7**

1. IDENTIFICAZIONE

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

In Catasto: partita ---, foglio 26, mapp. 663, Sub. **22**, cat. A/4, classe 4[^], cons. 7, R.C. 542,28.

Posto auto in catasto: foglio 26, mapp. 663, Sub. 44, cat. C6

Coerenze alloggio: a nord cortile comune, a ovest cortile comune, a sud cortile comune, a est altro alloggio sub. **23** e vano scale sub. **1**.

Classe Energetica: APE da emettere (.. , EP_H ..)

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: di sicurezza.

Infissi esterni: in legno e doppi vetri, protetti da tapparelle in pvc.

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

Idrico: impianto centralizzato (teleriscaldamento) per riscaldamento con radiatori in lega di alluminio e distribuzione acqua calda sanitaria. Contabilizzatori presenti al piano per ogni singolo alloggio.

Termico: 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 parzialmente 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/soggiorno	Ovest/sud	normali
Camera 1	nord	normali
Camera 2	nord	normali
Camera 3	sud	normali
Antibagno 1		normali
Bagno 1		normali
Bagno 2		normali
Antibagno 2		normali
Cucina	sud	normali
cantina		normali
Balcone 1	sud	normali
Balcone 2	sud	normali
Posto auto		normali

Superficie commerciale abitazione : 99,61

Superficie commerciale cantina: (mq 8.48 x 0,25) = 2.12

Superficie commerciale posto auto: (mq 12.50 x 0,25) = 3.13
Superficie commerciale complessiva : 104,86
Altezza interna dei locali: m 2,70

3. STATO DI POSSESSO

L'alloggio è occupato dall'inquilino sig. R.D.

4. ALTRE INFORMAZIONI

Le spese annue di gestione e di manutenzione ordinaria condominiali ammontano a € 3.000,00 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.

Il valore di riferimento adottato è il minimo pari a € 1.200,00 €/mq, per le condizioni in cui si trova l'alloggio, per le condizioni delle parti comuni che necessitano lavori di manutenzione straordinaria e per il contesto urbano.

5.3 Valutazione

Il valore di riferimento adottato è il minimo pari a € 1.200,00 €/mq, per le condizioni in cui si trova l'alloggio, per le condizioni delle parti comuni che necessitano lavori di manutenzione straordinaria e per il contesto urbano.

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. 104,86 e il suo stato di conservazione necessita di intervenire con parziale rinnovo, applicando i valori di riferimento sopra esposti si ha:

$$\text{Mq. } 104,86 \times \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } 125.832,00$$

Ovvero:

valore abitazione	mq 99,61 X € 1200.00 = € 119.532,00
valore accessori:	
cantina	(mq 8.45 x 0,25) X € 1200.00 = € 2.544,00
posto auto	(mq 12.50 x 0,25) X € 1200.00 = € 3.756,00
<u>valore totale stimato</u>	<u>€ 125.832,00</u>

L'UFFICIO AMM. PATRIMONIO
Geom. Marco Oltolina