

Rho, 9/02/2023

PERIZIA ESTIMATIVA

ALLOGGIO IN RHO, VIA SAN CARLO BORROMEO N° 16
Scala A - piano PRIMO- vani 3

1. IDENTIFICAZIONE

Appartamento sito nel Comune di Rho in Via San Carlo n°16, posto al piano primo, scala A, composto da due locali + servizio igienico + cantina;

In Catasto: partita ---, foglio 17, mapp. 282, **Sub. 6**, cat. A/4, classe 5[^], vani 3, R.C. 271,14.

Il catasto (scheda e visura) riporta ancora il vecchio numero civico 8 anziché il 16, inoltre la disposizione interna dei locali è stata leggermente modificata.

Coerenze: a nord cortile, ovest altro alloggio, a sud Via San Carlo, a ovest vano scale e altro alloggio.

Classe Energetica: APE in fase di emissione

2. DESCRIZIONE IMMOBILE

2.1 Ubicazione

L'alloggio oggetto di stima fa parte di un condominio di proprietà mista privata e comunale per 120,858 millesimi (n. 2 alloggi comunali), amministrato da un libero professionista.

Il condominio è un edificio popolare di tre piani fuori terra, oltre a seminterrato destinato a cantine, servito da due scale, senza ascensore, composto da n° 18 alloggi. Il fabbricato è parte di un complesso di altri due fabbricati popolari costruiti dal Comune di Rho in tempi diversi a metà del 1900 e ristrutturato nel 1982.

La zona ove si situa il complesso residenziale è parte del centro della città che per la sua ubicazione è dotata di buoni servizi primari e secondari ed è servita da trasporto pubblico e da esercizi commerciali.

Il fabbricato si affaccia a sud su Via San Carlo, ad ovest sul passaggio comune al mappale 421, a nord e a est sul proprio cortile.

2.2 Accessi e servitù

Al fabbricato si accede da via San Carlo n. 16 attraverso il mappale 421 (ex 282 parte) che è in comproprietà con i fabbricati indicati con i numeri civici 16 - 18 - 20 di via San Carlo. Pertanto il godimento di tali luoghi comune ai tre fabbricati avverrà secondo quanto stabilito nei rispettivi regolamenti di condominio e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria graveranno sui condomini di detti fabbricati in ragione dell'apposita tabella millesimale.

Il solo ingresso pedonale per i condomini di via San Carlo 16 avviene dal civico n.16.

La cabina elettrica enel (mappale 278) è proprietà dei condomini di Via San Carlo 18/20, la manutenzione relativa è a carico dei civici n. 16/18/20 di Via San Carlo e civici n. 3 e 3A di via Manzoni, nonché la proprietà comunale ASL, i quali usufruiscono delle derivazioni per le forniture elettriche. La proporzione del contributo spese è nella misura di un sesto complessivo per ogni condomino.

La tettoia annessa alla cabina elettrica, sempre facente parte del mappale 278 è di proprietà ed uso comune ai condomini dei civici n.18/20.

2.3 Caratteristiche strutturali del fabbricato

Fondazioni: muratura tradizionale;

Strutture Verticali: muratura tradizionale in mattoni pieni;
 Solai: in putrelle in ferro e tavelle;
 Scale: a doppia rampa in muratura;
 Coperture: orditura in legno a falde con manto in tegole marsigliesi e lattoneria in lamiera di acciaio inox;

2.4 Componenti Edilizie del fabbricato

Recinzione: nord, zoccolo di muratura e rete metallica; est e sud, muratura;
 Passo Carraio: in acciaio inox (comune ai civici 16/18/20);
 Ingresso Pedonale: Ingresso in acciaio inox a fianco del cancello carraio al civico 16;
 Giardino comune: giardino incolto, in parte utilizzato come stenditoio, dotato di impianto d'irrigazione automatica;
 Pavimentazione Esterna: percorsi in asfalto;
 Pareti esterne: in muratura piena rivestito da intonaco e plasticone, contorni finestre prefabbricati;
 Portoncino d'ingresso vano scale: alluminio e vetro con serratura elettrica, piccolo atrio con pavimento in ceramica;
 Scala Comune: pedate in pietra grezza, alzate intonacate al civile, pareti al civile, parapetto in ferro, serramenti in alluminio;

2.4.1 Componenti Edilizie dell'alloggio

Porta ingresso alloggio: di sicurezza;
 Infissi esterni: in alluminio e vetrocamera, protetti da persiane in legno scorrevoli sul lato strada e a battente sul lato cortile;
 Tramezzature interne: tavolati rivestiti con intonaco civile;
 Percorsi interni: pavimento in piastrelle;
 Porte interne: porte in legno tamburato;
 Servizio igienico: in ordine, con ½ vasca, lavabo, vaso, bidet;
 Canna fumaria: scarico in facciata;

2.5 Caratteristiche Impianti

Antenna Collettiva: solo terrestre;
 Ascensore: Il fabbricato è privo di ascensore;
 Fognatura: mista con scarsa ispezionabilità allacciata alla rete civica;
 Citofonico: tastiera esterna all'entrata pedonale stradale e all'entrata del vano scale con cornetta interna;
 Elettrico: impianto elettrico a norma;
 Idrico: per servire lavello, vaso, bidet, vasca, lavabo;
 Termico: impianto autonomo, tramite caldaia murale tipo C con scarico in facciata e con radiatori in alluminio, acqua calda prodotta dalla caldaia (scarico in facciata);
 Gas: linea gas cucina e boiler con tubi a vista;

Osservazioni: gli impianti richiedono verifica a seguito di lungo inutilizzo, soprattutto l'impianto termico, la scheda catastale va aggiornata in relazione alle modifiche interne. Le caratteristiche strutturali, componentistiche e impiantistiche sopra indicate si intendono indicative.

2.6 Caratteristiche dimensionali dell'alloggio

Destinazione	Esposizione	Condizioni
Ingresso		normali
ripostiglio		normali
camera	sud	normali
Bagno	nord	normali
Cucina	nord	normali
cantina		normali
Sommano		

Superficie Calpestabile complessiva : 57,688

Superficie commerciale abitazione: 56,27
Superficie commerciale cantina: (mq 10,36 x 0,25) = 2,59
Superficie commerciale complessiva : 58,858
Altezza interna dei locali: m 3,20

3. STATO DI POSSESSO

L'alloggio è libero.

4. ALTRE INFORMAZIONI

Le spese annue di gestione e di manutenzione ordinaria condominiali ammontano a circa € 1.570,00.

Il Comune di Rho nei confronti del condominio non risulta avere spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute e/o non pagate.

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 Centrale, Abitazioni tipo economico, stato conservativo normale quotazioni vari piani da min. € 1.250,00 a max. € 1.650,00.

5.3 Valutazione

Tenuto conto del contesto residenziale e urbano e considerata la cronica scarsità di possibilità di parcheggio nel quartiere, il valore di riferimento adottato è il minimo pari a € 1.250,00 €/mq, ulteriormente ridotto del 20% pari a € 1.000,00 €/mq, per le condizioni in cui si trovano i serramenti e soprattutto le persiane, per la necessaria verifica agli impianti, in particolare all'impianto di riscaldamento a causa del lungo inutilizzo e in generale per la vetustà dell'alloggio che ne richiede l'ammodernamento.

Tenuto conto dell'ubicazione del fabbricato in zona centrale e poiché l'alloggio è posto al piano primo e conta una superficie commerciale di mq. **58,86** e il suo stato di conservazione richiede di essere innovato, applicando i valori di riferimento sopra esposti si ha:

$$\text{Mq. } 58,86 \times \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 58.860,00$$

Ovvero:

valore abitazione	mq 56,27 X € 1.000.00 = € 56.270,00
valore accessori:	
cantina	(mq 10,36 x 0,25) X € 1.000.00 = € 2.590,00
valore totale stimato	€ 58.860,00

L'UFFICIO AMM. PATRIMONIO
Geom. Marco Oltolina

