

Rho, 6/11/2018

## PERIZIA ESTIMATIVA

ALLOGGIO IN RHO, VIA VILLAFRANCA N° 18  
Scala unica - piano TERZO- vani 3,5

### 1. IDENTIFICAZIONE

Appartamento sito nel Comune di Rho in Via Villafranca n°18, posto al piano terzo, scala unica, composto da due locali +servizio igienico;

In Catasto: partita 3333; foglio 30, mapp. 197. Sub. 19, cat. A/3, classe 1, vani 3,5, R.C. 198,84.

Coerenze: a nord appartamento, a ovest appartamento, vano scale e cortile, a est Via Villafranca, a sud appartamento.

Classe Energetica: D, EP<sub>H</sub> 89,5

### 2. DESCRIZIONE IMMOBILE

#### 2.1 Ubicazione

L'alloggio oggetto di stima fa parte di un condominio di proprietà mista privata e comunale per 267,71 millesimi (n. 4 alloggi comunali), amministrato da un libero professionista.

Il condominio è un vecchio edificio popolare di quattro piani fuori terra, servito da tre scale, senza ascensore, composto da n° 12 alloggi. Il fabbricato è parte di un complesso di altri tre fabbricati popolari costruiti dal Comune di Rho agli inizi del 1960 e ristrutturati nel 1985.

La zona ove si situa il complesso residenziale di n°12 alloggi complessivi è nelle immediate vicinanze della locale stazione ferroviaria e per la sua ubicazione è dotata di buoni servizi primari e secondari ed è servita da trasporto pubblico e da esercizi commerciali dislocati nelle vicinanze.

Il fabbricato confina a Nord con il condominio di Via Alessandria, a Sud con il condominio di Via Torino 16 e si affaccia su Via Torino, a Est su Via Villafranca a Ovest sul cortile interno.

#### 2.2 Accessi e servitù

L'accesso al fabbricato avviene tramite portone pedonale posto su Via Villafranca.

Negli atti di alienazione delle unità abitative alienate in precedenza è stabilito che il mappale 196 (cortile comune) è in comproprietà con i fabbricati di Via Alessandria 1, Torino 18 e Villafranca 18. Pertanto il godimento di tale luogo comune ai quattro 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 della apposita tabella millesimale.

#### 2.3 Caratteristiche strutturali del fabbricato

Fondazioni:	muratura tradizionale;
Strutture Verticali:	in muratura e c.a.;
Solai:	mista in muratura e laterizio;
Scale:	a doppia rampa in muratura;
Coperture:	con orditura in legno a falde con manto in tegole marsigliesi e lattoneria in lamiera di acciaio inox;

#### 2.3 Caratteristiche strutturali del fabbricato

Recinzione:	a Ovest della parte comune in muratura;
Passo Carraio:	Cancello su Via Alessandria in alluminio anodizzato con vetrata traslucida;

Ingresso Pedonale: portoncino in alluminio e vetro inserito in vetrata del vano scale;  
 Pavimentazione Esterna: giardino incolto;  
 Pareti esterne: muratura c.s. rivestita con intonaco e plasticone;  
 Portoncino d'ingresso vano scale: portoncino lato strada e cortile in alluminio e vetro munito di serratura elettrica, piccolo atrio con pavimentazione in marmette di cemento;  
 Scala Comune: pedate in pietra grezza, alzate intonacate a civile, pareti al civile, parapetto in ferro, serramenti in alluminio;

#### 2.4.1 Componenti Edilizie dell'alloggio

Porta ingresso alloggio: in legno leggero, obsoleta;  
 Infissi esterni: a battente in alluminio e doppio vetro, protezione con persiane in legno scorrevoli;  
 Tramezzature interne: tavolati rivestiti con intonaco civile;  
 Percorsi interni: pavimento in marmette di cemento;  
 Porte interne: in legno e vetro;  
 Servizio igienico: di dimensioni ristrette;  
 Canna fumaria: singola in acciaio inox;

#### 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 cornetta interna;  
 Elettrico: impianto elettrico a norma (dichiarazione di conformità a disposizione);  
 Idrico: per servire lavello, lavatrice, mezza vasca, vaso, bidet, lavabo;  
 Termico: impianto autonomo con caldaia murale a gas nell'angolo cottura e radiatori in ghisa;  
 Gas: contatore gas in cucina;

**Osservazioni: gli interni sono in condizioni normali, l'appartamento richiede di essere parzialmente rinnovato.**

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

#### 2.6 Caratteristiche dimensionali dell'alloggio

Destinazione	Esposizione	Condizioni
Ingresso	ovest	
Camera da letto	est	normali
cucina	est	scadente
Bagno	est	normali
Ripostiglio		normali
Cantina		normali

Superficie commerciale abitazione: 39,413

Superficie commerciale cantina: (mq 9,028 x 0,25) = 2,257

Superficie commerciale complessiva : 41,67

Altezza interna dei locali: m 3,10

### 3. STATO DI POSSESSO

L'alloggio, era occupato dall'inquilino, sig.ra Bianchi Elena.

### 4. ALTRE INFORMAZIONI

Le spese annue di gestione e di manutenzione ordinaria condominiali ammontano a € 400,00.

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 minimo 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 minimo di mercato sono l'Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2018 - semestre 1), Comune di Rho, zona Centrale, destinazione residenziale - abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale:  
valori da min. € 1200,00 a max. € 1.450,00.

## 5.3 Valutazione

Tenuto conto dell'ubicazione del fabbricato che si trova adiacente al centro città e poiché l'alloggio è posto al piano terzo, conta una superficie commerciale di mq. 41,670 e il suo stato di conservazione richiede di essere rinnovato parzialmente, applicando i valori di riferimento sopra esposto si ha:

$$\text{Mq. } 41,670 \times \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } 50.004,00$$

Ovvero:

valore abitazione	mq 39,413 X € 1.200.00 = € 47.295,60
valore accessori:	
cantina	(mq 9,028 x 0,25) X € 1.200.00 = € 2.708,40
<b>valore totale stimato</b>	<b><u>€ 50.004,00</u></b>

IL SERVIZIO  
CATASTO E PATRIMONIO