

Rho, 9/02/2023

PERIZIA ESTIMATIVA

ALLOGGIO IN RHO, VIA MONTALE N° 31
Scala C - piano TERRA - consistenza 7,5

1. IDENTIFICAZIONE

Appartamento in Comune di Rho in Via Montale n° 31, posto al piano terra, scala C, composto da quattro locali + cucina + servizio igienico + garage + cantina;

In Catasto: foglio 40, mapp. 608, Sub. 21, cat. A/3, classe 5[^], consistenza 7,5, R.C. 852,15.

Garage In Catasto: foglio 40, mapp. 608, Sub. 42, cat. C/6, classe 6[^], consistenza 15, R.C. 79,79.

Coerenze: a nord vano scale, parti comuni e cortile comune, a est cortile comune e altro alloggio, sud altro alloggio, ovest cortile comune e parti comuni.

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 133,57 millesimi (n. 4 alloggi comunali), amministrato da un libero professionista.

Il condominio è parte di un recente edificio residenziale di quattro piani fuori terra, servito da tre scale, con ascensore, composto da n° 31 alloggi. Il fabbricato costruito nel 2001 è parte di un complesso costruito dall'Impresa CEGA S.p.A. e poi ceduti al Comune di Rho nell'ambito del PEEP 2/RH/6.

La zona ove si situa il complesso residenziale è nella periferia di Rho, in frazione Lucernate. Per la sua ubicazione non è servita di buoni servizi urbanizzativi primari e secondari, è servita da trasporto pubblico ma non da esercizi commerciali nelle vicinanze.

Il fabbricato si affaccia a est su Via Montale, a ovest sul cortile comune, a nord con altro edificio a sud con parco pubblico.

2.2 Accessi e servitù

Al fabbricato si accede attraverso cancello pedonale e distinto cancello carraio da Via Montale n.31.

2.3 Caratteristiche strutturali del fabbricato

Fondazioni: c.a.
Strutture Verticali: c.a.
Solai: c.a. e muratura;
Scale: a doppia rampa in c.a.
Coperture: c.a. e muratura a falde con manto in tegole e lattoneria in lamiera in rame;

2.4 Componenti Edilizie del fabbricato

Recinzione: base in muratura e inferriata in ferro soprastante;
Passo Carraio: Cannello su Via Montale, in ferro;
Ingresso Pedonale: Ingresso su Via Moravia, in ferro;
Pavimentazione Esterna: giardino a prato;
Pareti esterne: mattoni a vista e c.s. a vista per i balconi;
Portoncino d'ingresso vano scale: in alluminio e vetro;
Scala Comune: pedate in marmo, alzate in marmo, pareti al civile, parapetto in ferro, serramenti in metallo;

2.4.1 Componenti Edilizie dell'alloggio

Porta ingresso alloggio: di sicurezza in metallo con pannello simil legno;
 Infissi esterni: a battente in alluminio e vetro; protezione con tapparelle in PVC;
 Tramezzature interne: tavolati rivestiti con intonaco civile;
 Percorsi interni: pavimento in ceramica;
 Porte interne: in legno tamburato;
 Servizio igienico: rivestito in ceramica, con lavello, vaso, vasca, lavabo;
 Canne fumarie: in ordine;

2.5 Caratteristiche Impianti

Antenna Collettiva: solo terrestre DTV + sat;
 Ascensore: Il fabbricato dotato di ascensore;
 Fognatura: allacciata alla rete civica;
 Elettrico: impianto elettrico normale;
 Citofonico: citofono con tastiera esterna all'entrata pedonale stradale e cornetta interna;
 Idrico: per servire lavello, vaso, vasca, lavabo;
 Termico: impianto autonomo singolo con radiatori in ghisa, con distribuzione acqua calda sanitaria;
 Gas: impianto a norma;

Osservazioni: gli interni richiedono interventi manutentivi ai serramenti e in particolare alle tapparelle e al cortile esterno di pertinenza.

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

2.6 Caratteristiche dimensionali dell'alloggio

Destinazione	Esposizione	Condizioni
Ingresso	Est, nord	normali
Soggiorno/Pranzo	est	normali
Disimpegno		normali
Bagno	est	normali
Locale caldaia		normali
Camera da letto	est	normali
Camera da letto	sud	normali
Camera da letto	sud	normali
giardino	sud-ovest e nord-est	normali
Cantina		normali
Garage		normali

Superficie commerciale abitazione : 116,24 mq
 Superficie commerciale cantina: (5,36 mq x 0,25) = 1,34 mq
 Superficie commerciale garage : 16,77 mq
 Superficie commerciale giardino : (57,19 mq x 0,15) = 8,57 mq
 Superficie commerciale complessiva : 142,92
 Altezza interna dei locali: 2,70

3. STATO DI POSSESSO

L'alloggio risulta libero.

4. ALTRE INFORMAZIONI

Le spese annue condominiali (di proprietà, di gestione e di manutenzione ordinaria) ammontano indicativamente a € 1.900,00.

Non risultano in essere 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 stima sintetico comparativa ovvero 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

Per l'alloggio le fonti di informazione utilizzate per l'individuazione del prezzo di mercato sono l'Agenzia delle Entrate dati delle quotazioni immobiliari (anno 2022 - semestre 1), Comune di Rho, zona Periferica (cod. zona D1), destinazione residenziale - abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, quotazioni vari piani da min. € 1.200,00 a max. € 1.500,00.

Per il garage le fonti di informazione utilizzate per l'individuazione del prezzo di mercato sono l'Agenzia delle Entrate dati delle quotazioni immobiliari (anno 2022 - semestre 1), Comune di Rho, zona Periferica (cod. zona D1), destinazione residenziale - box, stato conservativo normale, quotazioni vari piani da min. € 750,00 a max. € 1.250,00.

5.3 Valutazione

Tenuto conto del contesto residenziale e urbano in cui si trova, il valore di riferimento adottato è il minimo pari a € 1.200,00 €/mq, per l'alloggio ulteriormente ridotto del 25% pari a € 900,00 €/mq, per la necessità di interventi di manutenzione ai serramenti e la verifica degli impianti a causa del prolungato inutilizzo, in particolare per l'impianto di riscaldamento.

Per il box/garage il valore di riferimento adottato è il minimo pari a € 750,00 €/mq, per il contesto residenziale in cui si trova e per il contesto urbano.

Viste le caratteristiche dell'immobile e dei relativi accessori, preso atto che la superficie commerciale è di mq. 142,92 e il suo stato di conservazione è normale, applicando i valori di riferimento sopra esposto, si ha:

-valore abitazione	mq 116,24 X € 900.00 = € 104.616,00
-valore accessori:	
cantina	(mq 5,36 x 0,25) X € 1.200.00 = € 1.608,00
garage	mq 16,77 x € 750,00 = € 12.577,50
giardino	(57,19 mq x 0,15) x € 1.200,00 = € 10.284,00
valore totale stimato	€ 129.085,50

L'UFFICIO AMM. PATRIMONIO
Geom. Marco Oltolina