

Rho, 6/11/2018

PERIZIA ESTIMATIVA

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

1. IDENTIFICAZIONE

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

In Catasto: partita ---, foglio 26, mapp. 663, Sub. 21, cat. A/4, classe 4[^], cons. 5,5, R.C. 426,08.

Posto auto in catasto: foglio 26, mapp. 663, Sub. 43, cat. C6

Coerenze alloggio: a nord cortile comune, a est altro alloggio sub. **8**, a sud cortile comune, a ovest vano scale sub **1** altro alloggio sub. **20**.

2. DESCRIZIONE IMMOBILE

2.1 Ubicazione

L'alloggio oggetto di stima fa parte di un condominio di proprietà mista privata e comunale per 497,781 millesimi (n. 11 alloggi comunali), amministrato da un libero professionista.

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 al Rosselli 4 e 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 e plasticone,
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, 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
Elettrico: impianto elettrico parzialmente da rimettere a norma.
Idrico: per servire lavello cucina, vaso, bidet, vasca, lavabo, lavatrice
Termico: impianto centralizzato (teleriscaldamento) per riscaldamento con radiatori in lega di alluminio e distribuzione acqua calda sanitaria.
Gas: linea gas cucina con tubi a vista.
Osservazioni: **Gli interni richiedono di essere interamente 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	sud	scadenti
camera	nord	scadenti
camera	nord	scadenti
antibagno		scadenti
Bagno		scadenti
Cucina	sud	scadenti
cantina	nord	scadenti
Balcone con veranda	sud	scadenti
Posto auto		normali

Superficie commerciale abitazione : 75,85

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 : 79,83

Altezza interna dei locali: m 2,70

3. STATO DI POSSESSO

L'alloggio è attualmente libero (ultimo inquilino il sig. C.V.F.).

4. ALTRE INFORMAZIONI

Le spese annue di gestione e di manutenzione ordinaria condominiali ammontano a € 1.200,00 circa.

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

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 2018 semestre 1) Comune di Rho, zona Periferica, Abitazioni tipo economico, stato conservativo normale quotazioni vari piani da min. € 1.400,00 a max. € 1.500,00

Il valore di riferimento adottato è il minimo ulteriormente ridotto a € 1.000,00 €/mq, per le pessime condizioni in cui si trova l'alloggio e per le condizioni delle parti comuni che necessitano lavori di manutenzione straordinaria.

5.3 Valutazione

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. 79,83 e il suo stato di conservazione necessita di intervenire con totale rinnovo, applicando i valori di riferimento sopra esposti si ha:

valore abitazione	mq 75,85 X € 1000.00 = € 75.850,00
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	€ 80.626,00

IL SERVIZIO CATASTO E PATRIMONIO