

Rho, 6/11/2018

## 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<sup>^</sup>, 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 interni sono in condizioni normali, 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, era occupato dall'inquilina, sig.ra D.N.M.G.

### 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 2018 - semestre 1), Comune di Rho, zona Centrale, destinazione residenziale - abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale:  
da min. € 1200,00 a max. € 1450,00.

#### 5.3 Valutazione

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 è tra normale e buono, applicando i valori di riferimento sopra esposti si ha:

$$\text{Mq. } 58,86 \times \text{€ } 1.350,00 = \text{€ } 79.461,00$$

Ovvero:

valore abitazione	mq 56,27 X € 1.350,00 = € 75.964,50
valore accessori:	
cantina	(mq 10,36 x 0,25) X € 1.350,00 = € 3.496,50
<b>valore totale stimato</b>	<b>€ 79.461,00</b>

IL SERVIZIO  
CATASTO E PATRIMONIO

