

Rho, 6/11/2018

## PERIZIA ESTIMATIVA

### ALLOGGIO IN RHO, VIA VILLAFRANCA N° 18 Scala unica - piano RIALZATO- vani 4

#### 1. IDENTIFICAZIONE

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

In Catasto: partita 3333; foglio 30, mapp. 197. Sub. 10, cat. A/3, classe 3, vani 4, R.C. 240,15.

Coerenze: a sud appartamento, a est appartamento, a ovest cortile interno, nord vano scale.

Classe Energetica: C , EP<sub>H</sub> 67,4

#### 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;

##### 2.4 Componenti Edilizie 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 alluminio (lato cortile);  
 Tramezzature interne: tavolati rivestiti con intonaco civile;  
 Percorsi interni: pavimento piastrelle di monocottura;  
 Porte interne: in legno e vetro;  
 Servizio igienico: obsoleto e 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;  
 Idrico: per servire lavello, lavatrice, mezza vasca, vaso, bidet, lavabo;  
 Elettrico: impianto elettrico a norma (dichiarazione di conformità a disposizione);  
 Termico: impianto autonomo con caldaietta murale a gas nell'angolo cottura e radiatori in ghisa;  
 Gas: contatore gas esterno;

**Osservazioni: gli interni dell'appartamento richiedono di essere rinnovati.**

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

#### 2.6 Caratteristiche dimensionali dell'alloggio

Destinazione	Esposizione	Condizioni
Ingresso	nord	normale
Camera da letto	ovest	normale
cucina	ovest	normale
Bagno	ovest	normale
Cantina		normali

Superficie commerciale abitazione: 51,786

Superficie commerciale cantina: (mq 12,128 x 0,25) = 3,032

Superficie commerciale complessiva : 54,818

Altezza interna dei locali: m 3,10

### 3. STATO DI POSSESSO

L'alloggio è libero (ultimo inquilino sig.ra P.V.).

### 4. ALTRE INFORMAZIONI

Le spese annue di gestione e di manutenzione ordinaria condominiali ammontano a € 900,00.

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, (non disponibili valori per alloggi scadenti) 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 rialzato, conta una superficie commerciale di mq. 54,818 e il suo stato di conservazione richiede di essere rinnovato, modulando i valori di riferimento sopra esposto si ha:

$$\text{Mq. } 54,818 \times \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 54.818,00$$

Ovvero:

valore abitazione	$\text{mq } 51,786 \times \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 51.786,00$
valore accessori:	
cantina	$(\text{mq } 12,128 \times 0,25) \times \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 3.032,00$
<b>valore totale stimato</b>	<b><u>€ 54.818,00</u></b>

IL SERVIZIO  
CATASTO E PATRIMONIO