Rho, 9/02/2023

PERIZIA ESTIMATIVA

ALLOGGIO IN RHO, VIA SAN CARLO BORROMEO N° 16
Scala B – piano SECONDO- vani 3,5

1. IDENTIFICAZIONE

Appartamento sito nel Comune di Rho in Via San Carlo n°16, posto al piano secondo , scala B, composto da tre locali + servizio igienico;
In Catasto: partita ---, foglio 17, mapp. 282. **Sub. 18**, cat. A/4, classe 5^, vani 3, R.C. 316,33.
Il catasto (scheda e visura) riporta ancora il vecchio numero civico 8 anziché il 16.
Coerenze: a nord cortile, ovest altro alloggio e vano scale, a sud Via San Carlo, a ovest cortile.
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 parzialmente 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 legno (travi + impalcato);

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: legno leggero obsoleto a 2 ante;
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 sconnesso in marmette – solette da rinforzare;
Porte interne: porte in legno e vetro, alcune a soffietto in pvc;
Servizio igienico: obsoleto (da ristrutturare completamente);
Canna fumaria: scarico attraverso il solaio con condotto (da sostituire);

2.5 Caratteristiche Impianti

Antenna Collettiva: solo terrestre;
Ascensore: Il fabbricato è privo di ascensore;
Fognatura: mista con scarsa ispezionabilità allacciata alla rete civica;
Elettrico: impianto elettrico da mettere a norma;
Citofonico: tastiera esterna all'entrata pedonale stradale e all'entrata del vano scale con cornetta interna;
Idrico: per servire lavello, vaso, ½ vasca, lavabo;
Termico: autonomo da mettere a norma, riscaldamento ottenuto mediante stufe a gas, acqua calda prodotta da boiler (scarico in facciata);
Gas: linea gas cucina, riscaldamento e boiler con tubi a vista;

Osservazioni: Il solaio dell'alloggio necessita di essere consolidato e gli interni richiedono di essere totalmente rinnovati.

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

2.6 Caratteristiche dimensionali dell'alloggio

Destinazione	Esposizione	Condizioni
Ingresso	Est - ovest	scadenti
Cucina	nord	scadenti
camera	nord	scadenti
soggiorno	sud	scadenti
Bagno	nord	scadenti
Sommano		

Superficie commerciale complessiva: 83,953
Altezza interna dei locali: m 3,20

3. STATO DI POSSESSO

L'alloggio è libero.

4. ALTRE INFORMAZIONI

Le spese annue di gestione e di manutenzione ordinaria condominiali ammontano a circa €.2.000,00.

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 2022, semestre 1) Comune di Rho, zona Centrale, Abitazioni tipo economico, stato conservativo normale quotazioni vari piani da min. € 1.250,00 a max. € 1.650,00.

5.3 Valutazione

Tenuto conto del contesto residenziale e urbano e considerata la cronica scarsità di possibilità di parcheggio nel quartiere, il valore di riferimento adottato è il minimo pari a €.1.250,00 €/mq, ulteriormente ridotto del 30% pari a € 900,00 €/mq, per le pessime condizioni in cui si trova l'intero alloggio sia nelle componenti edilizie che per gli impianti tecnologici (impianti citofonico, elettrico, termico, idrico sanitario) che ne richiede un completo e totale ammodernamento/ristrutturazione.

Tenuto conto dell'ubicazione del fabbricato in zona centrale e poiché l'alloggio è posto al piano secondo e conta una superficie commerciale di mq. 83,953 e il suo stato di conservazione richiede di essere rinnovato totalmente, applicando i valori di riferimento sopra esposti si ha:

Mq. 83,953 X € 900,00 = € 75.557,70

L'UFFICIO AMM. PATRIMONIO
Geom. Marco Oltolina