

Rho, 9/02/2023

## PERIZIA ESTIMATIVA

ALLOGGIO IN RHO, VIA ALESSANDRO VOLTA N° 10  
Scala unica - piano RIALZATO- vani 4

### 1. IDENTIFICAZIONE

Appartamento sito nel Comune di Rho in Via A. Volta n° 10, posto al piano rialzato, scala unica, composto da tre locali +servizio igienico+cantina.

In Catasto: partita ...; foglio 18, mapp. 621, Sub. 3, cat. A/3, classe 5, vani 4, R.C. 454,48.

Coerenze: a nord altro alloggio, a est vano scale e altro alloggio, a ovest cortile condominiale, a sud altro alloggio.

### 2. DESCRIZIONE IMMOBILE

#### 2.1 Ubicazione

L'alloggio oggetto di stima è parte di un vecchio edificio di edilizia residenziale di 9 piani fuori terra, oltre a seminterrato con cantine, garage e parcheggio con posti auto nel cortile, servito da scala unica, con ascensore, composto da n° 47 alloggi. Il fabbricato è stato costruito nel 1965 e ha ricevuto una costante manutenzione nel corso degli anni.

La zona ove si situa il condominio è nelle immediate vicinanze della centralissima Piazza Visconti che per la sua ubicazione è servita e 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 e ovest con altre proprietà, a est con Via A. Volta, a sud e est con altre due proprietà.

#### 2.2 Accessi e servitù

Al fabbricato si accede dal cancello pedonale e cancello carraio posti su Via A. Volta. All'interno del cortile c'è uno spazio comune adibito a parcheggio con posti auto marcati al suolo. Ci sono garage (non del Comune di Rho) con relativo corsello d'accesso.

#### 2.3 Caratteristiche strutturali del fabbricato

Fondazioni:	muratura in c.a.;
Strutture Verticali:	mista in muratura e c.a.;
Solai:	in muratura;
Scale:	a doppia rampa in c.a.;
Coperture:	con orditura in legno a falde con manto in lamiera grecata e lattaieria in acciaio inox;

#### 2.4 Componenti Edilizie del fabbricato

Recinzione:	a nord con muro in cls, a est con muretto in cls basso e soprastante recinzione in ferro, a sud con muro in cls, a ovest fa da recinzione la parete dei garage in cls.;
Passo Carraio:	Cancello su Via A. Volta in ferro;
Ingresso Pedonale:	cancello pedonale su Via A. Volta in ferro;
Pavimentazione Esterna :	parte in pietra opus incertum, parte in piastrelle, parte in cls (scivolo garage), con autobloccanti (zona parcheggio), terra battuta e ghiaia nella zona garage;

- Pareti esterne: muratura rivestita con intonaco e plasticone e in parte rivestita con mattoncini;
- Portoncino d'ingresso vano scale: portoncino in ferro e vetro; ampio atrio con vetrate in ferro e vetro e con pavimentazione in marmo;
- Scala Comune: pedate in marmo, alzate in marmo, pareti al civile, parapetto in ferro, serramenti in ferro e vetro;

#### 2.4.1 Componenti Edilizie dell'alloggio

- Porta ingresso alloggio: di sicurezza;
- Infissi esterni: a battente in legno e vetro singolo; protezione con tapparelle in legno;
- Tramezzature interne: tavolati rivestiti con intonaco civile;
- Percorsi interni: pavimento in marmo, piastrelle (cucina e bagno), piastrelle sovraincollate (soggiorno);
- Porte interne: in legno e vetro smerigliato;
- Servizio igienico: dotato di vasca, bidet, wc, lavandino, ha dimensioni ridotte ed è nell'insieme obsoleto;
- Canna fumaria: a servizio dello scaldia acqua;

#### 2.5 Caratteristiche Impianti

- Antenna Collettiva: solo terrestre;
- Ascensore: Il fabbricato è dotato di ascensore;
- Fognatura: mista allacciata alla rete civica;
- Citofonico: tastiera esterna all'entrata pedonale stradale e cornetta interna;
- Elettrico: impianto elettrico a norma;
- Idrico: per servire lavello, vaso, bidet, vasca, lavabo, lavatrice;
- Termico: impianto centralizzato e radiatori in ghisa, boiler per acqua calda autonomo con scaldabagno murale a gas in cucina;
- Gas: contatore gas esterno;

**Osservazioni: gli interni sono da ammodernare, il bagno necessita rifacimento, ed anche la cucina, gli impianti richiedono verifica a seguito di lungo inutilizzo, soprattutto l'impianto termico, le persiane e relativi cassonetti sono da sostituire.**

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

#### 2.6 Caratteristiche dimensionali dell'alloggio

Destinazione	Esposizione	Condizioni
Ingresso		
corridoio		normali
Soggiorno	ovest	normali
Cucina	ovest	normali
Camera da letto	ovest	normali
Bagno	ovest	scadenti
Balcone	ovest	normali
cantina		normali

Superficie commerciale abitazione: 67,594

Superficie commerciale cantina: (mq 3,123 x 0,25) = 0,781

Superficie commerciale complessiva : 68,375

Altezza interna dei locali: m 3,10

### 3. STATO DI POSSESSO

L'alloggio risulta libero.

### 4. ALTRE INFORMAZIONI

Le spese annue di gestione e di manutenzione ordinaria condominiali ammontano a € 1.400,00.

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, per l'alloggio ulteriormente ridotto del 30% pari a € 875,00 €/mq, per interni sono da ammodernare, il bagno e la cucina che necessitano essere rifatti, per gli impianti che richiedono verifica a seguito di lungo inutilizzo, soprattutto l'impianto termico, le persiane e relativi cassonetti sono da sostituire, e in generale per la vetustà dell'alloggio che ne richiede l'ammodernamento.

Tenuto conto dell'ubicazione del fabbricato in zona centrale e poiché l'alloggio è posto al piano rialzato, conta una superficie totale di mq. 68,375, e il suo stato di conservazione richiede di essere innovato, applicando i valori di riferimento sopra esposti si ha:

$$\text{Mq. } 68,375 \times \text{€ } 875,00 = \text{€ } 60.121,00$$

Ovvero:

valore abitazione	mq 67,594 X € 875,00 = € 59.144,75
valore accessori:	
cantina	(mq 3,123 x 0,25) X € 1.250.00 = € 976,25
<u>valore totale stimato</u>	<u>€ 60.121,00</u>

L'UFFICIO PATRIMONIO  
Geom. Marco Oltolina