Comune di Rho

AREA 4 - Servizi di Programmazione Economica e delle Entrate
Ufficio Amministrazione Patrimonio

Rho, 07/03/2023

PERIZIA ESTIMATIVA

ALLOGGIO IN RHO, VIA ALESSANDRO VOLTA N° 10
Scala unica - piano RIALZATO- vani 5

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. 5, cat. A/3, classe 6, vani 5, R.C. 671,39.
Coerenze: a nord cortile condominiale, a est cortile condominiale, a ovest altro alloggio e cortile condominiale, a sud altro alloggio, vano scale.
Classe Energetica: APE in fase di emissione.

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 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 lastre lamiera grecata e lattoneria 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: in legno rinforzata;
Infissi esterni: a battente in legno e vetro singolo, protezione con tapparelle in metallo;
Tramezzature interne: tavolati rivestiti con intonaco civile;
Percorsi interni: pavimento in marmo, piastrelle (cucina e bagno), parquet (camera);
Porte interne: in legno e vetro smerigliato;
Servizio igienico: dotato di vasca, bidet, wc, lavandino, ha dimensioni ridotte e con piastrelle obsolete;
Canne fumarie: a servizio dello scalda acqua;

2.5 Caratteristiche Impianti

Antenna Collettiva: solo terrestre;
Ascensore: Il fabbricato è dotato di ascensore;
Fognatura: mista allacciata alla rete civica;
Elettrico: impianto elettrico a norma;
Citofonico: tastiera esterna all'entrata pedonale stradale e cornetta interna;
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 sul balcone;
Osservazioni: gli interni sono normali benché vetusti.
Le caratteristiche strutturali, componentistiche e impiantistiche sopra indicate si intendono indicative.

2.6 Caratteristiche dimensionali dell'alloggio

Destinazione	Esposizione	Condizioni
Ingresso		normali
Corridoio		normali
Soggiorno	est	normali
Cucina	est	normali
Camera da letto	est	normali
Camera da letto	ovest	normali
Bagno	nord	normali
balcone	est	normali
cantina		normali

Superficie commerciale abitazione: 99,464
Superficie commerciale cantina: (mq 3,508 x 0,25) = 0,877
Superficie commerciale complessiva : 100,341
Altezza interna dei locali: m 3,10

3. STATO DI POSSESSO

L'alloggio risulta occupato dall'inquilino, sig. L.F.L.

4. ALTRE INFORMAZIONI

Le spese annue di gestione e di manutenzione ordinaria condominiali ammontano a € 2.100,00.
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.

Tenuto conto dell'ubicazione del fabbricato in zona centrale e poiché l'alloggio è posto al piano rialzato e conta una superficie totale di mq. 100,341 e il suo stato di conservazione è normale, applicando i valori di riferimento sopra esposti si ha:

Mq. 100,341 X € 1.250,00 = € 125.426,25

Ovvero:

valore abitazione	mq 99,464 X € 1.250,00 = € 124.330,00
valore accessori:	
cantina	(mq 3,508 x 0,25) X € 1.250.00 = € 1.096,25
valore totale stimato	€ 125.426,25

L'UFFICIO AMM. PATRIMONIO

[redacted]

Comune di Rho

AREA 4 - Servizi di Programmazione Economica e delle Entrate
Ufficio Amministrazione Patrimonio

Rho, 8/02/2023

PERIZIA ESTIMATIVA

ALLOGGIO IN RHO, VIA BALZAROTTI N° 5
Scala B - piano QUARTO- cons. 7
Alloggio libero

1. IDENTIFICAZIONE

Appartamento sito nel Comune di Rho in Via Balzarotti n°5, posto al piano quarto, scala B, composto da tre locali + cucina + servizio igienico + cantina + posto auto scoperto;
In Catasto: partita ---, foglio 26, mapp. 663, **Sub. 23**, cat. A/4, classe 4^, cons. 7, R.C. 542,28.
Posto auto in catasto: foglio 26, mapp. 663, Sub. 45, cat. C6
Coerenze alloggio: a nord cortile comune, a ovest vano scale sub. 1 e altro alloggio sub. 22, a sud cortile comune, a est altro alloggio sub. 11.
Classe Energetica: APE da emettere (.. , EP_H ..)

2. DESCRIZIONE IMMOBILE

2.1 Ubicazione

L'alloggio oggetto di stima fa parte di un condominio di proprietà mista privata e comunale per 391,424 millesimi (n. 8 alloggi comunali), amministrato da un libero professionista. Ogni alloggio è dotato di proprio posto auto di proprietà nel cortile.
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 agli edifici in Via Rosselli 4 e Via 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, cappotto termico e plasticone, (le facciate sono state di recente interessate da interventi di consolidamento del cappotto e di tinteggiatura).

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: legno leggero, due serrature.

Infissi esterni: in legno con doppi vetri, protetti da tapparelle.

Tramezzature interne: tavolati rivestiti con intonaco civile.

Percorsi interni: pavimento in monocottura di ceramica.

Porte interne: porte in legno tamburato.

Servizi igienici: ciechi dotati 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. Contabilizzatori presenti al piano per ogni singolo alloggio. Presente sottostazione impianto teleriscaldamento a servizio anche dei condomini di Via Rosselli n.4 e Via Rosselli n.8. Contabilizzatori singoli per ogni edificio del riscaldamento. Per l'ACS il contabilizzatore è in comune per i tre edifici.

Gas: linea gas cucina con tubi a vista, contatore sul balcone.

Osservazioni: Gli interni richiedono di essere parzialmente rinnovati, il balcone del soggiorno è stato piastrellato e annesso al soggiorno, vi è installata una vetrata dotata di apposite finestre che ne chiude interamente il volume; Presente armadio a muro;
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	est/sud	normali
Camera 1	sud	normali
Camera 2	sud	normali
Camera 3	nord	normali
Antibagno 1		normali
Bagno 1		normali
Bagno 2		normali
Antibagno 2		normali
Cucina	Ovest - sud	mediocri
cantina		normali
Balcone 1	sud	normali
Balcone 2	sud	normali
Posto auto		normali

Superficie commerciale abitazione : 98,01
Superficie commerciale cantina: (mq 11.36 x 0,25) = 2.84
Superficie commerciale posto auto: (mq 12.50 x 0,25) =3.13
Superficie commerciale complessiva : 103,98
Altezza interna dei locali: m 2,70

3. STATO DI POSSESSO

L'alloggio è libero.

4. ALTRE INFORMAZIONI

Le spese annue di gestione e di manutenzione ordinaria condominiali ammontano a € 3.000,00 circa.

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

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 Periferica, Abitazioni tipo economico, stato conservativo normale quotazioni vari piani da min. € 1.200,00 a max. € 1.500,00.

5.3 Valutazione

Il valore di riferimento adottato è il minimo pari a € 1.200,00 €/mq, per le condizioni in cui si trova l'alloggio, per le condizioni delle parti comuni che necessitano lavori di manutenzione straordinaria e per il contesto urbano.

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. 103,98 e il suo stato di conservazione necessita di intervenire con parziale rinnovo, applicando i valori di riferimento sopra esposti si ha:

Mq. 103,98 X € 1.200,00 = € 124.776,00

Ovvero:

valore abitazione	mq 98,01 X € 1200.00 = € 117.612,00
valore accessori:	
cantina	(mq 11.34 x 0,25) X € 1200.00 = € 3.408,00
posto auto	(mq 12.50 x 0,25) X € 1200.00 = € 3.756,00
valore totale stimato	€ 124.776,00

L'UFFICIO AMM. PATRIMONIO

[redacted]

Comune di Rho

AREA 4 - Servizi di Programmazione Economica e delle Entrate
Ufficio Amministrazione Patrimonio

Rho, 9/02/2023

PERIZIA ESTIMATIVA

ALLOGGIO IN RHO, VIA MONTALE N° 31
Scala C - piano TERRA - consistenza 7,5

1. IDENTIFICAZIONE

Appartamento in Comune di Rho in Via Montale n°31, posto al piano terra , scala C, composto da quattro locali + cucina + servizio igienico + garage + cantina;
In Catasto: foglio 40, mapp. 608, **Sub. 21**, cat. A/3, classe 5^, consistenza 7,5, R.C. 852,15.
Garage In Catasto: foglio 40, mapp. 608, **Sub. 42** , cat. C/6, classe 6 ^, consistenza 15, R.C. 79,79.
Coerenze: a nord vano scale, parti comuni e cortile comune, a est cortile comune e altro alloggio, sud altro alloggio, ovest cortile comune e parti comuni.
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 133,57 millesimi (n. 4 alloggi comunali), amministrato da un libero professionista.
Il condominio è parte di un recente edificio residenziale di quattro piani fuori terra, servito da tre scale, con ascensore, composto da n° 31 alloggi. Il fabbricato costruito nel 2001 è parte di un complesso costruiti dall'Impresa CEGA S.p.A. e poi ceduti al Comune di Rho nell'ambito del PEEP 2/RH/6.
La zona ove si situa il complesso residenziale è nella periferia di Rho, in frazione Lucernate. Per la sua ubicazione non è servita di buoni servizi urbanizzativi primari e secondari, è servita da trasporto pubblico ma non da esercizi commerciali nelle vicinanze.
Il fabbricato si affaccia a est su Via Montale, a ovest sul cortile comune, a nord con altro edificio a sud con parco pubblico.

2.2 Accessi e servitù

Al fabbricato si accede attraverso cancello pedonale e distinto cancello carraio da Via Montale n.31.

2.3 Caratteristiche strutturali del fabbricato

Fondazioni:	c.a.
Strutture Verticali:	c.a.
Solai:	c.a. e muratura;
Scale:	a doppia rampa in c.a.
Coperture:	c.a. e muratura a falde con manto in tegole e lattoneria in lamiera in rame;

2.4 Componenti Edilizie del fabbricato

Recinzione:	base in muratura e inferriata in ferro soprastante;
Passo Carraio:	Cancello su Via Montale, in ferro;
Ingresso Pedonale:	Ingresso su Via Moravia, in ferro;
Pavimentazione Esterna:	giardino a prato;
Pareti esterne:	mattoni a vista e c.s. a vista per i balconi;
Portoncino d'ingresso vano scale:	in alluminio e vetro;
Scala Comune:	pedate in marmo, alzate in marmo, pareti al civile, parapetto in ferro, serramenti in metallo;

2.4.1 Componenti Edilizie dell'alloggio

Porta ingresso alloggio: di sicurezza in metallo con pannello simil legno;
Infissi esterni: a battente in alluminio e vetro; protezione con tapparelle in PVC;
Tramezzature interne: tavolati rivestiti con intonaco civile;
Percorsi interni: pavimento in ceramica;
Porte interne: in legno tamburato;
Servizio igienico: rivestito in ceramica, con lavello, vaso, vasca, lavabo;
Canne fumarie: in ordine;

2.5 Caratteristiche Impianti

Antenna Collettiva: solo terrestre DTV + sat;
Ascensore: Il fabbricato dotato di ascensore;
Fognatura: allacciata alla rete civica;
Elettrico: impianto elettrico normale;
Citofonico: citofono con tastiera esterna all'entrata pedonale stradale e cornetta interna;
Idrico: per servire lavello, vaso, vasca, lavabo;
Termico: impianto autonomo singolo con radiatori in ghisa, con distribuzione acqua calda sanitaria;
Gas: impianto a norma;

Osservazioni: gli interni richiedono interventi manutentivi ai serramenti e in particolare alle tapparelle e al cortile esterno di pertinenza.

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

2.6 Caratteristiche dimensionali dell'alloggio

Destinazione	Esposizione	Condizioni
Ingresso	Est, nord	normali
Soggiorno/Pranzo	est	normali
Disimpegno		normali
Bagno	est	normali
Locale caldaia		normali
Camera da letto	est	normali
Camera da letto	sud	normali
Camera da letto	sud	normali
giardino	sud-ovest e nord-est	normali
Cantina		normali
Garage		normali

Superficie commerciale abitazione : 116,24 mq
Superficie commerciale cantina: (5,36 mq x 0,25) = 1,34 mq
Superficie commerciale garage : 16,77 mq
Superficie commerciale giardino : (57,19 mq x 0,15) = 8,57 mq
Superficie commerciale complessiva : 142,92
Altezza interna dei locali: 2,70

3. STATO DI POSSESSO

L'alloggio risulta libero.

4. ALTRE INFORMAZIONI

Le spese annue condominiali (di proprietà, di gestione e di manutenzione ordinaria) ammontano indicativamente a € 1.900,00.
Non risultano in essere 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 stima sintetico comparativa ovvero 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

Per l'alloggio le fonti di informazione utilizzate per l'individuazione del prezzo di mercato sono l'Agenzia delle Entrate dati delle quotazioni immobiliari (anno 2022 - semestre 1), Comune di Rho, zona Periferica (cod. zona D1), destinazione residenziale - abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, quotazioni vari piani da min. € 1.200,00 a max. € 1.500,00.

Per il garage le fonti di informazione utilizzate per l'individuazione del prezzo di mercato sono l'Agenzia delle Entrate dati delle quotazioni immobiliari (anno 2022 - semestre 1), Comune di Rho, zona Periferica (cod. zona D1), destinazione residenziale - box, stato conservativo normale, quotazioni vari piani da min. € 750,00 a max. € 1.250,00.

5.3 Valutazione

Tenuto conto del contesto residenziale e urbano in cui si trova, il valore di riferimento adottato è il minimo pari a € 1.200,00 €/mq, per l'alloggio ulteriormente ridotto del 25% pari a € 900,00 €/mq, per la necessità di interventi di manutenzione ai serramenti e la verifica degli impianti a causa del prolungato inutilizzo, in particolare per l'impianto di riscaldamento.

Per il box/garage il valore di riferimento adottato è il minimo pari a € 750,00 €/mq, per il contesto residenziale in cui si trova e per il contesto urbano.

Viste le caratteristiche dell'immobile e dei relativi accessori, preso atto che la superficie commerciale è di mq. 142,92 e il suo stato di conservazione è normale, applicando i valori di riferimento sopra esposto, si ha:

-valore abitazione	mq 116,24 X € 900.00 = € 104.616,00
-valore accessori:	
cantina	(mq 5,36 x 0,25) X € 1.200.00 = € 1.608,00
garage	mq 16,77 x € 750,00 = € 12.577,50
giardino	(57,19 mq x 0,15) x € 1.200,00 = € 10.284,00
valore totale stimato	€ 129.085,50

L'UFFICIO AMM. PATRIMONIO

[redacted]

Comune di Rho

AREA 4 - Servizi di Programmazione Economica e delle Entrate
Ufficio Amministrazione Patrimonio

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

[redacted]