

Rho, 6/11/2018

## 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<sup>^</sup>, 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;  
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 idoneo condotto;

## 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, era occupato dall'inquilina, sig.ra D.L.R.

#### 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 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:  
da min. da min. € 1200,00 a max. € 1.450,00

##### 5.3 Valutazione

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, modulando i valori di riferimento sopra esposti si ha:

$$\text{Mq. } 83,953 \times \text{€ } 900,00 = \text{€ } 75.557,70$$

IL SERVIZIO  
CATASTO E PATRIMONIO