

Rho, 07/03/2023

PERIZIA ESTIMATIVA

ALLOGGIO IN RHO, VIA VILAFRANCA N° 18 Scala unica - piano TERZO- vani 3

1. IDENTIFICAZIONE

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

In Catasto: partita 3333; foglio 30, mapp. 197, **Sub. 30** (ex sub.19), cat. A/3, classe 1, vani 3, R.C. €.170,43.

Cantina in catasto: foglio 30, mapp. 197, **Sub. 31**, cat. C2, R.C. € 30,68

Coerenze alloggio: a nord appartamento, a ovest appartamento, vano scale e cortile, a est Via Villafranca, a sud appartamento.

Classe Energetica: APE da rimettere (ultima classificazione D, EP_H 89,5)

2. DESCRIZIONE IMMOBILE

2.1 Ubicazione

L'alloggio oggetto di stima fa parte di un condominio di proprietà mista privata e comunale per 126,082 millesimi (n. 2 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;

2.3 Caratteristiche strutturali del fabbricato

Recinzione:	a Ovest della parte comune in muratura;
-------------	---

Passo Carraio: Cannello 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 legno scorrevoli;
 Tramezzature interne: tavolati rivestiti con intonaco civile;
 Percorsi interni: pavimento in marmette di cemento;
 Porte interne: in legno e vetro;
 Servizio igienico: 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;
 Elettrico: impianto elettrico a norma (dichiarazione di conformità a disposizione);
 Idrico: per servire lavello, lavatrice, mezza vasca, vaso, bidet, lavabo;
 Termico: impianto autonomo con caldaia murale a gas nell'angolo cottura e radiatori in ghisa;
 Gas: contatore gas in cucina;

Osservazioni: gli interni sono in condizioni pessime, anche in considerazione della vetustà dell'alloggio stesso, l'appartamento richiede di essere rinnovato.

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

2.6 Caratteristiche dimensionali dell'alloggio

Destinazione	Esposizione	Condizioni
Ingresso	ovest	
Camera da letto	est	scadente
cucina	est	scadente
Bagno	est	scadente
Ripostiglio		scadente
Cantina		scadente

Superficie commerciale abitazione: 39,413

Superficie commerciale cantina: (mq 9,028 x 0,25) = 2,257

Superficie commerciale complessiva : 41,67

Altezza interna dei locali: m 3,10

3. STATO DI POSSESSO

L'alloggio è libero.

4. ALTRE INFORMAZIONI

Le spese annue di gestione e di manutenzione ordinaria condominiali ammontano a € 500,00.

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 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, il valore di riferimento adottato è il minimo pari a € 1.250,00 €/mq, ulteriormente ridotto del 30% pari a € 875,00 €/mq, per le condizioni in cui si trova l'alloggio nel suo insieme sarà necessaria la verifica di tutti gli impianti e loro probabile rifacimento, in particolare all'impianto di riscaldamento a causa del lungo inutilizzo e in generale per la vetustà dell'alloggio che ne richiede l'ammodernamento.

Tenuto conto dell'ubicazione del fabbricato che si trova adiacente al centro città e poiché l'alloggio è posto al piano terzo, conta una superficie commerciale di mq. 41,670 e il suo stato di conservazione richiede di essere rinnovato parzialmente, applicando i valori di riferimento sopra esposto si ha:

$$\text{Mq. } 41,670 \times \text{€ } 875,00 = \text{€ } 36.461,25$$

Ovvero:

valore abitazione	mq 39,413 X € 875,00 = € 34.486,38
valore accessori:	
cantina	(mq 9,028 x 0,25) X € 875,00 = € 1.974,88
valore totale stimato	€ 36.461,25

L'UFFICIO AMM. PATRIMONIO
Geom. Marco Oltolina