



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

SCHEDA INFORMATIVA

APPARTAMENTO CON CANTINA IN CORSO MONFORTE E DIRITTO DI SUPERFICIE SU POSTO AUTO MECCANIZZATO Corso Monforte 36 - Milano

Tipologia: Appartamento ubicato al piano primo con pertinenze in proprietà e posto auto meccanizzato in diritto di superficie

Superficie lorda: Appartamento 90 mq – cantina 5 mq – posto auto meccanizzato 12 mq

Superfici scoperta: Non presente

Superficie ragguagliata totale: Appartamento 91,25 mq

Stato occupazionale: Libero

Provvedimenti di tutela: Verifica interesse culturale non necessaria, in quanto trattasi di immobile con meno di 70 anni. Presente agli atti comunicazione Soprintendenza ns prot. n. 2018/9558 del 09/07/2018 di inesistenza provvedimenti di tutela

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati Comune di Milano Fg 392 part 316 sub 735 cat A/2 (piena proprietà) e fg 392 part 407 sub 31 cat C/6 (proprietà superficiaria)

Prezzo base d'asta: € 620.000,00 (Euro seicentoventimila/00)

Descrizione, ubicazione e cenni storici:

L'immobile in oggetto si trova tra Piazza San Babila e Piazza del Tricolore, di fronte alla Prefettura di Milano, in area centrale della città di Milano. L'ingresso all'edificio dista 500 mt dall'ingresso della metropolitana M1 – San Babila ed è a pochi passi da piazza Duomo, centro nevralgico della città.

Il cespite in esame è costituito, ad oggi, da un ex ufficio (A/10) – utilizzato come studio medico – oggi variato a livello edilizio e catastale in appartamento (A/2) posto al piano primo; da una cantina al secondo piano interrato e dal diritto di superficie di posto auto meccanizzato al terzo piano interrato dello stabile di Corso Monforte n.36 in Milano.

Il bene è ricompreso in un corpo di fabbrica denominato “Torre Monforte” situato tra Corso Monforte e Via Mascagni. La torre, alta 78 metri, si eleva su n.18 piani fuori terra e n.2 piani

interrati. In adiacenza al fabbricato, al di sotto del cortile, è presente un parcheggio multipiano automatizzato interrato dove è presente il posto auto.

L'edificio, realizzato nel 1950-52 su progetto di Alessandro Pasquali e C. Galimberti, ha struttura portante in cemento armato. I primi due piani della torre sono costituiti da unità a prevalente destinazione direzionale (uffici), mentre i piani superiori sono destinati ad abitazioni. La facciata dell'edificio ha rivestimento in pietra sino al piano rialzato e rivestimento in mattoncini disposti a bugnato per la porzione restante. L'edificio è caratterizzato da balconi con motivo ad onda, aggettanti rispetto al filo facciata. L'accesso è garantito da due ingressi, uno da Corso Monforte 36 e l'altro da Via Mascagni 21. Un corsello con pavimentazione in pavé conduce alla hall dove è presente la portineria. Quest'ultima è costituita da un grande ambiente con pavimentazione a scacchiera in marmo bianco e nero di grande formato, rivestimenti in marmo bianco di carrara ed un grande desk. Dalla hall si accede al cortile posto sul retro del fabbricato (ad est) costituito da un giardino con prato all'inglese, una fontana ornamentale, percorsi pedonali e alberature di medio-grandi dimensioni. Al di sotto del cortile è presente l'autorimessa multipiano. Gli accessi carrai all'autorimessa sono da Via Mascagni. Lo stabile si presenta in buono stato di conservazione ed è dotato di portineria.

L'unità immobiliare in oggetto si trova al piano primo ed è costituita da: ingresso, disimpegno, tre vani e un bagno con antibagno. I tre vani, di altezza interna pari a 3,15 m, sono caratterizzati da finestre continue con telaio in anticorodal, vetro singolo e tende veneziane interne. La pavimentazione è in marmo. La zona ingresso e disimpegno è controsoffittata ed ospita un impianto di climatizzazione canalizzato con bocchette incassate nei singoli vani. Il bagno ha pavimentazione in marmo, l'antibagno ha pavimentazione in ceramica e rivestimento in ceramica h. 2,10 m. Le porte hanno cornice in legno e specchiatura in vetro. Gli impianti presenti sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, l'ACS è autonoma con boiler elettrico.

Completano la proprietà la cantina (in piena proprietà) e il posto auto meccanizzato in diritto di superficie. L'accesso al posto auto è garantito da una rampa con ingresso carrabile su Via Mascagni; tramite un portone basculante automatico si accede ad una piattaforma di sollevamento che parcheggia la macchina nel posto auto disponibile al 3° piano interrato.

Esiste vincolo di pertinenzialità fra il posto auto e l'abitazione, così come disposto dalla Legge n. 122/1989 (cfr Atto di Vincolo rep. 63257 racc 16057 del 31/05/1994).

Da un'analisi dell'Atto di provenienza a rogito Notaio GIOVANNI OLIVARES del 29/09/1950 rep. 5738/1618, trascritto a Milano 1 il 20/11/1950 reg. part. 21054, emerge che come riportato nella Convenzione stipulata con il Comune di Milano in data 20/02/1950 n.2679 ratificata con l'Atto del 07/04/1950 n. 1676/771 a rogito Notaio Carlo Gallizzia, sono presenti dei vincoli per la soprintendenza ai monumenti per quanto riguarda il giardino e il complesso architettonico degli edifici. Interpellata sul punto la competente Soprintendenza, la medesima ha risposto con nota ns prot. n. 2018/9558 del 09/07/2018 comunicando l'assenza di provvedimenti di tutela.

Dal medesimo Atto a rogito Notaio GIOVANNI OLIVARES del 29/09/1950 rep. 5738/1618, emerge la presenza delle seguenti servitù, riportate nell'Atto a rogito Notaio CARLO GALLIZZIA rep. N. 1735/813 del 21/04/1950:

- Lungo il confine di ponente esiste una servitù a favore della Società Borgogna, su una porzione di terreno avente superficie di mq 2.50*8.75, servitù che permette alla predetta Società Borgogna e aventi causa di usufruire del sottosuolo per la costruzione di autorimesse che saranno di proprietà esclusiva di quella Società;
- Il venditore costituisce servitù perpetua di luce, prospetto e sporto (esclusi i balconi) sul giardino di sua proprietà a favore del terreno qui venduto, limitatamente alla porzione fronteggiante la linea p-q-r nella planimetria preallegata (manca allegato).

Struttura, finiture e stato manutentivo:

Relativamente a struttura e finiture si rimanda al paragrafo precedente.

Le condizioni manutentive dell'appartamento sono mediocri. Si segnalano importanti fenomeni di umidità in corrispondenza del controsoffitto e sulla muratura dell'ingresso, probabilmente dovuti a fenomeni di infiltrazione per perdita d'acqua dal piano sovrastante.

Inquadramento urbanistico:

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente del Comune di Milano è stato approvato con delibera n.16 Seduta Consiliare del 22/05/2012 ed è stato pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.47 del 21/11/2012.

In base a quanto indicato nel Piano delle Regole Tav. R.02/2D "Indicazione morfologiche", elaborato modificato a seguito della Delibera di Consiglio Comunale n.10 del 13 marzo 2017 e della Determina Dirigenziale n.20 del 6 marzo 2017, l'immobile in oggetto è ricompreso nell'ambito NAF – *Nuclei di antica formazione: Tipologie di intervento (Titolo II – Capo I) – Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (Art. 13.2.d).*

In base a quanto previsto dall'art. 13.2.d delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle regole:

[...]

2. In particolare sono consentiti:

d. *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione per gli immobili di cui all'art. 12 comma 2 lett. e.*

Il giardino condominiale ricade sempre nell'ambito NAF – *Nuclei di antica formazione: Tipologie di intervento (Titolo II – Capo I)*, ma sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro (art. 13.2.a).

In base a quanto indicato nel Piano delle Regole Allegato 2 "Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica", l'immobile in oggetto è ricompreso nell'area classificata 5 – *Sensibilità Paesaggistica molto alta (Art. 18.2).*

In base a quanto previsto dall'art. 18.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle regole:

Le aree di valorizzazione sono suddivise nelle classi di sensibilità prevalente indicate nell'Allegato 2 - Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica, ai fini della sottoposizione degli interventi edilizi al parere della Commissione per il Paesaggio.

Con la nuova zonizzazione sismica, approvata con la DGR n. X/5001 del 30/03/2016 e le disposizioni previste dalla LR n. 33/2015 divenute efficaci dal 10/04/2016, la zona sismica del Comune di Milano è passata dalla classe 4 alla classe 3

In base a quanto indicato nel Piano delle Regole Tav. R.06 "Vincoli di tutela e salvaguardia" l'edificio in oggetto è ricompreso nell'ambito *Area a rischio archeologico (D.Lgs. 42/04 e art.98 Regolamento Edilizio) – ZONA B.*

In data 05/03/2019 è stato adottato il nuovo PGT. Ad oggi sono vigenti le misure di salvaguardia, in attesa della conclusione dell'iter urbanistico di approvazione del nuovo PGT.

Classe energetica: F

Ulteriori informazioni: PRESENTE VINCOLO DI PERTINENZIALITA' A NORMA DELLA LEGGE 122/89 (CFR ATTO DI VINCOLO REP 63257 RACC 16057 DEL 31/05/1994).

Da Atto a rogito Notaio GIOVANNI OLIVARES del 29/09/1950 rep. 5738/1618, emerge la presenza delle seguenti servitù, già riportate nell'Atto a rogito Notaio CARLO GALLIZZIA rep. N. 1735/813 del 21/04/1950:

- Lungo il confine di ponente esiste una servitù a favore della Società Borgogna, su una porzione di terreno avente superficie di mq 2.50*8.75, servitù che permette alla predetta Società Borgogna e aventi causa di usufruire del sottosuolo per la costruzione di autorimesse che saranno di proprietà esclusiva di quella Società;
- Il venditore costituisce servitù perpetua di luce, prospetto e sporto (esclusi i balconi) sul giardino di sua proprietà a favore del terreno qui venduto, limitatamente alla porzione fronteggiante la linea p-q-r nella planimetria preallegata (manca allegato).

Classe energetica: F

EP gl,nren 422.06 kWh/m² anno

Ulteriori informazioni: PRESENTE VINCOLO DI PERTINENZIALITA' A NORMA DELLA LEGGE 122/89 (CFR ATTO DI VINCOLO REP 63257 RACC 16057 DEL 31/05/1994).

Da Atto a rogito Notaio GIOVANNI OLIVARES del 29/09/1950 rep. 5738/1618, emerge la presenza delle seguenti servitù, già riportate nell'Atto a rogito Notaio CARLO GALLIZZIA rep. N. 1735/813 del 21/04/1950:

- Lungo il confine di ponente esiste una servitù a favore della Società Borgogna, su una porzione di terreno avente superficie di mq 2.50*8.75, servitù che permette alla predetta Società Borgogna e aventi causa di usufruire del sottosuolo per la costruzione di autorimesse che saranno di proprietà esclusiva di quella Società;
- Il venditore costituisce servitù perpetua di luce, prospetto e sporto (esclusi i balconi) sul giardino di sua proprietà a favore del terreno qui venduto, limitatamente alla porzione fronteggiante la linea p-q-r nella planimetria preallegata (manca allegato).