



seguinte stima.

### **Descrizione del contesto**

Il bene immobile in oggetto è ubicato nel quartiere di Porta Vittoria, situato ad est del centro di Milano caratterizzato da edifici classici e moderni; si tratta di una zona a destinazione prevalentemente residenziale ed uffici, caratterizzata da lotti a cortina chiusa con cortile interno, tipici dello sviluppo urbano di inizio Novecento e caratterizzata da ampi viali, cortine alberate e spazi verdi, facilmente accessibile dalle autovetture ma caratterizzata anche dalla prossimità del passante ferroviario di Piazzale Dateo e delle fermate del metro San Babila e Crocetta. Relativamente agli strumenti urbanistici, alla data odierna il Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio colloca i beni all'interno del NAF (Nucleo di Antica Formazione).

### **Descrizione del bene**

Il bene oggetto di stima è localizzato nel fabbricato al civico 46 del Corso di Porta Vittoria: si tratta di una unità a destinazione d'uso residenziale (subalterno 857) situata al piano terzo.

Il lotto su cui sorge il complesso edilizio (mappale 81) presenta una pianta avente forma riconducibile ad un trapezio con i corpi di fabbrica disposti sull'esterno del lotto stesso a racchiudere un cortile interno. In particolare il complesso è

costituito da due corpi di fabbrica avente affaccio ed accesso pedonale rispettivamente da Corso di Porta Vittoria 46 e da via Fontana 11 che si prolungano all'interno del lotto terminando in adiacenza tra loro e delimitando il cortile interno. E' presente inoltre un accesso carrabile da via Fontana per raggiungere le autorimesse al piano interrato.

Il corpo di fabbrica al civico 46 nel quale risiede l'unità di interesse, è stato realizzato nei primi anni 50 del secolo scorso. L'edificio presenta nel complesso uno stato conservativo buono: le facciate si presentano nel complesso curate e mantenute sia quella con affaccio su Corso di Porta Vittoria, sia quelle con affaccio sul cortile interno. L'androne di ingresso presenta pavimentazioni in marmo ed è provvisto di servizio di portineria. Il fabbricato è dotato di 2 scale condominiali indipendenti, dotate di doppio ascensore con relativo sbarco che disimpegna le abitazioni ed uffici ai vari piani. Al piano terra del corpo di fabbrica lungo l'affaccio a Corso di Porta Vittoria sono presenti unità immobiliari a destinazione commerciale, mentre al piano interrato sono presenti in parte cantine/magazzini e in parte autorimesse.

Il bene è identificato come segue:

- NCEU \_ Fg. 439 mapp. 81 sub. 857 – Corso di Porta Vittoria,

46 – piano 3° – categoria A/2 – classe 6 – consistenza 5,5  
vani - sup. catastale totale 103 mq – rendita 2087,78 €;

Si tratta di unità immobiliare ad uso residenziale sita al piano terzo nella quale è stato effettuato un sopralluogo ed eseguito rilievo geometrico e fotografico. Il vano abitativo è di tipo monoaffaccio con orientamento ad Ovest in cui tutti i locali hanno vista sul cortile interno ed è costituita in sequenza da ingresso, piccola cucina dotata di balcone, ampio locale soggiorno anch'esso con balcone, n.1 bagno finestrato ed infine camera da letto.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato, corpi scaldanti a radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore per la ripartizione delle spese di riscaldamento, serramenti in pvc con vetrocamera e tapparelle in pvc. L'unità è fornita di scaldabagno per la produzione di ACS e di impianto di condizionamento nel locale soggiorno. Nei locali soggiorno e camera è presente pavimentazione in parquet, il tutto in buono stato conservativo. Si segnala nel locale cucina la presenza sul soffitto di una macchia dovuta a pregressa infiltrazione di acqua in corrispondenza della soalia di uscita sul balcone dell'appartamento sovrastante. Lo stato di fatto dell'unità corrisponde a quanto indicato sulla attuale planimetria catastale (prot.MI0201384 del 23/04/2013). In merito alla parte

urbanistica è stata rilasciata dal Comune di Milano Concessione in Sanatoria n.17126 in data 30/07/1998 a seguito di domanda di condono presentata in data 24/09/1986 n.335987 (certificato di abitabilità speciale rilasciato in data 18/09/2001 prot.2359).

L'attuale proprietà ha presentato Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera EG.214363/2013 in data 22/03/2013. Di entrambe le comunicazioni non è stato possibile visionare la relativa documentazione.

Dalle risultanze degli accertamenti effettuati e dai computi metrici delle superfici (calcolate al lordo dei muri perimetrali e dei tavolati interni l'unità risulta avere la seguente consistenza:

- abitazione	= mq	101,80 x 1,00	=	101,80 mq
- balconi	= mq	8,68 x 0,25	=	2,17 mq
- totale superfici ragguagliate			=	103,97 mq

### Giudizio di stima

Il giudizio di stima di seguito espresso viene formulato a seguito di sopralluogo effettuato in data 10.02.2023, considerando la consistenza e la situazione manutentiva dei beni ed il contesto ambientale specifico. Pertanto, considerati i valori espressi dal mercato immobiliare, il valore di mercato al 01.12.2022 dell'unità in oggetto risulta essere pari a

Valore dell'immobile = mq 103,97 x 6700 €/mq = **696.599,00 €**

arrotondato a = 700.000,00 €

**(settecentomila/00 euro);**

Per il calcolo del valore dei diritti di usufrutto e della nuda proprietà si utilizza la tabella di cui al decreto Ministero dell'Economia e Finanze del 13/12/2022 (pubblicato nella G.U. n.292 del 15/12/2022); nella tabella in relazione alle fasce di età dell'Usufruttuario (anni già compiuti) vengono riportate le seguenti percentuali rispetto al valore della piena proprietà:

età usufruttuario = 91

valore usufrutto = 15%

valore nuda proprietà = 85%

Valore usufrutto =  $700.000 \text{ €} \times 15\% = 105.000 \text{ €}$

**(centocinquemila/00 euro);**

Valore nuda proprietà =  $700.000 \text{ €} \times 85\% = 595.000 \text{ €}$

**(cinquecentonovantacinquemila/00 euro);**

In aderenza al mandato ricevuto rimetto pertanto la presente stima.

Verano B.za (MB) 10/03/2023

Andrea Barzaghi Ingegnere

