



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Banca con avv.

intervenuto: **Procedura di liquidazione del patrimonio ex artt. 14-ter e ss. L. 3/2012 a carico di OMISSIS**

con avv.

contro

eredità giacente OMISSIS con avv. OMISSIS
massa dei creditori OMISSIS con avv. OMISSIS

R.G.E. 1251/2022

Giudice delle Esecuzioni:

UDIENZA DEL 10.06.2025 ore 12:00

Custode: avv. OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNICO in 20056 TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA BIFFI ANGELO n. 32 Piano S1 - 4 - T





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA BIFFI ANGELO n. 32 Piano S1 - 4**

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **Foglio: 16 Particella: 306 Sub.: 18**

Corpo B

Beni in **TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA BIFFI ANGELO n. 32 Piano T**

Categoria: **C/6** [BOX]

Dati Catastali: **Foglio: 16 Particella: 330 Sub.: 12**

Stato occupativo

Corpo A: Al sopralluogo libero da cose e persone

Corpo B: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

135.812,28 €

Prezzo di vendita libero quota 1/2

67.906,14 €



LOTTO 001

(Appartamento mq 115 p 4 con cantina e box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20056 TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA BIFFI ANGELO n. 32 Piano S1 - 4 -appartamento mq 115 ad uso abitazione posto al piano 4 composto da 5 locali oltre servizio e 3 balconi, vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di:

- **1/2 OMISSIS** nato a OMISSIS

Coniugati non tra loro ma legalmente separati, entrambi in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Comproprietari: 1/2 OMISSIS nata a OMISSIS

NB: OMISSIS è deceduto in data 06/10/2015 e la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avv. OMISSIS.

NB*: Ai sensi del art 14 quinquies comma 3 Legge del 27/01/2012 n. 3 Decreto di apertura della liquidazione, Il decreto deve intendersi equiparato all'atto di pignoramento.

Con trascrizione nn. 156607/105798 del 07/11/2022 viene aperta procedura di liquidazione del patrimonio, Tribunale di Milano, rep. 143 del 29/10/2019 a favore di MASSA DEI CREDITORI DI OMISSIS, contro OMISSIS.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di TREZZO SULL'ADDA (Codice:L411) come segue

Intestati: Proprietà

- **1/2 OMISSIS** nato a OMISSIS
- **1/2 OMISSIS** nata a OMISSIS

dati identificativi: **Foglio: 16 Particella: 306 Sub.: 18**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 5; Consistenza 7 v; Superficie Catastale Totale mq 115 - Totale escluse aree scoperte mq 109; RC. €. 578,43 ; sez Urbana.

Indirizzo: TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA BIFFI ANGELO n. 32 Piano S1 - 4

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Partita: 1371



1.4. Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: cortile/cortile/altra UI – vano scala/vano scala – altra UI.

della cantina - da nord a sud in senso orario: terrapieno/altra UI/corridoio/parte comune – terrapieno.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

CORPO: B

1.6 Descrizione del bene

In Comune di TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA BIFFI ANGELO n. 32 Piano S1 - 4 - T box al piano seminterrato.

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di:

- **1/2 OMISSIS** nato a OMISSIS

Coniugati non tra loro ma legalmente separati, entrambi in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Comproprietari: ½ OMISSIS nata a OMISSIS

NB: OMISSIS è deceduto in data 06/10/2015 e la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avv. OMISSIS.

NB*: Ai sensi del art 14 quinquies comma 3 Legge del 27/01/2012 n. 3 Decreto di apertura della liquidazione, Il decreto deve intendersi equiparato all'atto di pignoramento.

Con trascrizione nn. 156607/105798 del 07/11/2022 viene aperta procedura di liquidazione del patrimonio, Tribunale di Milano, rep. 143 del 29/10/2019 a favore di MASSA DEI CREDITORI DI OMISSIS, contro OMISSIS.

1.8 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di TREZZO SULL'ADDA (Codice:L411) come segue

Intestati: Proprietà

- **1/2 OMISSIS** nato a OMISSIS
- **1/2 OMISSIS** nata a OMISSIS

dati identificativi: **Foglio: 16 Particella: 330 Sub.: 12**

dati classamento: Categoria **C/6**; Classe 5; Consistenza 12 mq; Superficie Catastale Totale mq 13; RC. €. 58,26 ; sez Urbana.



Indirizzo: TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA BIFFI ANGELO n. 32 Piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Partita: 1371

1.9 Coerenze

del box: - da nord a sud in senso orario: altra UI/altro mappale/altra UI/corsello comune.

1:10 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA BIFFI ANGELO n. 32 Fascia/zona: semicentrale - Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale

Principali collegamenti pubblici: di superficie: BUS T10 TREZZO - TREVIGLIO

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A4

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA BIFFI ANGELO n. 32, zona semi centrale del comune, a ridosso del parco dell'Adda e del fiume. Il quartiere, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo civile immersa nel verde, contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 70 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.

condizioni generali dello stabile: discrete.



2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 115 con accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale all'interno di complesso residenziale a palazzine autonome in ampia zona di verde condominiale, al piano 4 l'edificio di cui l'unità è parte è posto all'interno di giardino condominiale, con affaccio (NSEO) verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano a bassa edificazione, la collocazione urbanistica e geografica è a ridosso del fiume Adda e del suo parco, di fronte al villaggio operaio di Crespi d'Adda e nei pressi della pista ciclabile della Martesana.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 5 vani comunicanti con servizio.

Appartamento piano 4 con ascensore, composto da ingresso su soggiorno con doppio balcone, cucina abitabile con balcone, 2 camere 1 bagno cieco, doppia esposizione nord ovest e sud ovest su giardino condominiale.

Un vano cantina al piano seminterrato.

1 BOX al piano terra in giardino condominiale.

Corpo A:

Appartamento mq. 115

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile. Non segni evidenti di infiltrazione muffa umidità o scrostamento intonaco;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in PVC e vetri doppi. Tapparelle in plastica ad innalzamento manuale. PARAPETTO FINESTRA INFERIORE A NORMATIVA PER ALTEZZA (92 cm.);
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno a battente;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina anche riscaldamento;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;



- impianto di condizionamento: non presente;
 - altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: SUFFICIENTI.

Cantina mq 2,50

- porta d'accesso: in ferro con griglia aereazione sopraporta;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati;
- IE a vista.

condizioni: SUFFICIENTI

Corpo B

Box mq. 12,5

- pareti: blocchetti cls a vista
- pavimenti: battuto di cemento
- porta d'accesso: portellone elettrico non funzionante, larghezza minima 2,20
- 2,50 x 5,00 ml.

condizioni: SUFFICIENTI

2.4. Breve descrizione della zona

Trezzo è un comune italiano di 12 254 abitanti[1] situato a est della città metropolitana di Milano in Lombardia.

2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1522100030711 del 10/10/2011 Valido fino a 10/10/2021 APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

3 STATO OCCUPATIVO



3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 23/03/2025 14:00, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. OMISSIS si è rinvenuto immobile libero da cose e persone.

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale GORGONZOLA non risulta esistere alcun Contratto di locazione

Immobile da considerarsi **LIBERO ai fini del decreto di trasferimento**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

NON Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari ANTE VENTENNIO dal 04/11/2011

- 1/2 OMISSIS nato a OMISSIS
- 1/2 OMISSIS nata a OMISSIS

proprietà per la quota di 1/1 dal 04/11/2011

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott GONZALES GIANLUCA Repertorio 2750/2018 del 04/11/2011 in CINISELLO BALSAMO (MI);

Registrato a Milano 2 il 16/11/2011 n. 23333 1T;

trascritto a Milano 2 in data 17/11/2011 - Registro Particolare 80418 Registro Generale 131352

A favore: 1/2 OMISSIS 1/2 OMISSIS

Contro: 1/2 OMISSIS - 1/2 OMISSIS

Prezzo: € 165.000,00

Prima casa

NB: OMISSIS è deceduto in data 06/10/2015 e la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avv. OMISSIS.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio in Palermo alla data del 27/12/2022, implementata dalla verifica del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (in all) alla data del 16/05/2025 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente



- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuna

Eventuali note:

L'immobile precedentemente in diritto di superficie è stato riscattato con CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

trascrizione del 26/10/2011 - Registro Particolare 74821 Registro Generale 122419;

Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Repertorio 266 del 17/10/2011.

Si precisa che in dipendenza di questo atto i precedenti proprietari sono divenuti pieni assoluti ed esclusivi titolari della piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento precedentemente assegnate in proprietà superficiaria. Inoltre in dipendenza di questo atto sono venuti meno i limiti di negoziabilità precedentemente esistenti, pertanto non sono più quindi richiesti in capo agli acquirenti requisiti soggettivi particolari, non è più necessaria la determinazione del prezzo da parte del comune di Trezzo sull'Adda né sussiste alcun diritto di prelazione a favore del comune.

4.3. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 04/11/2011

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio GONZALES GIANLUCA Repertorio 2751/2019 del 04/11/2011 in Ciniselo Balsamo (MI);

Registrata a Milano 2 il 16/11/2011 n. 23335 1T;

Iscritta a Milano 2 il 17/11/2011 - Registro Particolare 27990 Registro Generale 131353.

a favore 1/1 BANCA

contro 1/2 OMISSIS 1/2 OMISSIS

Importo ipoteca €. 150.000,00 di cui €. 75.000,00 di capitale, durata del vincolo 30 anni al termine



delle rate del mutuo.

Grava sui beni oggetto di pignoramento per la quota di 1/1.

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 28/11/2022

UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 32011 del 28/11/2022 derivante da MUTUO FONDIARIO;

trascritto a Milano 2 il 19/12/2022 - Registro Particolare 121728 Registro Generale 179283

contro 1/2 OMISSIS del diritto di piena proprietà

in favore di 1/2 BANCA

Per €. 128.038,02 Oltre spese ed interessi

DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO del 29/10/2019

TRIBUNALE MILANO (MI) Repertorio 143 del 29/10/2019

trascritto a Milano 2 il 07/11/2022 - Registro Particolare 105798 Registro Generale 156607

contro 1/2 OMISSIS del diritto di piena proprietà

in favore di 1/2 MASSA DEI CREDITORI DI "OMISSIS"

LIQUIDATORE AVV. OMISSIS

5.3 Si precisa che **NON** si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA DEI TITOLI.

PRESENTA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio VITALI con sede in Brembate (BG) che ha fornito le informazioni che seguono: **(in all)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 60,167



Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.150,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.500,00

Totale insoluto € 20.436,33

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

IMMOBILE SOGGETTO A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DELL'ART. 136 dl 22/01/2001 n. 42.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili (L. 13/1989)

ADATTABILE

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di TREZZO SULL'ADDA approvato il 28/01/2019 delibera n. 4.

risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Permesso di costruire/licenza edilizia n. 224/79 del 24/01/1980 - concessione per variante 194/81 del 22/12/1981)

- SCIA del 08/10/2024 n. 19475 (rifacimento copertura).

il condominio ha in essere un contratto per manutenzione antincendio (estintori), non soggetto a CPI

- 23/12/1981 autorizzazione abitabilità

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA**

Gli abusi consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA. Eliminazione di parete della camera



con ampliamento soggiorno.

sono sanabili mediante: CILA TARDIVA

Costi stimati: €. 1.800,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

DIFFORMITA' NOTA

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.

L'IMMOBILE È NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA**

Le difformità consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

sono/non sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE DI TIPO PLANIMETRICO

Costi stimati: €. 650,00

L'IMMOBILE È NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998)

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 4	sup lorda di pavimento	115,00	1	115,00
BALCONI	sup lorda di pavimento	11,00	0,25	2,75



Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1251/2022

CANTINA -1S	sup lorda di pavimento	2,50	0,35	0,88
BOX PT	sup lorda di pavimento	12,50	1	12,50
TOT		141,00		131,13

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluyente ai fini della stima.) Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.



STRALCI PLANIMETRIE CATASTALI

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di



diritto. Ha tenuto conto altresì dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo ed affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese anche a seguito dell'emergenza COVID-19.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona:

Tra il 2011 e il 2014 la crisi aveva dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 era seguita una stabilizzazione dei prezzi. Nel 2018 La Lombardia si confermava come il primo mercato immobiliare d'Italia. Nel 2020 le transazioni a Milano calarono del 15,4 per cento a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 si rese visibile un aumento oltre il 10 per cento. A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali per quello che riguarda il mercato residenziale, tornarono a crescere. L'economia della Lombardia nel 2022 ha continuato a crescere a ritmi sostenuti, beneficiando del forte incremento dell'attività nel settore delle costruzioni e della ripresa in quello dei servizi. L'invasione russa dell'Ucraina ha accentuato l'incremento dei costi energetici e difficoltà di approvvigionamento di materie prime e prodotti intermedi che si erano già manifestati nella seconda metà del 2021. Queste tensioni si sono tradotte in una forte accelerazione dei prezzi e in un moderato rallentamento dell'attività in corso 2023. La crescita robusta del biennio 2021/2022 ha portato il PIL lombardo a superare il livello del 2019 del 3,4%, un valore di molto superiore a quello registrato dall'economia italiana nel suo complesso (1,0%). Nelle costruzioni si è consolidata la fase espansiva iniziata nella seconda parte del 2020 con un aumento della produzione del comparto, che ha beneficiato dell'incentivi statali per interventi di efficientamento energetico degli immobili residenziali. Nei primi nove mesi del 2023 sono stati investiti circa 3,9 miliardi di euro nel settore immobiliare, un calo del 58% rispetto allo stesso periodo del 2022 spiegato da rialzo dei tassi della BCE. Il Pil italiano a fine 2023 è cresciuto dello 0,7% secondo i dati Istat, in rallentamento rispetto al 2022. L'inflazione si è ridotta al circa, 7% per effetto della discesa dei prezzi dei beni energetici. Nel secondo trimestre 2023 i permessi di costruire lasciati hanno registrato un calo del 5,2% per quanto riguarda il comparto residenziale mentre è in crescita dell'8,9% l'edilizia non residenziale. Nel 2023 le imprese edili si attendevano una riduzione della produzione, anche per il minore stimolo derivante dagli incentivi.

Nel mercato immobiliare le transazioni e i prezzi delle abitazioni sono aumentati in misura consistente e più che nella media del paese.

L'indebitamento delle famiglie è aumentato sia nella componente destinata a finanziare i consumi, sia in quella dei mutui per l'acquisto di abitazioni. La crescita dei tassi di interesse e i criteri



di erogazione più selettivi hanno indebolito la domanda di nuovi finanziamenti.

La dinamica dei prezzi delle abitazioni ha nettamente distanziato Milano da altre grandi città italiane come Roma e Torino avvicinandola agli andamenti che hanno caratterizzato il mercato europeo.

Tra il 2010 e il 2024 le quotazioni a Milano sono cresciute del 10% nella provincia del 17% nel comune.

Nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si è registrata una maggiore diffusione del lavoro a distanza, in smart working. Questi aspetti sono destinati, nel lungo periodo, a stravolgere l'occupazione degli spazi fisici deputati allo svolgimento di numerose attività e le stesse dimensioni degli immobili che le ospitano.

L'Osservatorio Immobiliare pone l'accento su alcuni dati che hanno modificato la composizione del mercato: fra gli aspetti principali, gli acquirenti hanno fatto un maggiore ricorso al mutuo. Inoltre, il 93,7% ha mostrato maggiore interesse per le abitazioni più grandi, con spazi verdi (il 68,9%), fuori dal Comune principale (il 64%) e performanti del punto di vista del risparmio energetico (70,5%).

L'effetto trattativa sul mercato ha rallentato il calo dei prezzi delle abitazioni, che hanno subito una flessione annua compresa tra il -2,0% (mercati maggiori) ed il - 0,7% (mercati intermedi). La scarsità dell'offerta ha favorito, invece, il mantenimento del livello dei canoni, garantendo così invariato il livello dei rendimenti.

Dal 27 luglio 2022, data in cui è iniziato il rialzo dei tassi d'interesse da parte della Bce, una decisione di politica monetaria che ha portato a una sequenza di dieci rialzi consecutivi ha reso Milano la terza città in Italia per diminuzione di compravendite, con una flessione nell'acquisto di appartamenti del 17,10%. A Milano quindi si vendono meno case, ma non calano i prezzi degli appartamenti.

Il mercato immobiliare italiano, dopo l'euforia post pandemica, mostra al primo trimestre 2023 segnali di appannamento e in un quadro macroeconomico diventato meno favorevole, con le possibilità di accesso alla proprietà che si sono fatte più problematiche, mettendo fuori gioco molte famiglie, con ripercussioni rilevanti sul numero di compravendite.

Secondo il 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma, nel primo semestre 2023 si è consolidata la discesa del prezzo del gas e dei principali energetici, che ha trascinato verso il basso la componente volatile dell'inflazione. Resta tuttavia elevata la componente core, nonostante il progressivo inasprimento delle politiche monetarie sia negli Stati Uniti, sia in Europa, che continua ad impattare sul potere d'acquisto delle famiglie. L'anno pandemico aveva raffreddato i prezzi delle materie prime, in primis il petrolio, spingendo alcuni Paesi, fra cui Italia e Giappone, in deflazione. Ma la ripresa dell'economia mondiale ha trainato i prezzi di materie prime, energia e beni finali, spingendo l'inflazione oltre le due cifre. Nonostante queste premesse, il Fondo monetario internazionale non prevedeva una recessione, bensì una crescita globale del 3% nel 2024.

L'eccellente andamento industriale – unito all'incremento occupazionale e alla diminuzione della disoccupazione – ha favorito un miglioramento del clima di fiducia dei consumatori. *"Si registra un calo delle erogazioni di mutui con inevitabili ricadute sull'attività transattiva. A fare registrare le flessioni più marcate sono stati i mercati che più degli altri si erano dimostrati reattivi e vitali nella ripartenza post Covid, vale a dire quello di Milano e di Bologna".*

In questa fase, le difficoltà di accesso alla proprietà di una quota crescente di domanda potenziale tenderanno ad aumentare, con conseguente ricorso a soluzioni locative, in attesa che le barriere all'ingresso oggi insormontabili tornino ad abbassarsi.



Se sul mercato al dettaglio l'interesse di famiglie e imprese è parso solo attenuato dal peggioramento del quadro macroeconomico, decisamente negativa è la situazione sul versante corporate, *"Dove la prudenza degli operatori stranieri ha determinato un crollo degli investimenti, passati dai 6,2 miliardi di euro del primo semestre 2022 agli appena 2 miliardi dello stesso periodo 2023. La debolezza ha interessato l'intero mercato, a conferma di un'accresciuta percezione di rischiosità complessiva.*

Considerando i tempi medi di vendita, tra i principali indicatori del livello di liquidità del mercato, l'Osservatorio rileva come negli ultimi 10 anni il trend sia stato discendente. La più recente congiuntura, invece, evidenzia l'interruzione di questa tendenza e mostra una contenuta crescita nel segmento residenziale.

Per quanto concerne l'indice di performance relativo al mercato della locazione, emerge per il quarto semestre consecutivo, una crescita.

L'aumento più sostenuto dei canoni ha comportato un innalzamento dei rendimenti medi, che in media sono dell'ordine del 5,2% lordo annuo.

Per il triennio 2024-2026 le compravendite dovrebbero assestarsi ai livelli pre-pandemia.

I prezzi degli immobili residenziali registrano una crescita molto graduale, con una variazione media dell'1,4% tenendo in considerazione le 13 città oggetto del report (ai due estremi troviamo Milano con +3,3% e Catania con -1,3%).

Le case di nuova costruzione incidono con una variazione negativa del 0,1% su base semestrale, mentre le abitazioni in buono stato registrano una variazione del prezzo di +0,5% (per queste ultime il divario tra prezzo richiesto ed effettivo si attesta a 11%).

Le zone cittadine di pregio restano stabili, raggiungendo addirittura un aumento dell'1,5% per il residenziale nuovo.

Dal 2024 al 2026 è prevista una sostanziale stabilizzazione dei prezzi, con aumento annuo del +0,5% / +0,6% (che al netto dell'inflazione diventano -1,4% / -1,5%).

L'Osservatorio di Nomisma mostra come il 7,3% della domanda si sia diretto verso il mercato degli affitti, comportando così un aumento dei canoni del 2,1%.

Milano, Firenze, Torino e Bologna sono le città in cui sono stati registrati gli incrementi più significativi (tra il 3% e il 5%), complice anche la saturazione del comparto aggravata dalla domanda universitaria.

I tagli piccoli che non chiedono capitali importanti non dovrebbero subire importanti ribassi.

"La realizzazione di nuove costruzioni sarà più facile che avvenga nelle grandi città mentre potrebbero rallentare nell'hinterland e nei capoluoghi di provincia laddove i costi di costruzione fossero troppo alti per garantire un buon assorbimento sul mercato. Previsioni di ribasso dei valori anche per le soluzioni da ristrutturare che richiedono lavori significativi. Nelle realtà in cui si avverte ancora una mancanza di offerta i prezzi, nonostante la diminuzione della disponibilità di spesa, terranno, soprattutto nelle grandi città".

Lo scenario potrebbe modificare le scelte di investimento nel mattone residenziale, soprattutto per quanto riguarda la messa a reddito con locazione. "Gli investimenti rimarranno una componente importante del mercato sia nella modalità destinata alla locazione breve sia a lungo termine ma, in quest'ultimo caso, con una maggiore attenzione alla solvibilità dell'inquilino a cui potrebbero essere richieste maggiori garanzie. Infatti, sono numerosi coloro che si stanno spostando sull'affitto breve. Previsioni buone anche per le località turistiche dove, nonostante la minore intensità della spinta all'acquisto sperimentata negli ultimi anni, si registra ancora un discreto interesse da parte di acquirenti stranieri. Le locazioni continueranno sul sentiero di recupero grazie a una buona



domanda. L'offerta non sempre sufficiente, soprattutto alla luce del ritorno degli short rent, sarà causa di un ulteriore aumento dei canoni che però rischia di non essere più sostenibile. Naturalmente occorrerà considerare l'evoluzione dell'economia, per la quale si prevede una crescita ancora debole, il trend che avrà l'inflazione e in che direzione andrà la fiducia di imprese e consumatori".

Allargando lo sguardo ai grandi investimenti immobiliari, secondo Savills Investment Management (Savills IM) nel 2024 diversi settori potranno offrire opportunità vantaggiose, che restano solide sia in ottica di protezione del capitale che di generazione di flussi di reddito stabili e costanti. Fattore chiave: la transizione verso le zero emissioni e l'ESG.

Il mercato immobiliare nell'hinterland di Milano

Se a Milano – in cui il prezzo medio di un'abitazione ha raggiunto i 5.500 euro al metro quadro – si lavora, si studia e ci si diverte, nell'hinterland del capoluogo milanese si può (ancora) comprare casa.

La città metropolitana di Milano nella regione Lombardia ha una popolazione di 3.233.312 abitanti.

Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Milano, Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Legnano, Segrate, Assago, Rho, Paderno Dugnano, Pioltello.

Come è lecito aspettarsi, circa il 34% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana.

Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 74.088 immobili in vendita e 42.716 in affitto, con un indice di circa 36 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 52% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.165 €/m².

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 56.051 annunci complessivi, seguita da trivani (19.854 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 25.695 annunci in totale, seguita da uffici (16.100 annunci). Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Milano (50%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Assago (187 annunci per mille abitanti). La città metropolitana di Milano è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 3.300 €/m² in media in tutta la provincia, ovvero circa il 3% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 429% in più rispetto ai prezzi medi della provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi medi più alti e più bassi in Italia.

Tra i comuni della città metropolitana di Milano circa la metà ha un prezzo medio degli appartamenti compreso tra 2.935 €/m² e 3.665 €/m².

Tra le città della città metropolitana, quella con le quotazioni immobiliari più convenienti per gli appartamenti è San Colombano al Lambro (960 €/m²), mentre raggiunge le quotazioni più elevate Milano (5.020 €/m²). Tra le città della città metropolitana, Milano è in assoluto la più cara in Italia per il prezzo degli appartamenti, tra le città più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti.

L'hinterland risponde alle esigenze di budget di una fetta sempre più significativa di domanda che cerca la casa per la famiglia di 100-120 mq (pari a un trilocale ampio o un quadrilocale) ma non può pagarlo 4mila o 4.500 al mq. Mentre fuori città ha più accesso a un'offerta di nuovo, che riesce a pagare anche a meno di 400mila euro, riferendoci a case già in classe A.

A Trezzo sull'Adda In un periodo di 3 anni, il prezzo al metro quadro ha registrato un incremento del 3,0% per le case e una caduta del -0,2% per gli appartamenti, illustrando così l'andamento del mercato immobiliare nel tempo.



Trezzo sull'Adda, con una popolazione di 11.966 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 30 Km da Milano.

Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 451 annunci immobiliari, di cui 383 in vendita e 68 in affitto, con un indice complessivo di 37 annunci per mille abitanti.

Case di qualità in affitto

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (2) zone a Trezzo sull'Adda è compreso in tutta la città tra 1.290 €/m² e 1.630 €/m² per la compravendita e tra 5,8 €/m² mese e 7,9 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.570 €/m²) è di circa il 33% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.370 €/m² ed è anche di circa il 57% inferiore alla quotazione media provinciale (3.675 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è relativamente piccolo (circa 167), limitando l'affidabilità delle quotazioni.

Il prezzo degli appartamenti a Trezzo sull'Adda è relativamente disomogeneo in tutta la cittadina, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 1.055 €/m² e 1.920 €/m².

Trezzo sull'Adda ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.570 €/m², quindi circa il 75% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 336% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d' immobili in vendita a Trezzo sull'Adda mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in sostanziale calo (-3,09%). La contrazione dei prezzi rilevata non è del tutto evidente ed è poco omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Trezzo sull'Adda, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da uffici: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 7% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da quadrivani: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 12% negli ultimi 3 mesi.

In particolare gli appartamenti a Trezzo negli ultimi 3 mesi (marzo maggio 2025) hanno registrato una flessione in diminuzione del 2,23% di cui i quadrilocali del 12,94% in meno.

A Trezzo sull'Adda, su un totale di 451 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a appartamenti sono circa 250.

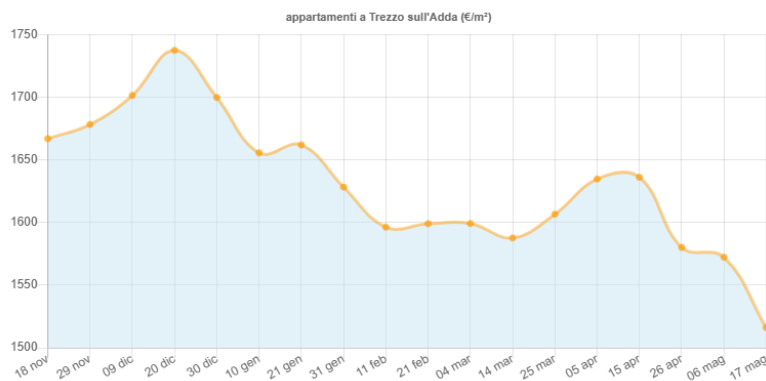
Prezzo medio appartamenti al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Trezzo sull'Adda presenti su Caasa, aggiornato domenica 30 marzo 2025: 1.570 €/m². Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: -.

I prezzi nelle compravendite di appartamenti a Trezzo sull'Adda sono in deciso calo negli ultimi 6 mesi (-9,50%). La contrazione dei prezzi rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo in esame. Il calo dei prezzi si è fatto più limitato negli ultimi 3 mesi.



tipologia ▲	vendita	affitto	Case di qualità in affitto	var. % 3 mesi
appartamento	€ 1.550 /m ²	-	-	-2,23% ↓
attico	€ 1.850 /m ²	-	-	+7,61% ↑
bivano	€ 1.450 /m ²	-	-	+2,19% ↑
casa indipendente	€ 1.650 /m ²	-	-	+2,47% ↑
casa semindipendente	€ 1.500 /m ²	-	-	-12,13% ↓
quadrivano	€ 1.600 /m ²	-	-	-12,94% ↓
trivano	€ 1.550 /m ²	-	-	-2,76% ↓

Quotazione media al metro quadro appartamenti a Trezzo sull'Adda negli ultimi 6 mesi



Quotazioni immobiliari nel comune di Trezzo sull'Adda

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Trezzo sull'Adda. Il periodo di riferimento è Aprile 2025.



Vendita

1.749 €/m²

da 1.064 €/m² a 5.481 €/m²



Affitto

10,76 €/m²

da 6,67 €/m² a 22,58 €/m²



Andamento dei prezzi degli immobili a Trezzo sull'Adda

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Trezzo sull'Adda, sia in vendita sia in affitto.



A Aprile 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.749 al metro quadro, con un aumento del 1,39% rispetto a Aprile 2024 (1.725 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Trezzo sull'Adda ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2024, con un valore di € 1.791 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.526 al metro quadro.

A Aprile 2025, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Trezzo sull'Adda è stato di € 1.749 al metro quadro, rispetto ai € 3.927 della media provinciale. Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Trezzo sull'Adda è stato di € 10,76 mensili al metro quadro, rispetto ai € 21,44 della media provinciale.

Trezzo sull'Adda

1.749

10,76

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LOMBARDIA > MILANO (MI) > TREZZO SULL'ADDA			
Trezzo Sull Adda (MI)			
And. Quotazioni Resid.	-0.85% annuo 1.344 €/M ²	And. Vendite Resid.	-9.66% annuo 202 unità
Dinamicità Mercato	Medio Alta	Numero Edifici	1447 - 83.83% ad uso resid.
Numero Abitanti	11930	Livello Redditi	Medio Alto

Secondo il Borsino vi è stato un calo dello 0,85% in un ambito di dinamicità di mercato Medio alto ed il prezzo medio di vendita in ambito residenziale è di 1.344 €/mq.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa.



Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali). Per una piena comprensione della complessità del lavoro di estimo del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

del taglio della casa, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;

se la tipologia ricercata (monolocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;

se l'appartamento sia munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;

dell'esistenza dell'impianto ascensore;

del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non;

del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci), dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);

del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);

e per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto;

se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina;

della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per



esempio Congestion Charge o aree pedonali);

se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixité funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

La proposta del valore di diritto qui di seguito formulata è scaturita anche dall'analisi del mercato delle aste giudiziarie in riferimento ad altre unità limitrofe con medesima tipologia.

IL VALORE DEFINITO DA QUESTO ESPERTO PERITO STIMATORE VIENE STIMATO SULLA BASE DI UN'INTERPOLAZIONE LINEARE ESEGUITA TRA TUTTI I DATI RINVENUTI ED ESPOSTI AI PRECEDENTI PUNTI. EFFETTUATI TUTTI I PARAMETRI CORRETTIVI DI ALLINEAMENTO ALL'IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI.

• **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: **Anno 2024 - Semestre 2 - Provincia: MILANO TREZZO SULL'ADDA Fascia/zona:Centrale/INTERO CENTRO URBANO Codice zona: B1 Microzona: 0** Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale

Valore (€/mq) Min Max 1.000,00/1.250,00

BOX (€/mq) Min Max 600,00/950,00

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2						
Provincia: MILANO						
Comune: TREZZO SULL'ADDA						
Fascia/zona: Centrale/INTERO%20CENTRO%20URBANO						
Codice zona: B1						
Microzona: 0						
Tipologia prevalente: Abitazioni civili						
Destinazione: Residenziale						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2000	L	7,8	11
Abitazioni civili	Normale	1200	1550	L	5,5	7,7
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1600	L	5	6,5
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1250	L	4	4,9
Box	Normale	600	950	L	3,2	4,4

• **BORSINO IMMOBILIARE**

Valore (€/mq) 1.367,00

Abitazioni in stabili di 2 ^a fascia			Box auto & Autorimesse		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.278	Euro 1.367	Euro 1.457	Euro 751	Euro 843	Euro 934



• **CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.**

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano – 2 semestre 2024.**
Provincia - Settore EST TREZZO D'ADDA (COMPRAVENDITA)

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore Mercato (€/mq) Min Max 850,00/1.250,00 BOX a corpo 15.000,00/17.250,00

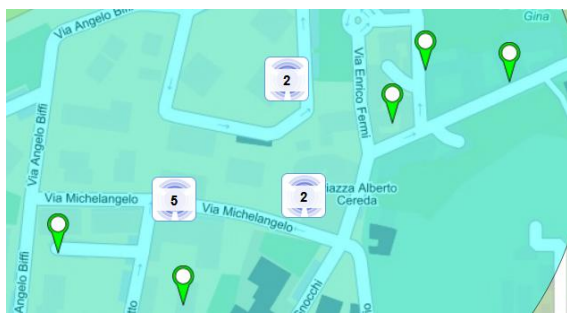
• **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:**

APPARTAMENTO €/mq. 1.288,89

BOX: 1.050,00



• **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE n. 10 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI GIUGNO 2024 E GENNAIO 2025 NEL RAGGIO DI m. 200**



Prezzo venduto APPARTAMENTO €/mq: 1.034,33

BOX €/mq: 569,23

9.2 Fonti d'informazione

TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT - MITULA
- CASA IT - FIMAA - FIAIP -Rapporto regionale sul mercato immobiliare residenziale della Lombardia -
Il consulente immobiliare del sole 24 ore.



ISTAT prezzi abitazioni IV trimestre 2023. I-II-III_IV trimestre 2024

Paper Bankitalia living on my own: the impact of the Covid-19 pandemic on housing preferences

Indagine NOMISMA 2024 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2024

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 2° semestre 2018; 1° 2° semestre 2019 -2020 – 2021 – 2022 -2023 - 1° 2° semestre 2024.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2021- 1° 2° semestre 2022- 2023 1° 2° semestre 2024.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 2 2022 – 1e 2 2023 1 e 2 2024.

Scenari immobiliari n. 1/2/3 del 2023 – 1/2/24;

BANCA D'ITALIA – Rapporto annuale 2024 n. 3/2024 – L'ECONOMIA DELLA LOMBARDIA – giugno 2024.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 4	115,00	€ 1.116,72	€ 128.422,56
BALCONI	2,75	€ 1.116,72	€ 3.070,97
CANTINA -IS	0,88	€ 1.116,72	€ 977,13
BOX PT	12,50	€ 1.034,12	€ 12.926,55
Stima sintetica comparativa parametrica	131,13		€ 145.397,21
Valore corpo	117,75		€ 131.493,53
Valore Accessori	13,38		€ 13.903,68
Valore complessivo intero	131,13	1	€ 145.397,21
Valore complessivo diritto e quota 1/2	65,56	1/2	€ 72.698,61

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%)

3.634,93 €	- 3.634,93 €
------------	--------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

2.450,00 €	- 2.450,00 €
------------	--------------



Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1251/2022

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	3.500,00 €	- 3.500,00 €
Costi di cancellazione oneri e formalità:	1.106,00 €	

Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	135.812,28 €
Prezzo di vendita libero quota 1/2	67.906,14 €

NB: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive. Il termine "comoda divisibilità" è da intendersi come una condizione che consenta la ripartizione dell'unità in più parti tra loro il più possibile equivalenti mediante opere di modesta entità. Viceversa tale condizione non si realizza ove le opere occorrenti siano rilevanti oppure l'unità sia ripartibile in parti eccessivamente diseguali. Sulla base del Decreto Salva Casa 2024 si definisce superficie minima quella di mq. 20 se l'immobile è abitato da una sola persona. Non inferiore a 28 mq. se gli abitanti sono più di uno.

La morfologia dell'immobile non consente di poter realizzare la divisione in due unità indipendenti. NON DIVISIBILE

CRITICITA' DA SEGNALARE

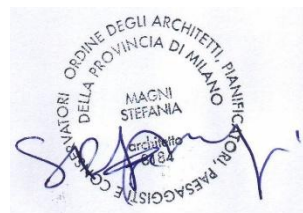
Eredità giacente.

Il sottoscritto Arch. dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio. Milano li 18/05/2025

L'Esperto Nominato





ALLEGATI

RILIEVO FOTOGRAFICO

- ALL 1 Certificati anagrafici
- ALL 2 Verifica assenza contratti affitto; Spese insolute ultimo biennio – Spese condominio
- ALL. 3 Planimetrie catastali dei beni
- ALL 4 Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni
- Note di iscrizione e trascrizione
- ALL. 5 Visura storica catastale dei beni
- ALL 6 Attestazione invii relazione alle parti
- ALL 7 TITOLO DI PROVENIENZA
- ALL. 8 Pratiche edilizie/urbanistiche
- ALL. 9 Verbale sopralluogo