



**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 694/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.sa OMISSIS**

**UDIENZA DEL 24/09/2025, ore 11:30**

Custode: avv. OMISSIS

**RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY**

LOTTO 001 in Pioltello (MI) VIA MANTEGNA ANDREA n. 46 Piano S1 - 4





## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Comune di Pioltello (MI) VIA MANTEGNA ANDREA n. 46 Piano S1 - 4

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

Dati Catastali: Foglio: 2 Particella: 215 Sub 17

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da debitore

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 78.213,89

da occupato: € 61.747,81



## LOTTO 001

(Appartamento mq. 53 con cantina)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pioltello (MI) VIA MANTEGNA ANDREA n. 46, appartamento mq. 53 ad uso abitazione posto al piano 4 composto da 2 locali oltre servizio e 1 balcone; vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- **1/2 OMISSIS**
- **1/2 OMISSIS**

Cittadini italiani coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni all'atto dell'acquisto.  
Eventuali comproprietari: nessuno

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di PIOTTELLO (CODICE:G686) come segue:

Intestati: Proprietà per l'intero, per la quota di ½ ciascuno

- **1/2 OMISSIS**
- **1/2 OMISSIS**

dati identificativi: **Foglio: 2 Particella: 215 Sub 17**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 3; Consistenza 3,5 v; Superficie Catastale Totale mq 53 - Totale escluse aree scoperte mq 52; RC. €. 262,10; sez Urbana.

Indirizzo: Pioltello (MI) VIA MANTEGNA ANDREA n. 46 Piano S1 - 4

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 Pratica n. MI0477931 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 186518.1/2016)

Partita: 1993

##### 1.4. Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: altra UI-pianerottolo/pianerottolo – altra UI/ altro map/via Mantegna.

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



### 1.5. 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 Pioltello (MI) VIA MANTEGNA ANDREA n. 46 Piano S1 - 4- 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 Z 402 CERNUSCO SEGRATE PIOTTELLO – 965 PIOTTELLO SEGRATE MILANO LORETO MM1-MM2. – Z 401 MELZO – VIGNATE – VILLA FIORITA

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A4

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Pioltello (MI) VIA MANTEGNA ANDREA n. 46, zona semi centrale del comune, a ridosso del quartiere satellite. Il quartiere, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo popolare, contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere. Sufficiente possibilità di parcheggio.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: klinker con fasce marca piano;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- possibile presenza di amianto sul tetto.

condizioni generali dello stabile: discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

#### UNITÀ RESIDENZIALE MQ 53 con accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale con attività commerciali distribuite al piano terra, l'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via con affaccio (EO) anche verso la corte interna.



L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso del satellite e del centro ne accentua l'eccesso del traffico.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 3 vani comunicanti con servizio.

Abitazione di tipo economico, piano 4 -con ascensore, composto da ingresso su disimpegno, camera con balcone su strada, bagno e soggiorno con angolo cottura unico affaccio a ovest su strada.

Un vano cantina al piano seminterrato.

### **Corpo A:**

#### **Appartamento mq. 53**

- esposizione: singola;
- 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. Umidità muffa e lievi perdite in atto;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno vetro singolo e tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: AUDIO;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa con termovalvole;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: SPLIT;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- infestazione da scarafaggi.

condizioni generali: sufficienti

#### **Cantina mq 3 n. 19**

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati;
- altezza dei locali: fino a m. 2,45 circa;



- IE a vista;  
condizioni generali: sufficienti.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

**Pioltello**, con una popolazione di 35.066 abitanti, è un comune della provincia di Milano. Dista circa 11 Km da Milano. La città è immersa nel verde con ampi Parchi Naturali collegati tra loro da piste ciclabili. Inoltre è circondata da diversi Centri Commerciali nel raggio di 6 KM, dispone di luoghi d'attrazione come la multisala UCI Cinema, e Servizi come lo Sportello Polifunzionale. A nord della Cassanese sul limite del confine con Cernusco, ben servito da trasporti e servizi la zona del quartiere satellite, seppure ricca di potenziale rappresenta ancora una delle zone più malfamate della città. Inserita in progetti di riqualificazione da parte del comune presenta un elevato livello di degrado sociale e strutturale in via di riqualificazione.

(i più importanti centri limitrofi sono CERNUSCO S.N.) Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

attrazioni storico paesaggistiche: NAVIGLIO MARTESANA. TENUTA DI TRENZANESIO.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, biblioteca, campo da tennis, campo da calcio, centro commerciale, centro sportivo, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, palestra, parco giochi, piscina, polizia, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, spazi verde, supermercato.

Principali collegamenti pubblici:

Pioltello si trova nella zona Est dell'hinterland Milanese, dista meno di 10 KM da Milano e 8 KM dall'Aeroporto di Linate, situata tra la SS 11 Padana Superiore e la Strada Provinciale Rivoltana. Inoltre è servita:

dalla Linea MM2 – [Abbiategrasso/Assago Milanofiori Forum – Cologno Nord/Gessate] Fermata Cernusco Sul Naviglio;

dal passante ferroviario Linea S5: Treviglio – Pioltello – Gallarate – Varese [Stazione Pioltello – Limite];

dal servizio attivo di Trasporto Pubblico Locale che parte da Pioltello e fa capolinea a Milano zona Loreto.

Superstrada distante SP CASSANESE BIS 5 min auto;

metropolitana distante MM2 CERNUSCO SUL NAVIGLIO 5 min auto;

autobus distante LINEA 965 X MILANO PZAASPROMONTE 1 MIN PIEDI;

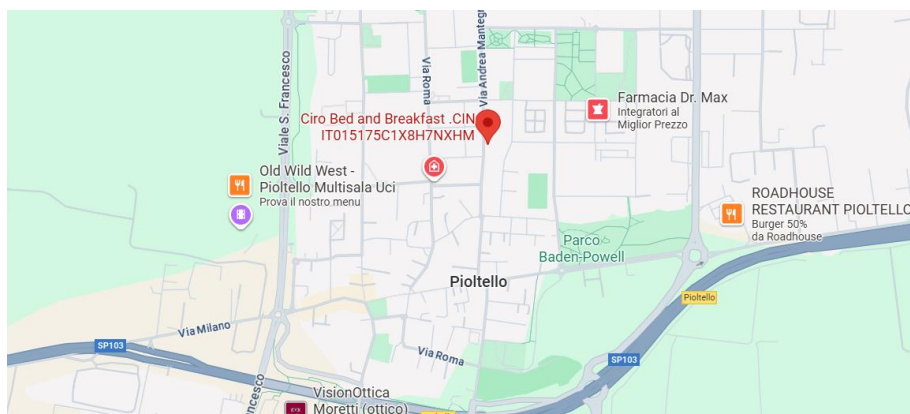
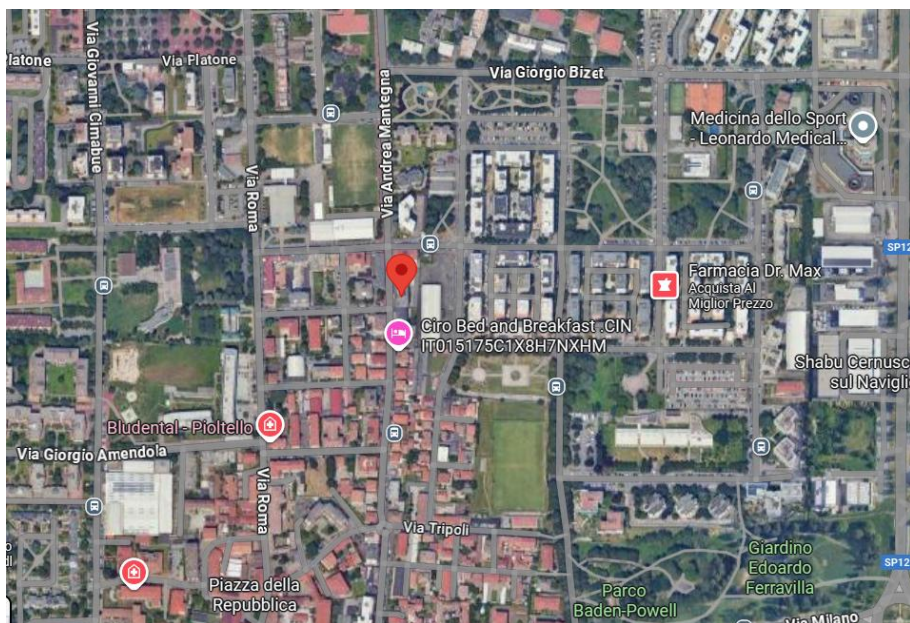
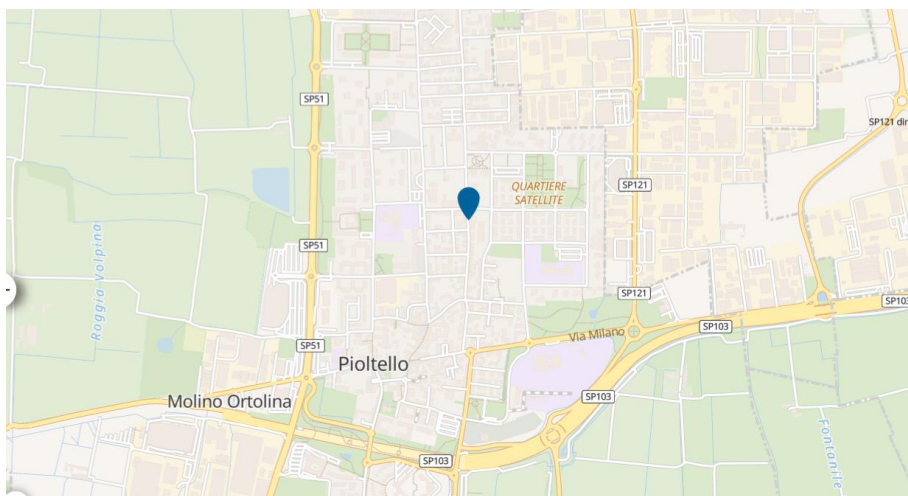
ferrovia distante PASSANTE PIOLTELLO -LIMITO 10 min auto;

autobus distante Z 401 MELZO FS - CERNUSCO FS 1 min a piedi;

autobus distante Z 402 CERNUSCO M2 -SEGRATE FS 1 min a piedi;

aeroporto LINATE 13 min auto







## 2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

## 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 30/09/2024 alle ore 15:00, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. OMISSIS si è rinvenuto il debitore esecutato che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia.

Gli occupanti si dichiarano entrambi lavoratori;

dichiara di pagare le spese condominiali con regolarità tramite bollettino;

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 e avente l'esecutato **quale dante causa come verificato (in allegato )**

# 4 PROVENIENZA

## 4.1. Attuali proprietari dal 16/06/2008

- 1/2 OMISSIS
- 1/2 OMISSIS

proprietà per la quota di 1/1 dal 16/06/2008

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott OMISSIS Repertorio 20126/5142 del 16/06/2008 in MILANO (MI);

Registrato a Milano 4 il 01/07/2008 n. 14793;

trascritto a Milano 2 in data 02/07/2008 - Registro Particolare 48083 Registro Generale 85971





A favore: 1/2 OMISSIS 1/2 OMISSIS

Contro: 1/1 Usufrutto OMISSIS - 1/1 Nuda Proprietà OMISSIS

Prezzo: € 112.000,00

Prima casa

NB: Nella nota di trascrizione della compravendita viene erroneamente riportato solo il piano 4.

#### **4.2. Precedenti proprietari dal 04/11/2004 al 16/06/2008**

- 1/1 (di usufrutto) OMISSIS
- 1/1 (di nuda proprietà) OMISSIS

per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. OMISSIS Repertorio 112031 del 04/11/2004 in CORBETTA (MI);

registrato a Milano il 30/11/2004 n. 2243 1T;

trascritto a Milano 2 il 01/12/2004 - Registro Particolare 90802 Registro Generale 173646

A favore: 1/1 Usufrutto OMISSIS - 1/1 Nuda Proprietà OMISSIS

Contro: 1/2 OMISSIS – 1/2 OMISSIS

#### **ANTE VENTENNIO dal 22/07/2003 al 04/11/2004**

- 1/2 OMISSIS
- 1/2 OMISSIS

per CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO con atto in autentica Notaio Dott. OMISSIS Repertorio 109030 del 22/07/2003 in CORBETTA (MI);

trascritto a Milano 2 il 01/08/2003 - Registro Particolare 71952 Registro Generale 120299

A favore: 1/2 OMISSIS

Contro: 1/2 OMISSIS

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio OMISSIS in Parma alla data del 14/07/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (in all) alla data del 07/08/2025 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

#### **5.1. 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: nessuna

## **5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- **Iscrizioni**

### **Ipoteca volontaria del 16/06/2008**

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISSIS Repertorio 20127/5143 del 16/06/2008 in Milano;

Registrata a Milano 4 il 01/07/2008 n. 14794;

Iscritta a Milano 2 il 02/07/2008 - Registro Particolare 21625 Registro Generale 85972

a favore 1/1 BANCA

contro 1/2 OMISSIS 1/2 OMISSIS

Importo ipoteca €. 210.000,00 di cui €. 140.000,00 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 16/06/2024**

TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 13965 del 16/06/2024 derivante da MUTUO FONDIARIO

trascritto a Milano 2 il 27/06/2024 - Registro Particolare 61942 Registro Generale 86497

contro 1/2 OMISSIS 1/2 OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

in favore di 1/1 OMISSIS

Per €. **165.410,42** Oltre spese ed interessi



**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 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI AI SENSI DELL'ART. 2650 cc.**

Eventuali note/osservazioni: nessuna

## **6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio ATENA che NON ha fornito le informazioni richieste.

Non si è in grado, non avendo ricevuto informazioni al riguardo da parte dell'esecutato, di indicare eventuali morosità e gli importi medi annuali a carico delle unità né di indicare eventuali problematiche/interventi di manutenzione necessitanti. Pertanto la scrivente, ritiene applicare, nel caso di specie, in via prudenziale, un abbattimento del valore del 1%.

Sarà cura dell'esperto nominato integrare la perizia di queste informazioni eventualmente sopraggiunte prima dell'udienza 569.

### **6.1 Spese di gestione condominiale**

NON PERVENUTE

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**

NP

### **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 prima del 01/09/1967.



Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Pioltello con delibera 23 del 30/3/11 in vigore dal 22/4/2011

**AMBITO URBANIZZATO - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO - SUOLO TRASFORMATO - Residenza intensa - Tessuto con edifici pluripiano. AMBITI URBANIZZATI - Ambito residenziale consolidato intensivo.**

**Destinazione ammessa: RESIDENZIALE**

**Destinazione non ammessa: PRODUTTIVO**

**Classe paesaggistica: 2**

Comprendono i tessuti urbani significativi dal punto di vista morfologico in quanto episodi edilizi consolidati completamente edificati. Sono costituiti da edifici pluripiano di carattere condominiale, edificati in epoca recente (dagli anni '60) anche con ripetizione di più moduli a costituire agglomerati ben identificati (quartiere Satellite, piazza Garibaldi) Modalità di intervento: gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia se coinvolgenti gli esterni dovranno: essere coerenti con i caratteri tipologici e i caratteri edilizi originari, con i materiali impiegati, con i particolari costruttivi, con i colori, con le sistemazioni degli spazi scoperti su strada come: pavimentazioni, recinzioni, ecc., salvo le innovazioni descritte; sono ammesse le modifiche delle finiture ed innovazioni che comportino un miglioramento dei caratteri degli edifici e un miglior inserimento nel contesto ambientale ed un maggior qualità architettonica, pur nel rispetto delle caratteristiche originarie, con le limitazioni di cui alle norme prescritte per gli edifici nell'ambito di completamento, nonché tutti gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche; riguardare interi edifici e dovranno armonizzarsi con quelli dei complessi edilizi a cui appartengono; è ammessa l'installazione di pensiline a copertura di accessi e similari, ma non sono ammessi incrementi della superficie coperta e della SLP rispetto a quella esistente, né la realizzazione di manufatti esterni che comportino modifiche degli indici di cui sopra, salvo volumi tecnici o quanto necessario per l'adeguamento alle normative vigenti; è ammessa la trasformazione di cantine/depositi in locali taverna e similari; è ammessa l'installazione di manufatti che non modificano gli indici solo se integrati nell'edificio originario; in caso di intervento sulle superfici esterne, è obbligatorio il miglioramento della superficie filtrante esistente, se già non conforme al R.L.I.; Nel caso di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici o di ristrutturazione urbanistica, potranno essere richiesti arretramenti o riallineamenti planivolumetrici in relazione al tessuto esistente. Gli interventi: non potranno superare la SLP esistente; saranno assoggettati a piano attuativo. Prescrizioni speciali per gli ambiti residenziali del quartiere Satellite e Piazza Garibaldi. Valgono le norme di cui sopra. Tutti gli interventi, a partire dalla manutenzione ordinaria, sui prospetti o sulle altre parti comuni, dovranno essere finalizzati, al fine di contenere episodi di degrado: un miglioramento dei caratteri degli edifici; un maggiore livello di decoro ed omogeneità; un migliore inserimento nel contesto edilizio e ambientale; una maggiore qualità architettonica, al fine di contenere episodi di degrado. Potranno quindi essere prescritti materiali e finiture al fine di garantire la finalità di cui sopra.

Dc: 1/2 H dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 5 se la parete è finestrata e a m. 3 se la parete è cieca.

Df: pari ad H del fronte dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 10,00 tra le pareti finestrate e m. 6,00 fra le pareti cieche.

Rf: Rapporto filtrante = 50% di Sf-Sc ammissibile; sono ammesse deroghe per gli edifici esistenti difforni, laddove, in caso di intervento sulle superfici esterne, è necessario in ogni caso migliorare le quantità esistenti per diminuire gli effetti della radiazione solare.

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: BASSA



### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :

- ## 7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

### 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

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

### 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)

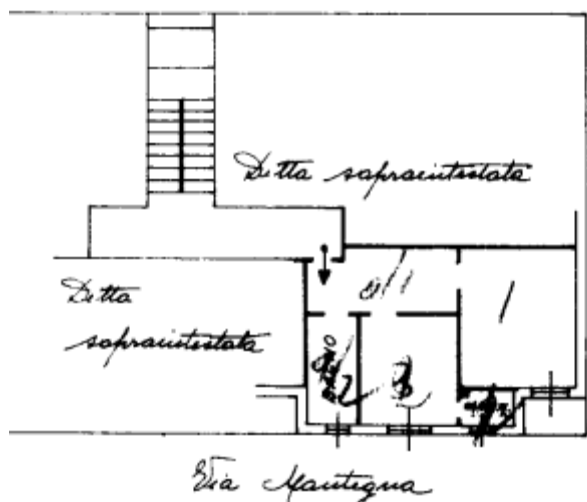
La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre



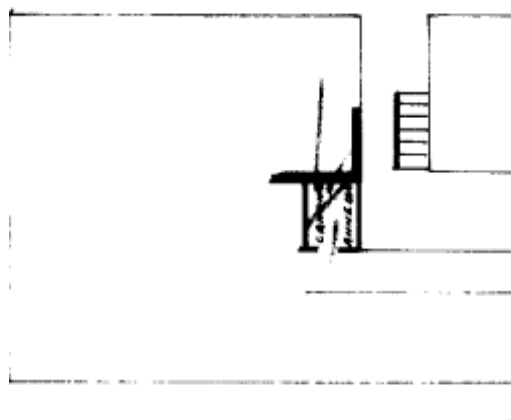
pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente 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	53,00	1	53,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	1,50	0,35	0,53
CANTINA	sup lorda di pavimento	3,00	0,35	1,05
TOT		57,50		54,58

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



PIANO 4



PIANO SEMINTERRATO

## STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

## 9 STIMA

## 9.1 Criterio di stima

Ai sensi dell' art. 568 c.p.c l'esperto incaricato dovrà attenersi espressamente ai migliori



standard estimativi nazionali e internazionali, formalizzando un vincolo metodologico che riconosce le norme tecniche di riferimento come elemento essenziale della giusta valutazione.

Il sottoscritto esperto si atterrà ai migliori standard estimativi nazionali e internazionali indicando esplicitamente gli standard e i criteri applicati, garantendo trasparenza, tracciabilità metodologica e maggiore difendibilità della perizia, anche in sede di opposizione, a tutela del valore della proprietà privata in quanto è fondamentale che la perizia di stima venga stilata secondo criteri oggettivi e verificabili rendendo le perizie non solo più attendibili, ma anche più eque per tutte le parti coinvolte.

Il sottoscritto esperto, dichiarando di operare con competenza, rigore metodologico e trasparenza, 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 2025 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 €/m<sup>2</sup>.

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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> e 3.665 €/m<sup>2</sup>.

Tra le città della città metropolitana, quella con le quotazioni immobiliari più convenienti per gli appartamenti è San Colombano al Lambro (960 €/m<sup>2</sup>), mentre raggiunge le quotazioni più elevate Milano (5.020 €/m<sup>2</sup>). 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.

**Pioltello**, con una popolazione di 36.271 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 11 Km da Milano.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Seggiano, Limite, San Felice.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Seggiano con oltre 211 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

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

In totale sono presenti in città 1.120 annunci immobiliari, di cui 970 in vendita e 150 in affitto, con un indice complessivo di 30 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Pioltello è compreso in tutta la città tra 1.665 €/m<sup>2</sup> e 3.015 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 6 €/m<sup>2</sup> mese e 10,8 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.235 €/m<sup>2</sup>) è di circa l'1% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.270 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 35% inferiore alla quotazione media provinciale (3.460 €/m<sup>2</sup>).

I prezzi a Pioltello sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la città è compreso tra 1.625 €/m<sup>2</sup> e 2.715 €/m<sup>2</sup> nel 60% dei casi.

Pioltello ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.235 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 66% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 489% 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.

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Seggiano (2.260 €/m<sup>2</sup>) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona San Felice (2.425 €/m<sup>2</sup>).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona D4 (LAGO MALASPINA, SAN FELICE) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 3.015 €/m<sup>2</sup>), mentre al contrario la zona D1 (RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.665 €/m<sup>2</sup>).

zona ▲	vendita	affitto
Limite	€ 2.300 /m <sup>2</sup>	€ 10,1 /m <sup>2</sup> mese
San Felice	€ 2.400 /m <sup>2</sup>	€ 11 /m <sup>2</sup> mese
Seggiano	€ 2.250 /m <sup>2</sup>	€ 10 /m <sup>2</sup> mese



Il quadro complessivo tra tutte le categorie d' immobili in vendita a Pioltello mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in sostanziale aumento (+3,62%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato non è del tutto evidente ed è poco omogeneo nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Pioltello, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da case semindipendenti: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 10% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da attici: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 6% negli ultimi 3 mesi.

tipologia ▲	vendita	affitto
appartamento	€ 2.200 /m <sup>2</sup>	€ 11,2 /m <sup>2</sup> mese
attico	€ 2.500 /m <sup>2</sup>	-
bivano	€ 2.100 /m <sup>2</sup>	-
casa indipendente	€ 2.400 /m <sup>2</sup>	-
casa semindipendente	€ 2.200 /m <sup>2</sup>	-
mansarda	€ 2.650 /m <sup>2</sup>	-
quadrivano	€ 2.350 /m <sup>2</sup>	-
trivano	€ 2.150 /m <sup>2</sup>	-

A Novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.237 al metro quadro, con un aumento del 9,71% rispetto a Dicembre 2023 (2.039 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pioltello ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2024, con un valore di € 2.237 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.847 al metro quadro.

A Novembre 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Pioltello è stato di € 2.237 al metro quadro, rispetto ai € 3.856 della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Pioltello è stato di € 11,90 mensili al metro quadro, rispetto ai € 21,28 della media provinciale.

Pioltello	2.237	11,9
-----------	-------	------



L'immobile oggetto di procedura risente dell'andamento del mercato ad alto numero di scambi dell'adiacente progetto relativo al quartiere Satellite.

**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;





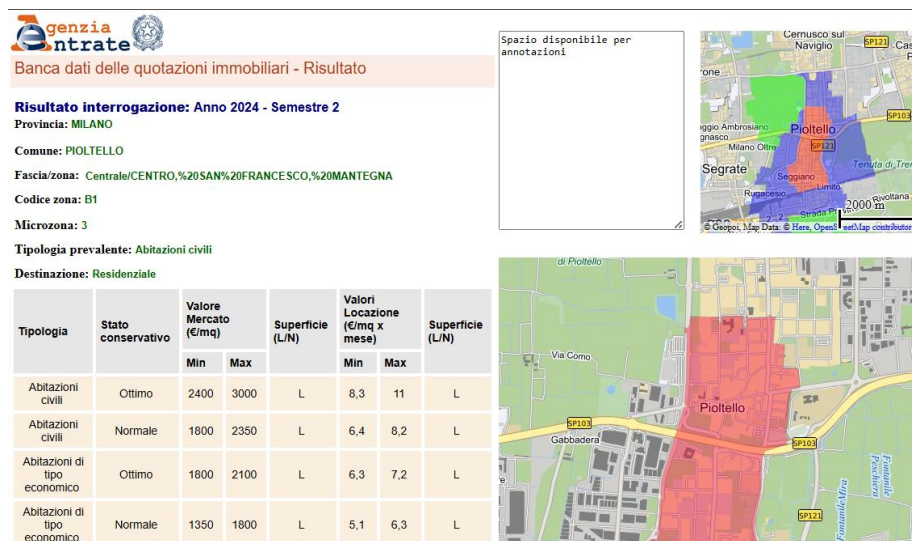
della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per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

Comune: **PIOLTO** Fascia/zona: **Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA** Codice  
zona: B1 Microzona: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale

**Valore (€/mq) Min Max 1.350,00/1.800,00**

• **BORSINO IMMOBILIARE**

**Valore medio (€/mq) 1.821,00**





 <b>Abitazioni</b> in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona		
Valore minimo Euro <b>1.689</b>	Valore medio Euro <b>1.821</b>	Valore massimo Euro <b>1.952</b>

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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano – 2 semestre 2024.**  
PROVINCIA SETTORE EST PIOLTELLIO CENTRO

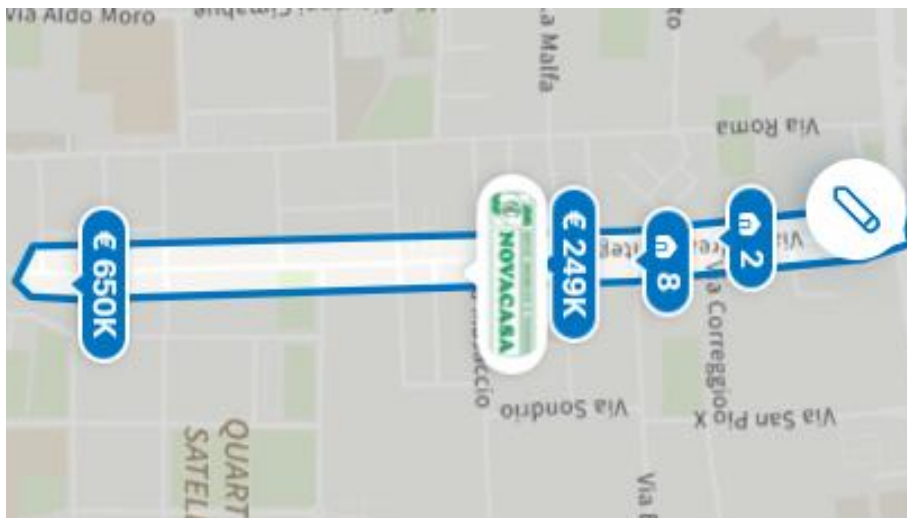
**Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare**

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 800,00/1.000,00**

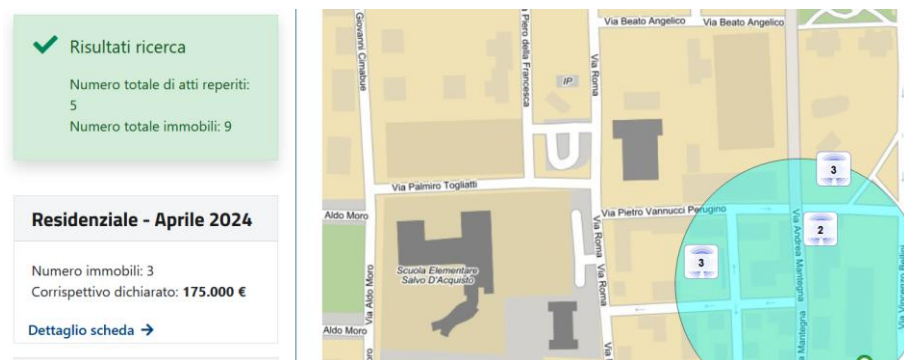
• **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:**

**€/mq. 2.136,71**

Dinamica di transazioni in zona: molto alta



• **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE n 5 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI APRILE 2024 E 2025 NEL RAGGIO DI m. 100**



**Prezzo venduto €/mq: 1.652,31**

Numero di transazioni avvenute: molto alto.

## 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 2025 - Il RAPPORTO IMMOBILIARE 2025

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 – 1 e 2 2023 1 e 2 2024.

Scenari immobiliari II 2025

BANCA D'ITALIA – Rapporto annuale 2024 n. 3/2024 – L'ECONOMIA DELLA LOMBARDIA – giugno 2024. Giugno 2025

## 9.3 Valutazione LOTTO 001



Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 4	53,00	€ 1.508,57	€ 79.954,41
BALCONE	0,53	€ 1.508,57	€ 792,00
CANTINA	1,05	€ 1.508,57	€ 1.584,00
Stima sintetica comparativa parametrica del lotto	54,58		€ 82.330,41
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>54,58</b>		<b>€ 82.330,41</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>54,58</b>	<b>1</b>	<b>€ 82.330,41</b>

#### 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%)

4.116,52 € - 4.116,52 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- € - €

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

- € NP

Costi di cancellazione oneri e formalità:

1.406,00 €

#### **Prezzo base d'asta del lotto:**

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

61.747,81 €

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

**78.213,89 €**

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 metratura dell'immobile non consente peraltro in alcun modo di poter realizzare la divisione in due unità indipendenti.

NON DIVISIBILE

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

---

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 08/08/2025

l'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

RILIEVO FOTOGRAFICO

- ALL 1 Certificati anagrafici
- ALL 2 Verifica assenza contratti affitto;
- 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