# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

## AMCO SPA

con avv.

Contro **OMISSIS**

## RGE. 38/2026

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.sa**

custode giudiziario**: dott. Giuseppe Ragusa**

***UDIENZA DEL 30.09.2026 ore 11.40***

# RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY

**LOTTO 001 - 20096 PIOLTELLO quartiere SATELLITE - VIA CIMAROSA, 5 O p 1 sx**



## INDICE SINTETICO

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in **PIOLTELLO VIA CIMAROSA, 5 O p 1 sx**

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **Foglio: 2 - Particella: 355 - Sub: 1**

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo libero da cose e persone

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

**da libero: €. 73.003,80**

da occupato: €. 57.466,16

# LOTTO 001

**(Appartamento mq 65 piano 1)**

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

**CORPO: A APPARTAMENTO mq 65 piano 1**

### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20096 PIOLTELLO (MI) all'interno del quartiere SATELLITE VIA CIMAROSA, 5 O p 1 sx appartamento ad uso abitazione posto al piano 1 composto da3 locali oltre servizi.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- **1/1 OMISSIS** OMISSIS

al momento dell'acquisto coniugato in regime di separazione dei beni secondo le leggi del proprio paese.

Eventuali comproprietari: NESSUNO

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello (Codice: G686) come segue: *(in allegato)*

Intestati: Proprietà per l'intero:

- **1/1 OMISSIS** OMISSIS

dati identificativi: **Foglio: 2 - Particella: 355 - Sub: 1**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 4; Cons.4 v; Sup. Cat. Tot. mq 65 - Tot. escluse aree scoperte mq 63; RC. €. 351,19 ; sez Urbana.

Indirizzo: VIA DOMENICO CIMAROSA n. 5 Scala O Piano S1 - 1

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

Partita: 2138

### 1.4. Coerenze

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

### 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 - Fascia/zona: periferica - Destinazione: Residenziale. Tipologia prevalente: Abitazioni civili. Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

**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 – Limito];

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;

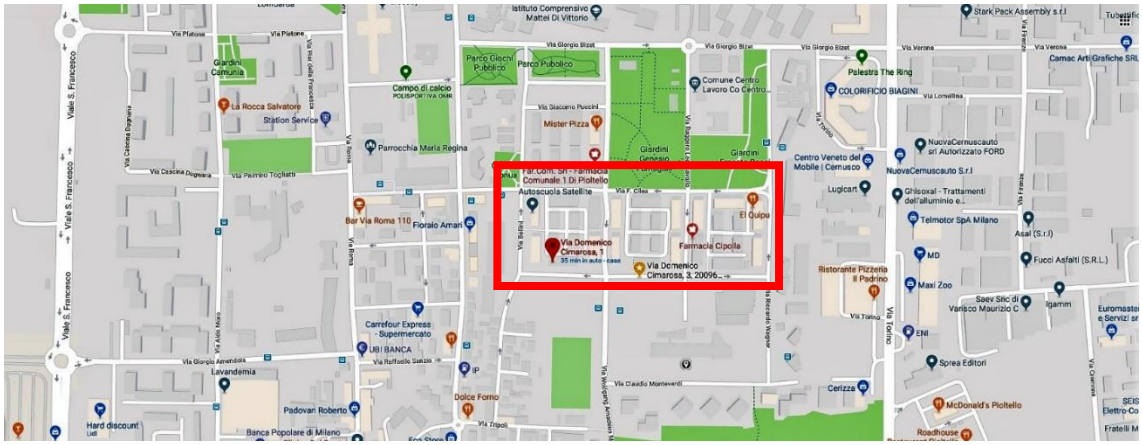
autobus distante LINEA 965 X MILANO PZAASPROMONTE 1 MIN PIEDI;

ferrovia distante PASSANTE PIOLTELLO -LIMITO 10 min auto;

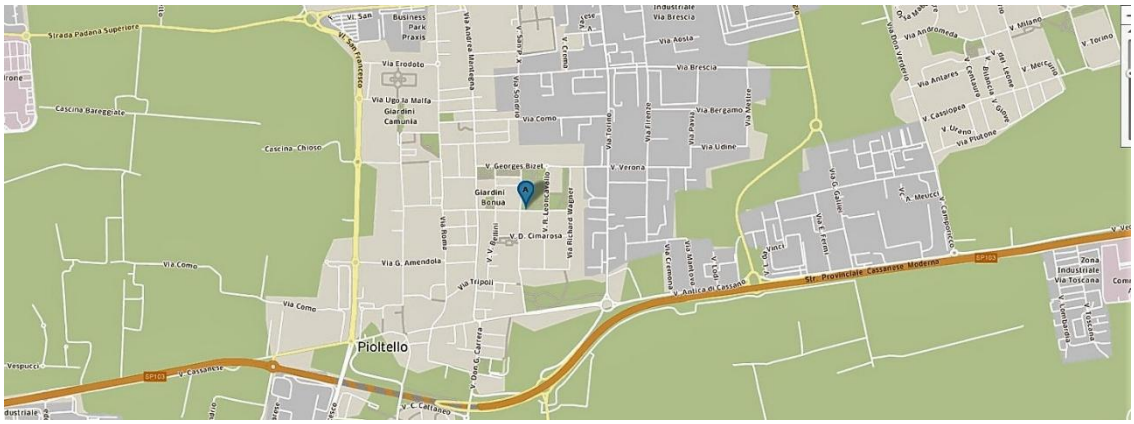
autobus distante Z 401 MELZO FS - CERNUSCO FS 1 min a piedi;

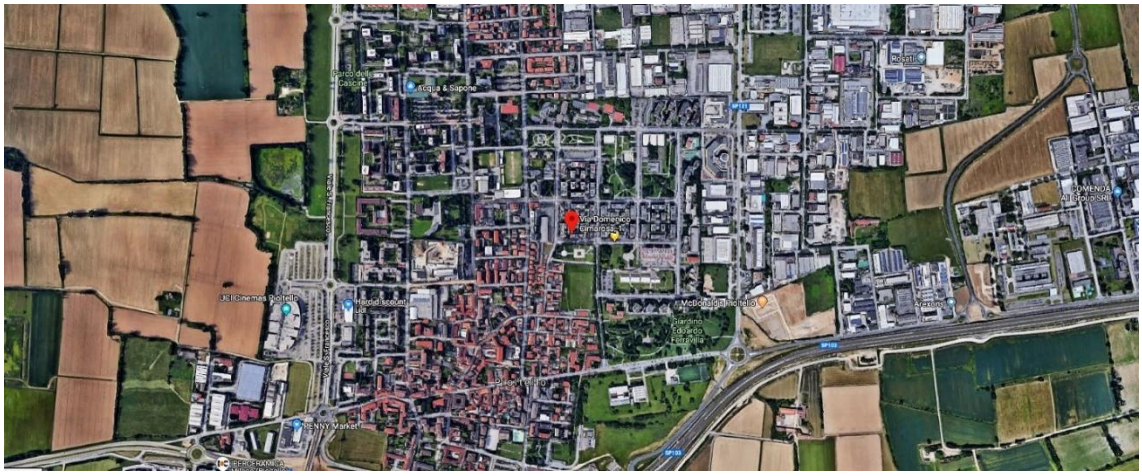
autobus distante Z 402 CERNUSCO M2 -SEGRATE FS 1 min a piedi;

aeroporto LINATE 13 min auto




QUARTIERE SATELLITE PLANIMETRIA




QUARTIERE SATELLITE VISTA DA ALTO

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 10 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1963, e ristrutturato nelle parti comuni 2022/23 con superbonus 110%.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: NUOVO CAPPOTTO – INTONACO;
- accesso scala: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente nuovo;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: buone per riqualificazione ecobonus 110%;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**UNITÀ RESIDENZIALE MQ 65** senza accessori

Unità residenziale sita all'interno del quartiere satellite, costruito negli anni 60 ed attualmente abitato in prevalenza da immigrati. Densamente popolato.

Supercondominio di 5 palazzi in cortile/giardino comune con portineria.

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 in un corpo interno (scala O) con affaccio (NSEO) verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato.

**condizioni di manutenzione dell'appartamento: sufficienti**

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

**Appartamento piano T con ascensore, composto da ingresso su disimpegno, soggiorno cucina abitabile camera e bagno doppia esposizione su cortile verso est eovest .**

**Corpo A:**

Appartamento mq 65:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso e pittura lavabile – UMIDITA' IN BAGNO MUFFA E SCROSTAMENTO INTONACO;
- pavimenti: in seminato, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno e vetro singolo obsoleti. Tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno verniciato e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente. AUDIO nuovo per ECOBONUS 110%;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in alluminio con contabilizzatori;

- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta del riscaldamento a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca/doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;

### 2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione

### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta alcuna certificazione

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25/05/2026 15:00, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni tramite accesso forzoso con fabbro, grazie al custode giudiziario dott. Ragusa sostituito dall'avv.

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale di Gorgonzola NON risulta esistere alcun Contratto di

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 15/03/2004

- **1/1 OMISSIS** OMISSIS

proprietà per la quota di 1/1 in totale **dal 15/03/2004**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott OMISSIS Repertorio 12374/6069 del 15/03/2004 in Milano (MI);

trascritto a Milano 2 in data 25/03/2004 - Registro Particolare 20507 Registro Generale 40954

rettificato in data 06/08/2015 - Registro Particolare 54493 Registro Generale 83248

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: 1/1 OMISSIS

Prezzo: €. 75.000,00

Prima casa.

### 4.2. Precedenti proprietari

Ante ventennio fino al 15/03/2004 il bene era di proprietà di

- 1/1 OMISSIS

proprietà per la quota di 1/1 in totale **dal 04/07/2003 al 15/03/2004**

per DECRETO DI TRASFERIMENTO TRIBUNALE - ESECUZIONI IMMOBILIARI Repertorio 1686/2003 del 04/07/2003

trascritto a Milano 2 in data 21/07/2003 - Registro Particolare 66580 Registro Generale 111156.

A favore: 1/1 OMISSIS

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla data del 19/02/2026, implementata dalla verifica del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per persona (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio ***(in all.***) alla data del 25/08/2026 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti, a meno del pignoramento del 2014.

### 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**

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

- **Iscrizioni**

  - **Ipoteca volontaria del 15/03/2004**

  derivante da atto a concessione a garanzia di mutuo FONDIARIO a rogito atto Notaio OMISSIS Repertorio 12375/6070 del 15/03/2004 in Milano (MI)

  iscritta a Milano 2 il 25/03/2004 - Registro Particolare 9421 Registro Generale 40955

rettificata in data 06/08/2015 - Registro Particolare 14978 Registro Generale 83249

a favore: 1/1 BANCA

contro: 1/1 OMISSIS

Importo ipoteca €. 240.000,00 di cui €. 120.000,00 di capitale, durata del vincolo 25 anni al termine delle rate del mutuo.

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

- **Pignoramenti**
  - **Pignoramento del 07/11/2014**

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 21561 del 07/11/2014

trascritto a Milano 2 il 05/12/2014 - Registro Particolare 75085 Registro Generale 109933

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

in favore di: 1/1 OMISSIS

Per l'importo di €. **99.677,27 oltre interessi e spese.**

Relativamente al sub 2 successivamente rettificato con Annotazione n. 4232 del 24/03/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

  - **Pignoramento del 11/02/2026**

UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 25215 del 11/02/2026

trascritto a Milano 2 il 19/02/2026 - Registro Particolare 14486 Registro Generale 20985

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

in favore di: 1/1 OMISSIS

Per l'importo di **€. 122.940.74 oltre interessi e spese.**

**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.

Eventuali note/osservazioni:

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

**PRESENTA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AI SENSI DELL'ART. 2650 CC.**

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio PRIME SERVIZI che non ha fornito le informazioni richieste dal perito.

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 nè 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.

### 6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili ACCESSIBILE

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato 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

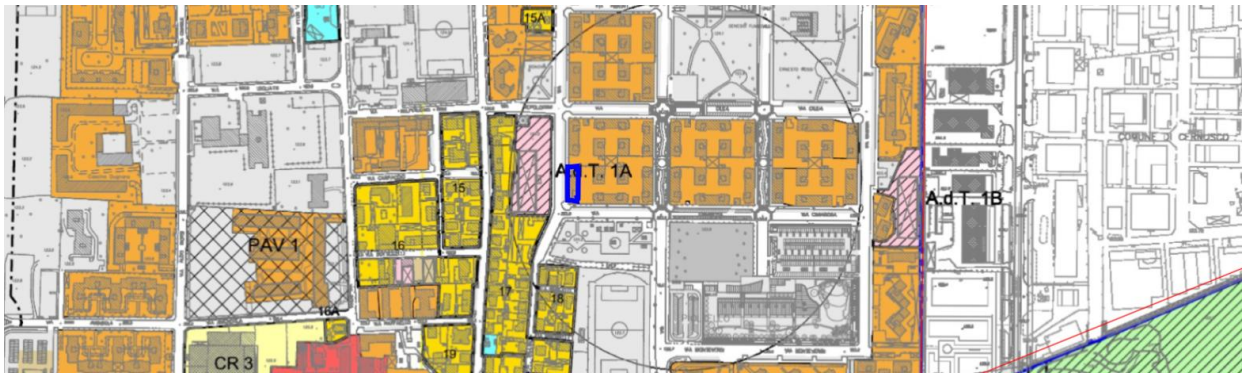
prescritti materiali e finiture al fine di garantire la finalità di cui sopra.

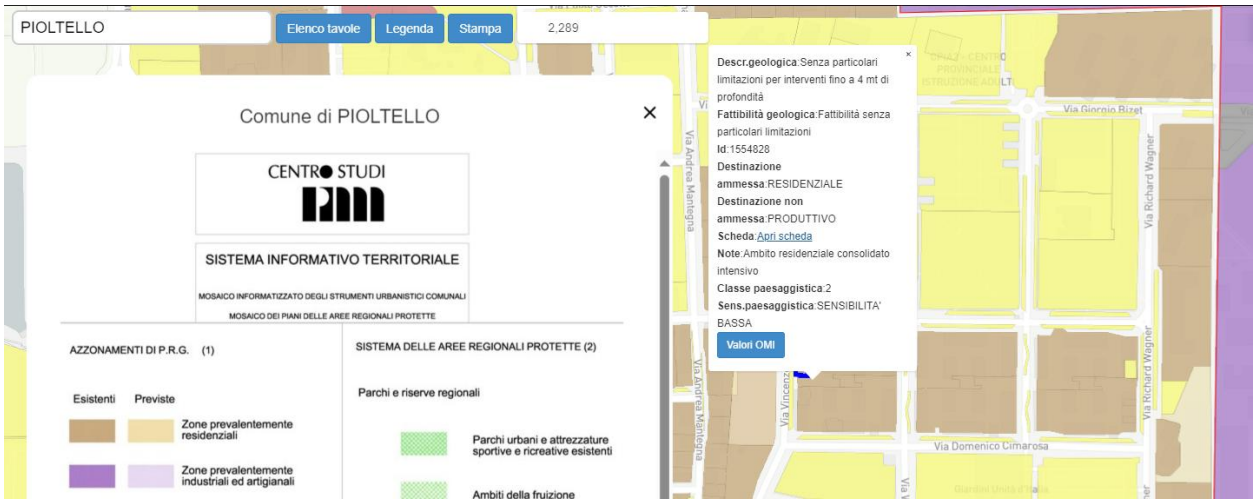
Dc: 1/2 H dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 5 se la parete è finestrata e a m. 3 se la parete è cieca.

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 difformi, 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

- Denuncia per Opere Edilizie n. 78/62 del 02/03/1962.

  Autorizzazione di Abitabilità n. 78/62 fab 39 del 29/02 /1964

## 8 GIUDIZI DI CONFORMITA'

### 8.1 CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile risulta **CONFORME** alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

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

### 8.2 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **CONFORME**

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

### 8.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON CONFORME.**

Le difformità consistono in confini con la via Leoncavallo anziché con il cortile comune. E' riportata una cantina non esistente indicata anche in visura.

sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA PLANIMERICA E CORREZIONE PIANO IN VISURA

Costi stimati: 800,00

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

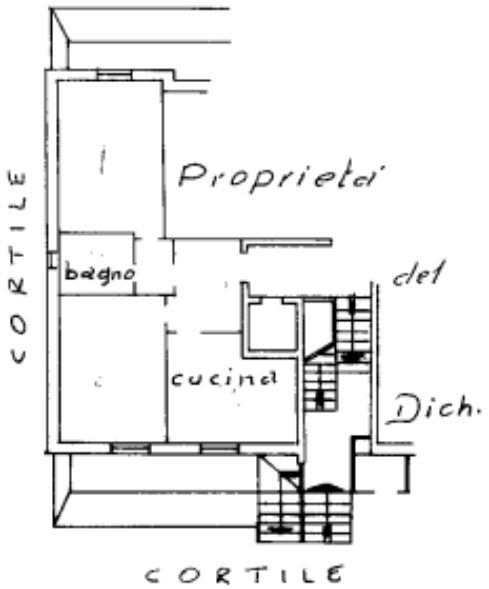
## 9 CONSISTENZA

### 9.1 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". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisori a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| ABITAZIONE PIANO T | sup lorda di pavimento | 65,00 | 1 | 65,00 |
| **TOT** | | **65,00** | | **65,00** |




**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE**

## 10 STIMA

### 10.1 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 fondamentalmente importante 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 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 2025 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 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.

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, 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.

**Pioltello**

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 temini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Seggiano, San Felice, Limito, Rugacesio.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobilari è Seggiano con oltre 405 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

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

In totale sono presenti in città 895 annunci immobiliari, di cui 783 in vendita e 112 in affitto, con un indice complessivo di 24 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 1.715 €/m² e 3.155 €/m² per la compravendita e tra 6,6 €/m² mese e 12,2 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.405 €/m²) è di circa il 9% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.665 €/m² ed è anche di circa il 40% inferiore alla quotazione media provinciale (4.050 €/m²).

Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nella città e nel 60% dei casi è compreso tra 1.875 €/m² e 2.925 €/m².

Pioltello ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.405 €/m², quindi circa il 69% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 515% 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 Limito (2.220 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Rugacesio (2.595 €/m²).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona D4 (LAGO MALASPINA, SAN FELICE) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 3.155 €/m²), mentre al contrario la zona D1 (RIVOLTANA, D`ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.715 €/m²).

| zona ▲ | vendita | affitto | annunci |
|---|---|---|---|
| Limito | € 2.200 /m² | € 14,4 /m² mese | 150+ |
| Rugacesio | € 2.550 /m² | € 13 /m² mese | 30+ |
| San Felice | € 2.350 /m² | € 15,6 /m² mese | 150+ |
| Seggiano | € 2.400 /m² | € 16 /m² mese | 200+ |

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Pioltello mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in aumento (+2,38%). Questo incremento delle quotazioni è almeno parzialmente riconoscibile 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 attici: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 5% 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 meno dell' 1% negli ultimi 3 mesi.

| tipologia ▲ | vendita | affitto |
|---|---|---|
| appartamento | € 2.400 /m² | € 14,1 /m² mese |
| attico | € 2.450 /m² | - |
| bivano | € 2.250 /m² | € 16,3 /m² mese |
| casa indipendente | € 2.250 /m² | - |
| casa semindipendente | € 2.250 /m² | € 13,2 /m² mese |
| quadrivano | € 2.450 /m² | - |
| trivano | € 2.450 /m² | € 15,4 /m² mese |
| villa | € 2.350 /m² | - |

Il mercato immobiliare a Pioltello mostra una fase di stabilita con una lieve crescita dei prezzi. Il prezzo medio di vendita si attesta intorno a $2.200 - 2.400 €/m² per gli appartamenti, mentre i canoni di locazione si aggirano in media sui 14 €/m² al mese. [1, 2]

Prezzo medio appartamenti: Circa 2.400 €/m².

Prezzo medio abitazioni civili: Varia tra 2.150 e 2.750 €/m².

Ville e soluzioni indipendenti: Prezzi generalmente compresi tra 1.700 e 2.150 €/m².

Trend annuale: I prezzi delle case hanno registrato un incremento compreso tra il +3% e il +5% rispetto allo scorso anno. [

Negli ultimi 12 mesi, al maggio 2026 i prezzi delle case sono aumentati del +5.6%, mentre i prezzi degli appartamenti sono saliti del +5.1%. Il grafico sottostante illustra l'andamento dei prezzi degli immobili a Pioltello negli ultimi 4 anni.

In un periodo di 4 anni, il prezzo al metro quadrato ha registrato un aumento del +14.4% per le case e un aumento del +17.3% per gli appartamenti, illustrando così le tendenze del mercato immobiliare nel tempo.



Nel mese di Maggio 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.305 al metro quadro, con un aumento del 0,96% rispetto al mese di Maggio 2025 (2.283 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pioltello ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2026, con un valore di € 2.305 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.181 al metro quadro.




**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 "mixitè 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.**

- **<u>Banca dati delle quotazioni immobiliari</u>**

Risultato interrogazione: **Anno 2025- Semestre 2 - Provincia: MILANO Comune: PIOLTELLO Fascia/zona: Periferica/RIVOLTANA, D`ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE Codice zona: D1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale. Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale**

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.300,00/1.650,00**

| Tipologia | Stato conservativo | Valori compravendita (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori locazione (€/mq per mese) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max |
| Abitazioni civili | Ottimo | 2300 | 2700 | L | 9,7 | 12,2 |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1700 | 2250 | L | 6,4 | 9,6 |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 1300 | 1650 | L | 4,3 | 6,3 |
| Box | NORMALE | 600 | 1100 | L | 3 | 5,2 |
| Ville e Villini | NORMALE | 1450 | 1900 | L | 5,2 | 6,9 |
| Ville e Villini | Ottimo | 1950 | 2400 | L | 7 | 9,2 |

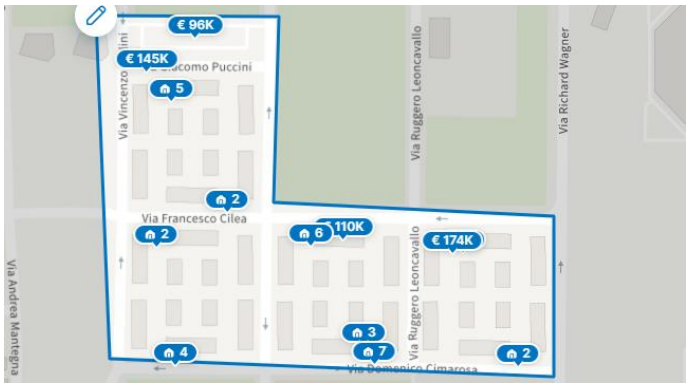
- **<u>CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.</u>**

  Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano – II semestre 2025. PROVINCIA SETTORE EST. PIOLTELLO PERIFERIA**

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

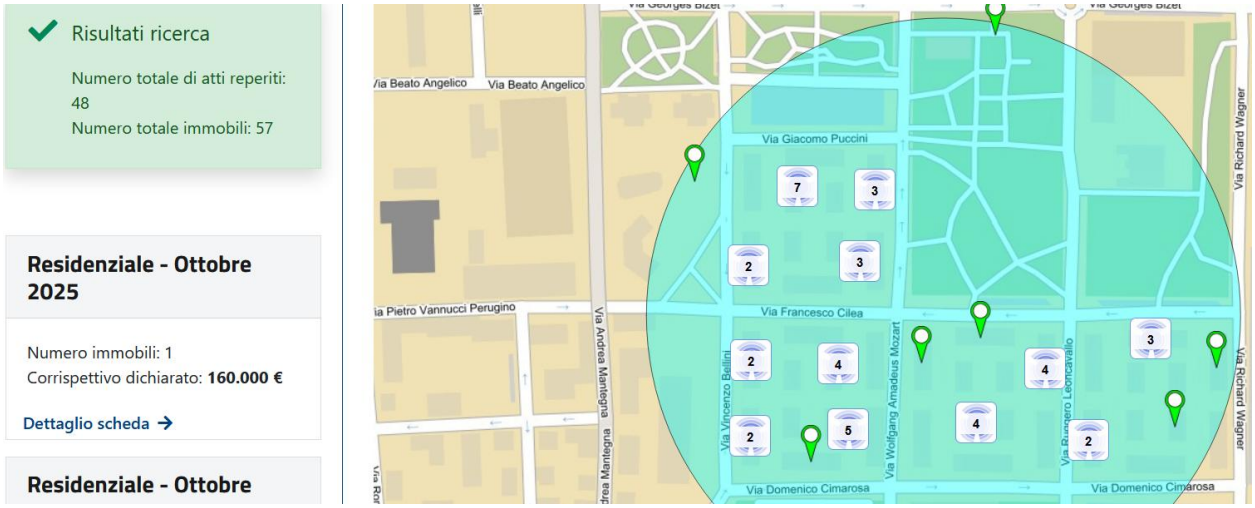
  **Valore Mercato (€/mq) Min Max 680,00/980,00**

- **<u>LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE</u>**




**€/mq. 1.481,62**

- **<u>LIBERO MERCATO – COMPARAZIONE n. 55 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI OTTOBRE 2025 E MARZO 2026 NEL RAGGIO DI m.200</u>**




**Prezzo venduto €/mq: 1.674,41**

NUMERO DI TRANSAZIONI ESTREMAMENTE ELEVATO – ALTO INDICE DI RIVENDIBILITA'

- **TRIBUNALE DI MILANO AGGIUDICAZIONI ASTE IN PIOLTELLO SATELLITE ANNO 2026**

**Prezzo aggiudicato medio €/mq: 1.917,23**

### 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 2022. I-II-III_IV trimestre 2023-2024-2025

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

Indagine NOMISMA 2023 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2023-24-25

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 – 2024-2025.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - II semestre 2021- 1° 2° semestre 2022- 2023 1° semestre 2025.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 2 2022 – 2023 2024 2025.

Scenari immobiliari n. 189 settembre/ottobre 2025.

BANCA D'ITALIA – Rapporto annuale 2023 n. 3/2023 – L'ECONOMIA DELLA LOMBARDIA – giugno 2023 -2024-2025.

TRIBUNALE MILANO SEZIONE III ASTE IMMOBILIARI - PIOLTELLO SATELLITE.

**10.3 Valutazione LOTTO 001**

| Destinazione | Superficie Equivalente mq. | Valore Unitario €/mq | Valore Complessivo |
|---|---|---|---|
| ABITAZIONE PIANO T | 65,00 | € 1.195,20 | € 77.688,21 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 77.688,21 |
| Valore corpo | | | € 77.688,21 |
| **Valore complessivo intero** | | | **€ 77.688,21** |
| **Valore complessivo diritto e quota** | **65,00** | **1** | **€ 77.688,21** |

**10.4 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 valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del GE (5% ) | 3.884,41 € | - 3.884,41 € |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | 800,00 € | -800,00 € |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | - € | NP |
| *Costi di cancellazione oneri e formalità:* | *1.818,00 €* | |
| **Prezzo base d'asta del lotto:** | | |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | | 57.466,16 € |
| **Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":** | | **73.003,80 €** |

## 11 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.

NON DIVISIBILE

## CRITICITA' DA SEGNALARE

SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE DA RETTIFICARE.

CANTINA NON ESISTENTE

---

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 e tramite PO.

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.

Milano li 25/08/2026: l'Esperto Nominato

# ***ALLEGATI***

| | |
|---|---|
| ALL 1 | Certificati anagrafici |
| ALL 2 | Verifica assenza contratti affitto; |
| ALL. 3 | Planimetrie catastali dei beni |
| ALL 4 | Elenco trascrizioni pignoramenti – 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 possesso |
| ALL. 8 | Pratiche edilizie/urbanistiche |
| ALL. 9 | Verbale sopralluogo |