



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1188/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott.sa**
UDIENZA DEL 24/09/2025 ad ore 10:00

Custode: avv. OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY

LOTTO 001 in POGLIANO MILANESE (MI) VIA M. PALEARI n. 71 Piano 1





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Comune di POGLIANO MILANESE (MI) VIA M. PALEARI n. 71 Piano 1

Categoria: **A/4** [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: **Foglio: 3 Particella: 161 Sub.: 4**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da uno dei debitori

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €. **59.832,26**

da occupato: €. 47.236,00



LOTTO 001

(Appartamento mq.48 in stabile di ringhiera)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di POGLIANO MILANESE (MI) VIA M. PALEARI n. 71 appartamento in stabile di ringhiera mq. 48 ad uso abitazione posto al piano 1 composto da 2 locali oltre servizio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- **1/1 (Usufrutto) OMISSIS**
- **1/1 (Nuda proprietà) OMISSIS**

coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto – libero di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di POGLIANO MILANESE (CODICE:G772) come segue:

Intestati: Proprietà

- **1/1 Usufrutto OMISSIS**
- **1/1 Nuda proprietà OMISSIS**

dati identificativi: **Foglio: 3 Particella: 161 Sub.: 4**

dati classamento: Categoria **A/4**; Classe 4; Consistenza 2,5 v; Superficie Catastale Totale mq 48 - Totale escluse aree scoperte mq 48; RC. €. 129,11; sez Urbana.

Indirizzo: POGLIANO MILANESE (MI) VIA M. PALEARI n. 71 Piano 1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 24/02/2022 Pratica n. MI0065543 in atti dal 28/02/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21862.1/2022)

Partita: 173

Mappali Terreni Correlati. Codice Comune G772 - Foglio 3 - Particella 161

1.4. Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: vano scala/altro map/altro map/ballatoio 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 POGLIANO MILANESE (MI) VIA M. PALEARI n. 71 Piano 1- Fascia/zona: centrale - 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 618 ARLUNO_RHO

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A8

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in POGLIANO MILANESE (MI) VIA M. PALEARI n. 71 all'interno di complesso cortilizio con case a ringhiera, zona di pregio, centrale del comune, a ridosso del centro storico. Il quartiere, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo civile di stampo ottocentesco, contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio in corpo interno a ringhiera di 3 piani fuori terra vecchia casa rurale in borgo antico.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco scale in pietra e ringhiere in ferro;
- accesso da strada: portoncino in legno;
- scala interna: a rampe parallele ripide con gradini in pietra;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.

condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 48 senza accessori

Il bene è ubicato in caseggiato di vecchia costruzione e con accesso da ballatoio e scala comune all'interno di un cortile in casa di ringhiera con affaccio (NE-SO) verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso del centro storico ne accentua l'eccesso del traffico.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 2 vani comunicanti con servizio.



Abitazione di tipo economico piano 1 senza ascensore, composto da ingresso diretto da ballatoio comune passante su soggiorno/angolo cottura con accesso diretto a bagno e camera, doppio affaccio SO su ballatoio e NE dal bagno su cortile.

Corpo A:

Appartamento mq. 48

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: controsoffitto, probabile zone di muffa sottostante, rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno, vetri doppi, zanzariere, tapparelle in legno;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni in alluminio anche acs;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: SPLIT;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- parapetto ballatoio h 97 cm, inferiore a normativa.

condizioni generali: sufficienti.

2.4. Breve descrizione della zona

Pogliano Milanese è un comune italiano di 8 478 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia. Comune dell'ex circondario di Gallarate, mandamento di Rho.

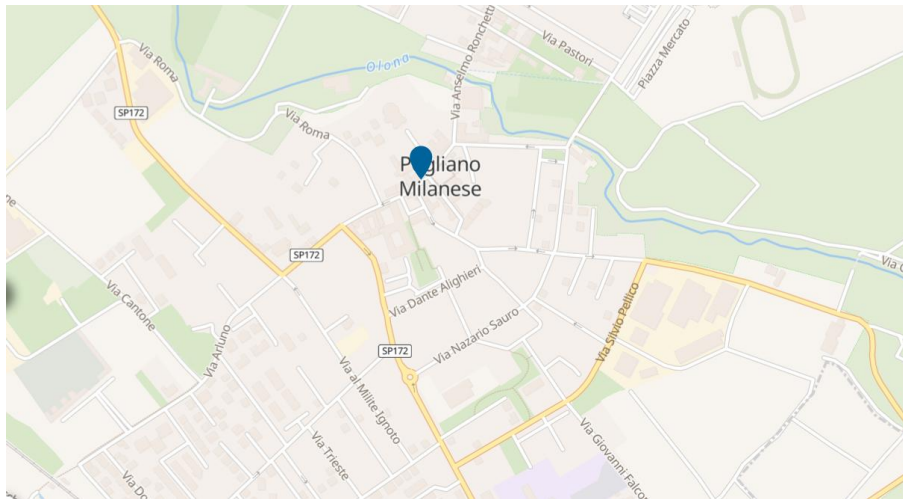
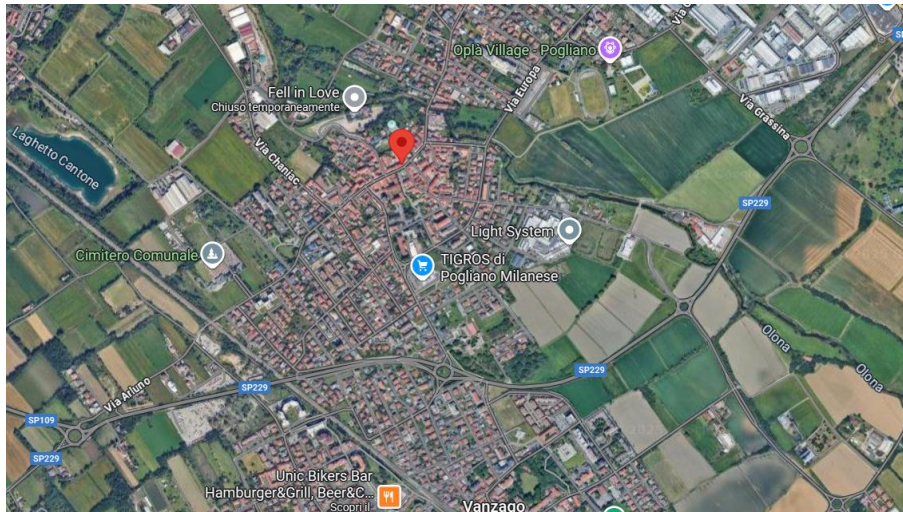
Il comune si trova nel comparto 1 del comprensorio milanese al confine con il comprensorio Ticino-Olona. Il territorio si estende con andamento pianeggiante in direzione nord-est e sud-ovest, ed è attraversato in zona centrale dal fiume Olona. Per la sua collocazione geografica (km 20 da Milano e km 15 da Legnano), Pogliano si trova in un'area di forte concentrazione urbana, praticamente in una zona baricentrica rispetto a due grossi bacini industriali: Milano e Legnano.

Per molti secoli l'economia feudale dette al paese un carattere prettamente agricolo. Testimoniano questa economia agricola le numerose cascine-fattorie oggi ancora esistenti e i Mulini. La Filanda era situata nel centro del paese, dove ora sorge la Biblioteca. Dopo la seconda guerra mondiale si verificò un cambiamento quasi radicale: l'industrializzazione provocò un esodo massiccio dall'agricoltura, specialmente nel corso degli anni Cinquanta. Numerose industrie sorsero verso gli anni Sessanta. L'attività industriale abbraccia oggi diversi settori: metalmeccanico, chimico,



alimentare, tessile. Grossi complessi produttivi e molte attività artigianali. L'attività agricola è svolta da pochi contadini.

La stazione di Vanzago-Pogliano, situata sulla ferrovia Domodossola-Milano, è servita dalla linea S5 del servizio ferroviario suburbano di Milano esercitata da Trenord.



2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1517600018821 del 18/12/2021 scad 18/12/2031 classe Energetica "F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 344,19 kWh/m²a (in allegato).

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 09/06/2025 16:45, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. OMISSIS si è rinvenuto un debitore esecutato (nudo proprietario) che ha dichiarato di occuparli da solo.

L'occupante si dichiara lavoratore in NASPI ;

usufruttuaria, pensionata residente in altro luogo;

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale RHO 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 24/03/2022

- 1/1 Usufrutto OMISSIS
- 1/1 Nuda proprietà OMISSIS

proprietà per la quota di 1/1 dal 24/03/2022

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott OMISSIS Repertorio 61521/16868 del 24/03/2022 in Rho;

trascritto a Milano 2 in data 28/03/2022 - Registro Particolare 27895 Registro Generale 41374

A favore: 1/1 Usufrutto OMISSIS 1/1 Nuda proprietà OMISSIS

Contro: 1/1 in totale OMISSIS

Prezzo: €. 48.000,00

Prima casa

4.2. Precedenti proprietari dal 20/10/2019 al 24/03/2022

- 1/4 OMISSIS
- 1/4 OMISSIS



- **1/4 OMISSIS**

- **1/4 OMISSIS**

Per successione in morte di OMISSIS deceduto il 20.10.2019;
successione reg.ta telematicamente a Milano II TP3 il 28.02.2020 al n. 78555 vol. 88888;
trascritta a Milano 2 il 18.03.2020 ai nn. 34356/21204.

A favore: OMISSIS

Contro: OMISSIS

dal 16/10/2016 al 20/10/2019

- **1/12 OMISSIS**

- **1/12 OMISSIS**

- **1/12 OMISSIS**

- **1/12 OMISSIS**

- **2/3 OMISSIS**

per successione in morte di OMISSIS deceduta il 16.10.2016;
successione reg.ta a Rho il 09.06.2017 al n. 664 vol.9990;
trascritta a Milano 2 il 18.08.2017 ai nn. 105041/67154

A favore: OMISSIS

Contro: 1/2 OMISSIS

Ante ventennio dal 01/04/1980 al 16/10/2016

1/2 OMISSIS

1/2 OMISSIS

Per acquisto con atto in autentica in data 01.04.1980 a rep. n. 25430 Notaio OMISSIS di Legnano,
reg.to a Legnano il 21.04.1980 al n. 1182 S.2 ;
trascritto a Milano 2 il 30.04.1980 ai nn. 25233/20610.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio in Perugia alla data del 28/11/2024, 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 05/08/2025 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**

Nessuna

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 04/11/2024

UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 24618 del 04/11/2024 derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

trascritto a Milano 2 il 19/11/2024 - Registro Particolare 108825 Registro Generale 154080

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

in favore di OMISSIS

Per € . 121.491,22 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 CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AI SENSI DELL'ART. 2650 cc.



Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

Secondo quanto dichiarato dal proprietario il fabbricato non si configura come condominio. Non risultano pertanto tabelle di ripartizione delle spese. Le suddette tabelle andranno redatte in caso di vendita multipla e di formazione di condominio.

Tuttavia nell'atto di vendita si rinviene: "proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi comuni della casa di cui fa parte in ragione di 120 (centoventi) millesimi."

6.1 Spese di gestione condominiale

Secondo quanto dichiarato dalla proprietà non risulta esistere condominio.

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 azzonato da vigente PGT del Comune di POGLIANO MILANESE delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 18.07.2013 e pubblicato sul BURL n. 44 del 30.10.2013. Successivamente, è stata approvata una variante al PGT con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 22.09.2022, che è diventata efficace con la pubblicazione sul BURL n. 28 del 12.07.2023.

NAF

Classe paesaggistica:4 **Sens.paesaggistica:**SENSIBILITA' ELEVATA **Id:**287754 – ZONA A



Zone A

Parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi

Descr.geologica:Elevata vulnerab acquifero - primi m. di sottosuolo orizzonti incoerenti a bassa dens relat, verificata come allagabile in valutazione approfondita della condizione di rischio idraulico-zonazione pericolosif $\frac{1}{2}$ H3 (con firante idraulico=0,5 m) e H1/H2



Fattibilità geologica: Fattibilità con consistenti limitazioni

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

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :

- ANTE 67;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA in sanatoria in data 28.02.2022 n.18/2022 - prot. n.2446.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

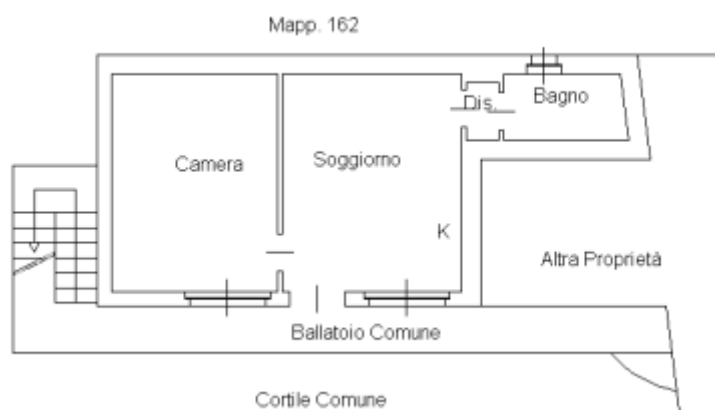
La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma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

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 1	sup lorda di pavimento	48,00	1	48,00
TOT		48,00		48,00



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



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Ai sensi dell' art. 568 c.p.c l'esperto incaricato ritiene di 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 attiene 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 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 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 €/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.

Pogliano Milanese, con una popolazione di 8.414 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 17 Km da Milano.

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

In totale sono presenti in città 158 annunci immobiliari, di cui 130 in vendita e 28 in affitto, con un indice complessivo di 18 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Pogliano Milanese è compreso tra 1.225 €/m² e 1.790 €/m² per la compravendita e tra 5,1 €/m² mese e 7,8 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.090 €/m²) è di circa il 15% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.480 €/m² ed è anche di circa il 45% inferiore alla quotazione media provinciale (3.835 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 66). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.



Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nel comune e nel 60% dei casi è compreso tra 1.655 €/m² e 2.535 €/m².

Pogliano Milanese ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.090 €/m², quindi circa il 87% in meno rispetto ai prezzi medi a Portofino (GE) e circa il 717% in più rispetto ai prezzi medi a Bompietro (PA), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città minori, con meno di 10.000 abitanti.

Quotazioni immobiliari nel comune di Pogliano Milanese

Dinamica dei prezzi a Pogliano Milanese

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Pogliano Milanese. Il periodo di riferimento è Luglio 2025.

tipologia ▲	vendita	affitto
appartamento	€ 2.050 /m ²	€ 10,1 /m ² mese
casa indipendente	€ 2.000 /m ²	-
casa semindipendente	€ 2.050 /m ²	-



Vendita

1.925 €/m²

da 1.089 €/m² a 5.540 €/m²



Affitto

11,04 €/m²

da 6,95 €/m² a 22,55 €/m²

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



A Luglio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.925 al metro quadro, con un aumento del 6,71% rispetto a Luglio 2024 (1.804 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pogliano Milanese ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2025, con un valore di € 1.927 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.706 al metro quadro.

A Pogliano Il prezzo medio per gli appartamenti attualmente sul mercato è pari a 151.814 €. Il prezzo richiesto per l'80% delle proprietà è compreso tra 42.956 € e 462.341 €. Il prezzo medio al m² a Pogliano Milanese (20005) è 1.745 €/ m² (prezzo al metro quadrato).

A Luglio 2025, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Pogliano Milanese è stato di € 1.925 al metro quadro, rispetto ai € 4.002 della media provinciale.

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 stima 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 Comune: POGLIANO MILANESE Fascia/zona:Centrale/CENTRO Codice zona: B1 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: POGLIANO MILANESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

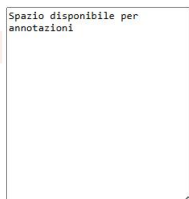
Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1600	L	5,1	7,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2100	L	7,2	9,6	L



Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale

Valore (€/mq) Min Max 1.200,00/1.600,00

• **BORSINO IMMOBILIARE**

Valore (€/mq) 1.236,00

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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano – 2 semestre 2024. SETTORE NORD OVEST POGLIANO MILANESE**

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

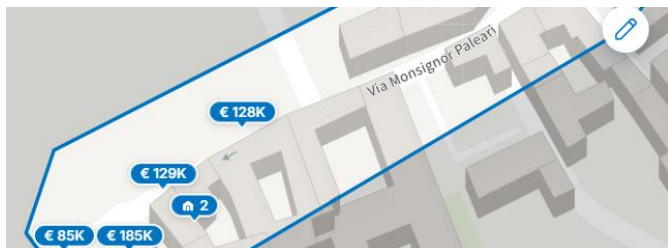
Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.000,00/1.200,00



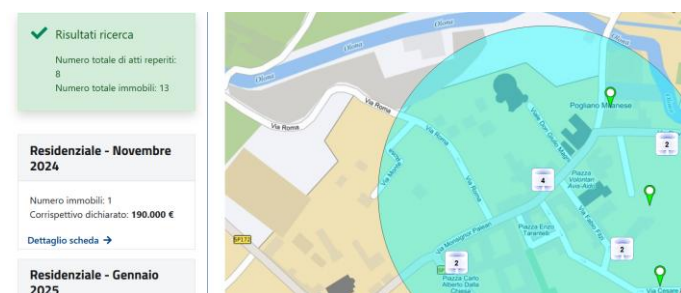
• LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:

€/mq. 1.910,47

Dinamica di transazioni in zona: media



• LIBERO MERCATO – COMPARAZIONE 9 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI NOVEMBRE 2024 E APRILE 2025 NEL RAGGIO DI m. 200



Prezzo venduto €/mq: 1.280,41

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 – I-II 2025

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

Indagine NOMISMA 2025 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2025

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

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

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

Scenari immobiliari n. giugno luglio 2025.

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



giugno 2025.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 1	48,00	€ 1.312,11	€ 62.981,33
Stima sintetica comparativa parametrica del lotto	48,00		€ 62.981,33
Valore corpo	48,00		€ 62.981,33
Valore complessivo intero	48,00		€ 62.981,33
Valore complessivo diritto e quota	48,00	1	€ 62.981,33

Di cui 18.369,16 di diritto di usufrutto.

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%)	3.149,07 €	- 3.149,07 €
Costi di cancellazione oneri e formalità:	262,00 €	
Prezzo base d'asta del lotto:		
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":		47.236,00 €
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":		59.832,26 €

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 09/08/2025

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

ALL. 10 APE