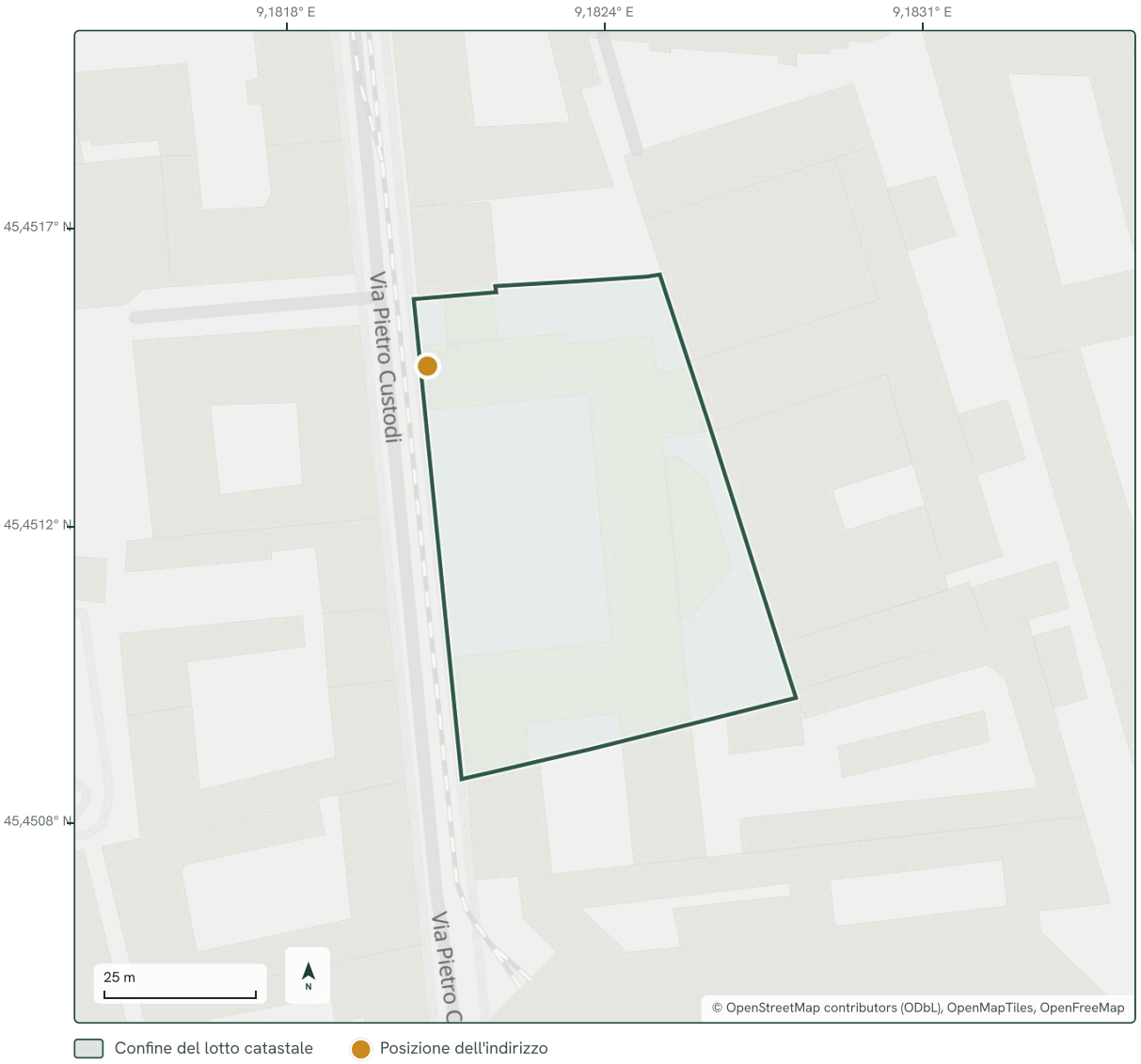
Via Pietro Custodi 3

Milano, Lombardia



Lotto catastale
Foglio 523, particella 390

Superficie sulla mappa
circa 3.627 mq

Riferimento catastale
F205_052300.390

Codice ISTAT
015146

Codice catastale del comune
F205

Il report descrive il lotto catastale e l'edificio che ci sorge, a partire da dati pubblici aperti. Non descrive il singolo appartamento.

Il report in sintesi

34 blocchi su 36 sono disponibili per questo immobile. Nelle pagine seguenti ogni blocco spiega il dato e ne indica fonte, licenza e data.

La zona in un numero

01 L'indice di vivibilità di Vicinalia — Informativo
88 su 100, molto buona

Il lotto e i prezzi

02 Lotto catastale — Informativo
Circa 3.627 mq (foglio 523, particella 390)

03 Edifici sul lotto — Informativo
3 edifici, circa 47% del lotto coperto

04 Prezzi al metro quadro della zona — Informativo
4.400 - 6.400 euro al mq

Rischi naturali

05 Rischio frane — Favorevole
Nessuna zona a rischio frane, anche nei 100 m attorno

06 Rischio allagamenti — Favorevole
Nessuna zona a rischio allagamenti, anche nei 100 m attorno

07 Rischio terremoti — Favorevole
Rischio terremoti basso (zona 3 di 4)

08 Come trema il terreno sotto casa — Non disponibile
Non disponibile

09 Movimenti del suolo — Favorevole
Il suolo risulta stabile, -0,6 mm/anno

10 Aree percorse dal fuoco — Favorevole
Nessun incendio mappato entro 1 km

11 Quanto costano in media alluvioni e terremoti — Favorevole
20 - 25 euro all'anno di danni medi (casa di 100 m²)

12 Radon — Favorevole
Comune non in area prioritaria per il radon

Edificio, terreno e ambiente

13 Età degli edifici della zona — Informativo
Costruiti soprattutto tra il 1961 e il 1970 (50%)
Dato del 2011, l'ultimo pubblicato

14 Classe energetica dell'edificio — Informativo
Classe più frequente D (27 attestati)

15 Quota e pendenza del terreno — Informativo
115 metri sul mare, terreno pianeggiante

16 Distanza dal mare ed erosione della costa — Non disponibile
Non disponibile

17 Parchi e aree naturali protette — Informativo
Nessuna area protetta entro 5 km

18 Uso del suolo nella zona — Informativo
Zona urbana densa

19 Quanto è già costruito qui — Informativo
Territorio già coperto: 58,7%

20 Il verde attorno a casa — Informativo
Poco

21 Il caldo d'estate — Informativo
Fra i punti più caldi

22 L'aria che si respira — Da considerare
Troppi giorni con le polveri PM10 oltre il limite

23 Vincoli di paesaggio sull'area — Informativo
Vincolo di paesaggio più vicino a 90 m

24 Cosa prevede il piano del Comune — Informativo
Un'area di città già costruita a destinazione residenziale (tessuto urbano consolidato)

25 Sole e pannelli solari — Favorevole
1.369 kWh all'anno per ogni kW di pannelli

Chi ci vive, servizi e trasporti

26	Chi ci vive **Età media 46 anni nella zona**	Informativo	
27	Redditi e clima del comune **40.237 euro di reddito medio, zona climatica E**	Informativo	
28	Internet veloce **Fibra fino a casa (FTTH), 300 - 2.500 Mbps**	Favorevole	
29	Servizi vicini **8 tipi di servizio su 9 a meno di 500 m**	Favorevole	
30	Mezzi pubblici **10 fermate e 12 linee a meno di 500 m**	Favorevole	
31	Piste ciclabili e strade pedonali **Piste ciclabili entro 500 m: 1,0 km**	Informativo	
32	Rumore da strade, ferrovia e aeroporto **880 m dalla stazione più vicina**	Informativo	
33	Industria vicino a casa **2,1 km dall'impianto più vicino**	Informativo	
34	Siti contaminati nel comune **279 Siti contaminati**	Informativo	

Guida all'acquisto

35	Domande da fare prima di comprare **29 domande da fare prima di comprare**	Informativo
36	Documenti ufficiali e come ottenerli **9 documenti, visura catastale gratis online**	Informativo

Come leggere il report

Il report descrive il lotto catastale e l'edificio, non il singolo appartamento. I prezzi al metro quadro sono intervalli validi per tutta la zona, non una stima del valore dell'immobile. I rischi riassumono le mappe nazionali e non sostituiscono i piani ufficiali né la verifica di un tecnico. Le avvertenze complete sono nell'ultima pagina.

01

Informativo

[1] [2] [3]
[4] [5] [6]
[7] [8] [9]
[10] [11]
[12] [13]
[14] [15]
[16] [17]
[18] [19]
[20]

L'indice di vivibilità di Vicinalia

Indice da 0 a 100

Indice 88 su 100: vivibilità molto buona. Punti di forza: sicurezza del territorio e rumore da ferrovia, grandi strade e aeroporti.

88/100

vivibilità molto buona



Servizi a piedi — 99
Entro 500 m scuole, ambulatori, farmacie e supermercati; 267 attività entro 500 m (bar, ristoranti, alimentari, sanità, sport)

Trasporti — 85
10 fermate entro 500 m (tram e autobus)

Verde — 55
Boschi, campi e grandi parchi (da 25 ettari in su): 0% entro 1 km; Parco Papa Giovanni Paolo II, 2,8 ettari, a 310 m; un altro parco da un ettaro in su entro 600 m

Sicurezza del territorio — 100
Frane: favorevole; alluvioni: favorevole; terremoti: favorevole

Aria — 60
Biossido di azoto 33,6 e polveri sottili PM2.5 19,8 µg/m^3, media 2024

Rumore da ferrovia , grandi strade e aeroporti — 100
Nessun binario, autostrada o superstrada entro 250 m, nessuna strada principale entro 100 m e nessun aeroporto entro 5 km

Edifici della zona — 75
25% degli edifici in stato mediocre o pessimo (censimento 2011, l'ultimo che dice lo stato degli edifici per zona)

Connessione internet — 100
Fino a 1.000 Mbit/s sulla rete fissa

L'indice è una nostra misura, non un dato ufficiale: riassume in un numero i dati del report sulla zona, con pesi e soglie pubblicati nella pagina del metodo. Misura il posto, non chi ci vive: non usa redditi, età o provenienza degli abitanti. Due zone con lo stesso numero possono essere diverse: guarda sempre le componenti. Come si calcola: https://vicinalia.com/indice-di-vivibilita

Il contenuto di questo blocco deriva da dati con licenza CC BY-SA 4.0 ed è distribuito con la stessa licenza: puoi riusarlo citando la fonte e mantenendo la licenza.

02

Informativo

[21] [22]

Lotto catastale

Catasto

L'immobile sta sul lotto catastale foglio 523, particella 390 di Milano: circa 3.627 metri quadrati sulla mappa e 5 numeri civici collegati. Il report descrive il lotto e l'edificio, non il singolo appartamento.

Dati catastali

Comune	Milano (015146, F205)
Foglio	523
Particella (numero del lotto)	390
Riferimento catastale	F205_052300.390

Numeri civici collegati (5)

Via Pietro Custodi 3	nel lotto
Via Pietro Custodi 3/A	nel lotto
Via Pietro Custodi 3/B	nel lotto
Via Pietro Custodi 3/C	nel lotto
Via Pietro Custodi 3/D	nel lotto

Misure dalla mappa

Superficie sulla mappa	**circa 3.627 mq**
Perimetro sulla mappa	**circa 248 m**
Mappa catastale	**scala 1:1000, aggiornata al 15 gennaio 2026**
Livello di dettaglio	**Lotto ed edificio, non il singolo appartamento**

Superficie misurata sul disegno della mappa catastale: è indicativa e non coincide con quella catastale ufficiale.

03
Informativo
[23]

Edifici sul lotto

Overture Maps

Sul lotto le mappe aperte disegnano 3 edifici, con un'impronta a terra di circa 1.687 mq che copre circa 47% della superficie. L'edificio più grande ha 7 piani.

Edifici sul lotto	**3**	Parte del lotto coperta	**47%**
Impronta a terra	**circa 1.687 mq**	Piani (il numero più alto indicato)	**7**
Superficie del lotto	**circa 3.627 mq**		

Gli edifici, dal più grande

Edificio	Impronta	Altezza	Piani	Mappa
Abitazioni, all'indirizzo	1.461 mq	-	7	OpenStreetMap
Tipo non indicato	168 mq	-	1	OpenStreetMap
Tettoia	65 mq	-	-	OpenStreetMap

Impronte, altezze e piani vengono da mappe aperte (OpenStreetMap e mappe ricavate da immagini aeree di Microsoft e Google) raccolte da Overture Maps: alcuni edifici possono mancare o essere disegnati in modo approssimativo. Le misure sono prese dalla mappa, non dalla planimetria catastale.

04
Informativo
[24] [25] [26]

Prezzi al metro quadro della zona

OMI

L'immobile è nella zona di prezzo C19 (Semicentrale, TABACCHI, SARFATTI, CREMA) di Milano: nel 1° semestre 2026 le abitazioni civili in stato normale valgono tra 4.400 e 6.400 euro al metro quadro secondo l'Agenzia delle Entrate (OMI). È un intervallo valido per tutta la zona, non una stima del valore di questo immobile.

C19 Zona di prezzo (zona OMI), fascia semicentrale, microzona 0
Tabacchi, Sarfatti, Crema

Prezzi del
1° semestre 2026

Prezzi per tipo di casa e stato di manutenzione

Tipo	Stato	Vendita euro al mq	0 — 4.750 — 9.500	Affitto euro al mq al mese
Abitazioni civili	Normale più diffuso	**4.400 - 6.400**		14,5 - 21,9
Abitazioni civili	Ottimo	**6.500 - 9.000**		22 - 31,5
Box	Normale più diffuso	**1.700 - 3.000**		6,9 - 12

Tutti gli intervalli sono sulla stessa scala; in evidenza la riga citata sopra. Sono prezzi di tutta la zona, non il valore di questo immobile. Superficie lorda.

Case vendute in un anno

25.565
abitazioni vendute, comune di Milano

+3,3%
rispetto ai 12 mesi prima (24.760)

Periodo dal 3° trimestre 2025 al 2° trimestre 2026. Numero di abitazioni vendute negli ultimi 4 trimestri pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, contando le quote: la vendita di metà casa vale 0,5 (NTN, numero di transazioni normalizzate). I trimestri più recenti sono provvisori.

Rendimento lordo da affitto della zona

2,7% - 6,0%
all'anno, abitazioni civili in stato normale

Abitazioni civili, normale	2,7% - 6,0%
Abitazioni civili, ottimo	2,9% - 5,8%
Box, normale	2,8% - 8,5%

Calcolo: affitto al metro quadro al mese per 12, diviso il prezzo di vendita al metro quadro, per la stessa zona, tipo di casa e stato di manutenzione. Il valore più basso usa l'affitto minimo e il prezzo massimo, il più alto l'affitto massimo e il prezzo minimo. È un rendimento lordo indicativo della zona: non tiene conto di tasse, spese, periodi senza inquilino e del prezzo reale di questo immobile.

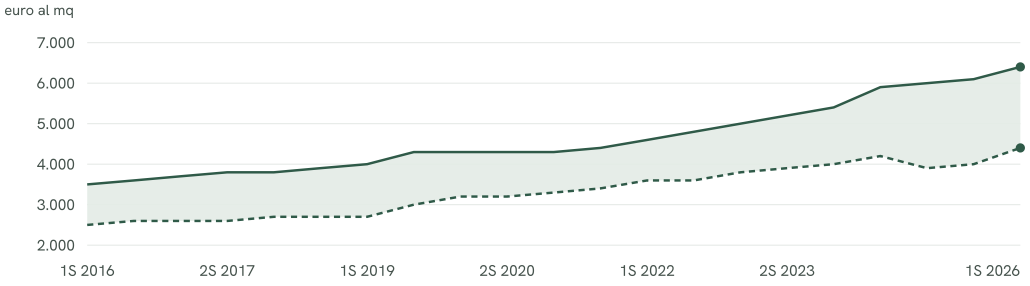
Rispetto a un anno prima

+12,8%
variazione del minimo

+6,7%
variazione del massimo

Abitazioni civili in stato normale, 1° semestre 2026 rispetto a 1° semestre 2025

Andamento negli anni: abitazioni civili



Fascia tra prezzo minimo (tratteggio) e massimo (linea continua) dal 1S 2016 al 1S 2026. Prezzi minimi e massimi di vendita in euro al mq per semestre, nello stato di manutenzione più diffuso nella zona. La serie segue il codice della zona (LinkZona): prima del 2016 e dopo le revisioni delle zone può avere dei vuoti.

Dal 2° semestre 2024 l'Agenzia delle Entrate ha ridisegnato le zone di prezzo: il confronto con i semestri precedenti può non essere omogeneo.

I prezzi dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni OMI) sono intervalli validi per tutta la zona, per tipo di casa e stato di manutenzione: danno un ordine di grandezza e non sostituiscono la stima del singolo immobile.

05

Favorevole

[3] [4]

Rischio frane

PAI e IFFI

Nessuna zona a rischio frane nel lotto e nei 100 metri attorno; l'inventario nazionale delle frane (IFFI) non conta frane a meno di 500 metri. Per una verifica ufficiale fa fede il piano per frane e alluvioni dell'Autorità di bacino distrettuale (PAI).

Livelli di rischio frane (mappa nazionale ISPRA dei PAI)

P4	P3	P2	P1	AA
Rischio frane molto alto	Rischio frane alto	Rischio frane medio	Rischio frane moderato	Rischio frane da verificare, non ancora classificato

Riquadro pieno: livello di rischio presente nel lotto. Riquadro tratteggiato: livello presente a meno di 100 m.

Frane avvenute e censite (inventario IFFI)

0	0	0	-
Frane che toccano il lotto	Frane a meno di 100 m	Frane a meno di 500 m	Frana censita più vicina

La mappa nazionale ISPRA unisce i piani delle Autorità di bacino (mosaicatura PAI) e non ha valore legale. L'inventario IFFI elenca le frane avvenute e censite, senza dire se sono ancora attive.

Il contenuto di questo blocco deriva da dati con licenza CC BY-SA 4.0 ed è distribuito con la stessa licenza: puoi riusarlo citando la fonte e mantenendo la licenza.

06

Favorevole

[5]

Rischio allagamenti

PAI e PGRA

Nessuna zona a rischio allagamenti nel lotto e nei 100 metri attorno, secondo la mappa nazionale ISPRA. Per una verifica ufficiale fanno fede i piani per frane e alluvioni dell'Autorità di bacino distrettuale (PAI e PGRA).

Livelli di rischio allagamenti (mappa nazionale ISPRA)

P3	P2	P1
Rischio allagamenti alto: alluvioni frequenti, in media una ogni 20-50 anni	Rischio allagamenti medio: alluvioni poco frequenti, in media una ogni 100-200 anni	Rischio allagamenti basso: alluvioni rare o eventi estremi

Riquadro pieno: livello di rischio presente nel lotto, con la parte di superficie coinvolta. Riquadro tratteggiato: livello presente a meno di 100 m.

Le zone sono una dentro l'altra: un'area a rischio alto (P3) di norma è anche a rischio medio (P2) e basso (P1). La mappa nazionale ISPRA è del 2020 e non ha valore legale; in alcune regioni (per esempio le Marche) le zone a rischio alto non sono state consegnate.

Il contenuto di questo blocco deriva da dati con licenza CC BY-SA 4.0 ed è distribuito con la stessa licenza: puoi riusarlo citando la fonte e mantenendo la licenza.

07

Favorevole

[6] [7]

Rischio terremoti

Zona sismica e PGA

Milano ha un rischio terremoti basso (zona 3 di 4) secondo la Protezione Civile (zone aggiornate al 31 maggio 2025); nel punto dell'indirizzo l'accelerazione del terreno attesa in caso di terremoto è di circa 0,05 g (PGA su roccia, con il 10% di probabilità di essere superata in 50 anni). La zona serve a pianificare il territorio: per progettare o valutare un edificio serve la verifica di un tecnico secondo le norme tecniche per le costruzioni (NTC 2018).

Zona sismica del comune (zone aggiornate al 31 maggio 2025)

Zona 1 di 4	Zona 2 di 4	Zona 3 di 4	Zona 4 di 4
Rischio terremoti alto	Rischio terremoti medio	Rischio terremoti basso	Rischio terremoti molto basso
		Il comune è in questa zona	

Accelerazione del terreno attesa in caso di terremoto

0,05 g
Nel punto dell'indirizzo (PGA), probabilità 10% in 50 anni

0,028 - 0,058 g
Intervallo probabile (dal 16° all'84° percentile)

2,9 km
Distanza dal punto di calcolo INGV (MPS04), su roccia o terreno rigido (categoria A)

La zona sismica del comune serve alla pianificazione; per progettare un edificio (NTC 2018) il calcolo si fa sul punto. La PGA è l'accelerazione del terreno su roccia che ha il 10% di probabilità di essere superata in 50 anni (modello INGV MPS04 del 2004; il modello MPS19 non è ancora usato dalle norme).

08

Non disponibile

[27]

Come trema il terreno sotto casa

Microzonazione sismica, Protezione Civile

Il comune di Milano non ha uno studio di microzonazione sismica: nessuno ha ancora misurato quanto il terreno amplifica le scosse, zona per zona. Non vuol dire che il terreno sia buono, vuol dire che non si sa. Resta valida la zona sismica del comune, nel blocco qui sopra.

09

Favorevole

[28]

Movimenti del suolo

EGMS Copernicus

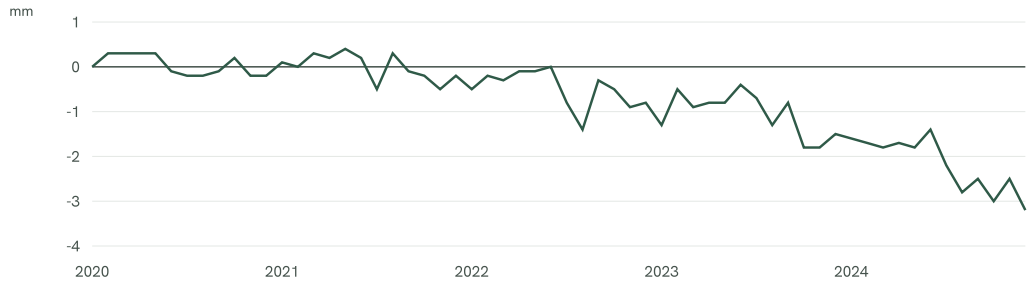
Entro 250 metri dal lotto ci sono 25 punti di misura da satellite e il suolo risulta stabile (velocità verticale mediana -0,6 mm all'anno, da -1,0 a -0,3). Nel periodo 2020-2024 non risultano movimenti apprezzabili del terreno, ma eventuali crepe dell'edificio vanno comunque fatte vedere a un tecnico.

Tendenza	Il suolo risulta stabile
Velocità verticale mediana	-0,6 mm all'anno
Dal punto più lento al più veloce	da -1,0 a -0,3 mm all'anno
Punti di misura usati	25 entro 250 m
Punto di misura più vicino	a 0 m
Periodo misurato	2020-2024

Punti di misura per distanza

Entro	Punti	Mediana mm/anno	Da - a
50 m	1	-0,4	-0,4 / -0,4
250 m	25	-0,6	-1,0 / -0,3

Spostamento verticale mese per mese, in mm



Mediana dei 5 punti più vicini, rispetto alla prima misura: sotto lo zero il suolo si è abbassato.

I punti di misura vengono dai satelliti Sentinel-1 e seguono il movimento di tetti, strade e terreno con una precisione di 1-2 mm all'anno: descrivono la tendenza della zona, non lo stato del singolo edificio, che si accerta solo con un sopralluogo di un tecnico.

10

Favorevole

[29] [30]

Aree percorse dal fuoco

EFFIS Copernicus, L. 353/2000

Il lotto non risulta in nessuna area percorsa dal fuoco mappata dal satellite, e non ce ne sono entro 1.000 metri. Il satellite vede gli incendi da circa 30 ettari in su, quelli più piccoli solo dal 2018, e l'elenco che fa fede è il catasto delle aree percorse dal fuoco del Comune.

Il lotto è in un'area percorsa dal fuoco	**no**
Incendi mappati entro 1 km	**0**
Anni coperti dalla fonte	**2016-2026**

Sulle aree percorse dal fuoco la legge 353/2000 vieta di costruire per 10 anni e di cambiare la destinazione del terreno per 15 anni. Negli atti di vendita stipulati entro 15 anni dall'incendio il vincolo deve essere richiamato: se manca, l'atto è nullo.

L'elenco che fa fede è il catasto delle aree percorse dal fuoco del Comune (articolo 10 della legge 353/2000), aggiornato ogni anno: chiedilo all'ufficio tecnico prima di firmare.

I perimetri arrivano dal satellite: si mappano gli incendi da circa 30 ettari in su, quelli più piccoli solo dal 2018. La serie disponibile parte dal 2016: gli incendi più vecchi non compaiono qui.

Distanze e superfici sono calcolate sui perimetri EFFIS, che sono una ricostruzione da immagini satellitari e non un confine catastale. Il report non sostituisce il certificato del Comune.

11

Favorevole

[5] [31] [32] [33] [34]

Quanto costano in media alluvioni e terremoti

Modelli ESRM20 e JRC, INGV, ISPRA, Istat

Per una casa di 100 metri quadri, qui alluvioni e terremoti costano in media fra 20 e 25 euro di danni all'anno. Il punto è fuori dalle zone allagabili dei piani ufficiali: la cifra viene dai terremoti.

Danno medio all'anno, casa di 100 m^2	**20 - 25 euro; 0,11 - 0,16 per mille del costo di ricostruzione**
Alluvioni	**fuori dalle zone allagabili: 0 euro**
Terremoti	**20 - 25 euro; 0,11 - 0,16 per mille del costo di ricostruzione**
Terreno sotto casa	**terreno di media consistenza, amplifica le scosse (categoria C delle norme tecniche)**
Costo per ricostruirla	**164.000 euro (1.640 euro al m^2, prezzi Istat di agosto 2026), costo di Milano e Roma**

Il danno medio all'anno è la somma di tutti i danni possibili, pesati per quanto sono probabili: in un anno qualsiasi quasi sempre non succede niente, ogni tanto succede molto. È la cifra da mettere accanto al premio di una polizza contro le catastrofi naturali. Per il terremoto l'intervallo va dalle case più solide a quelle più fragili del comune; per l'acqua, dove il modello europeo non arriva, da 20 centimetri a un metro. Contano solo i danni all'edificio, non ai mobili, e non le persone. Metodo del modello europeo di rischio sismico ESRM20 e delle curve di danno del JRC, con la pericolosità ufficiale italiana (INGV e piani ISPRA) e il terreno secondo le norme tecniche del 2018.

Le frane non sono nel conto: non esiste un modello aperto che dica quanto costano in media. Il blocco sulle frane dice se il terreno è in un'area a rischio.

Il contenuto di questo blocco deriva da dati con licenza CC BY-SA 4.0 ed è distribuito con la stessa licenza: puoi riusarlo citando la fonte e mantenendo la licenza.

12

Favorevole

[35] [36]

Radon

Aree prioritarie D.Lgs. 101/2020

Milano non è tra i comuni in area prioritaria per il radon individuati dalla Regione Lombardia nel 2023; ISPRA non segnala nel comune rocce con radioattività naturale alta. Il radon cambia molto da edificio a edificio e si conosce solo misurandolo, con rilevatori lasciati in casa per un anno, soprattutto ai piani terra e interrati.

Comune in area prioritaria	**no**
Atto che individua le aree	**Regione Lombardia, Gazzetta Ufficiale n. 211 del 9 settembre 2023**
Emissione di radon stimata da ISPRA	**stima non disponibile per il comune**
Territorio con rocce ad alta radioattività naturale	**0%**

Il radon è un gas naturale radioattivo che sale dal terreno e si accumula nei locali chiusi. I dati sono per comune: la legge (D.Lgs. 101/2020) chiede alle Regioni di individuare le aree prioritarie, dove le misure nei luoghi di lavoro al piano terra e interrati sono obbligatorie.

13
Informativo
[8] [9]

Età degli edifici della zona

Censimento Istat 2011

La maggior parte degli edifici residenziali della zona è stata costruita tra il 1961 e il 1970 (50%), secondo il censimento Istat 2011. Sono soprattutto in cemento armato, più spesso con 4 piani o più, in stato di conservazione per lo più buono.

> Il dato è del 2011 perché è l'ultimo che Istat pubblica zona per zona. Il censimento del 2021 conta gli edifici della zona, ma non dice più quando sono stati costruiti, con quali materiali e in che stato sono.

Zona considerata	**Sezione di censimento Istat 2011 n. 151460002676**
Edifici residenziali	**16**
Periodo di costruzione più diffuso	**1961-1970 (50%)**
Costruiti prima del 1971	**88%**
Costruiti dopo il 1990	**13%**
Materiale più diffuso	**cemento armato (63%)**
Numero di piani più diffuso	**4 piani o più (63%)**
Stato di conservazione più diffuso	**buono (63%)**
In stato mediocre o pessimo	**25%**
Abitazioni per edificio, in media	**15,9**

Materiale

Materiale	Edifici	Quota
Muratura portante	5	31%
Cemento armato	10	63%
Altro materiale (acciaio, legno o altro)	1	6%

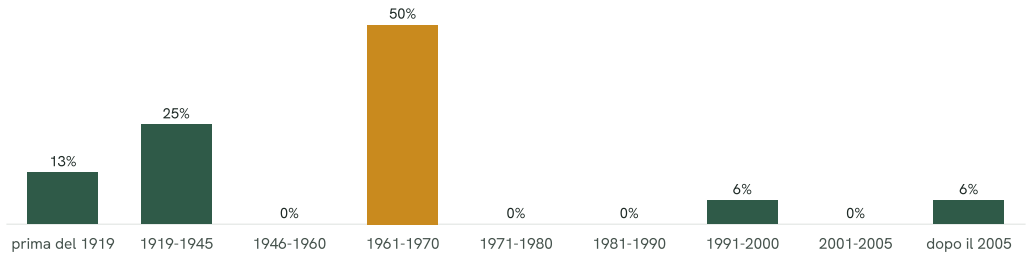
Piani

Piani	Edifici	Quota
1 piano	3	19%
2 piani	2	13%
3 piani	1	6%
4 piani o più	10	63%

Stato di conservazione

Stato di conservazione	Edifici	Quota
Ottimo	2	13%
Buono	10	63%
Mediocre	4	25%
Pessimo	0	0%

Periodo di costruzione degli edifici residenziali



Dati del censimento Istat 2011 sugli edifici residenziali della zona (sezione di censimento), non sul singolo edificio: l'anno di costruzione e lo stato dell'immobile si verificano nei documenti dell'edificio. Gli edifici costruiti dopo il 2011 non sono contati. I periodi hanno lunghezze diverse (2001-2005 dura cinque anni).

14

Informativo

[37]

Classe energetica dell'edificio

Catasti energetici CENED+2 e SIPEE

All'indirizzo risultano 27 attestati energetici di appartamenti: la classe più frequente è D, e il 41% è in classe F o G. Nei 300 metri attorno la classe più frequente è F, su 750 attestati.

Attestati degli appartamenti all'indirizzo	**27**
Classe più frequente	**D**
Anno di costruzione dichiarato	**dal 1977 al 1992**
Consumo stimato, valore centrale	**166 kWh per mq all'anno**
Attestato più recente	**10 marzo 2026**
Attestati nei 300 metri attorno	**750**

Attestati per classe

Classi	All'indirizzo	Zona (300 m)
A4, A3, A2, A1 (le migliori)	0%	2%
B e C	4%	7%
D ed E	56%	42%
F e G (le peggiori)	41%	48%

Sono gli attestati di prestazione energetica depositati in Regione dal 2015, quelli che si fanno quando un appartamento si vende, si affitta o si ristruttura: raccontano l'edificio attraverso gli appartamenti che li hanno, non tutti. La classe va da A4, la migliore, a G. Il report non riporta mai la classe di un singolo appartamento: quella si legge nel suo attestato, che il venditore deve mostrare già nell'annuncio.

15

Informativo

[38]

Quota e pendenza del terreno

TINITALY

Il punto dell'indirizzo è a circa 115 metri sul livello del mare. Il lotto è in terreno pianeggiante (pendenza media 0,3%, massima 0,3%).

Quota sul livello del mare	**115 m**
Quota minima e massima nel lotto	**115 m**
Pendenza media	**0,3%**
Pendenza massima	**0,3%**
Tipo di terreno	**Terreno pianeggiante**
Esposizione del terreno	**Terreno quasi piano: l'esposizione conta poco**
Rugosità del terreno	**Terreno regolare (in media 0,1 m, al massimo 0,1 m)**
Area di calcolo	**lotto catastale**

Perché conta l'esposizione: un terreno rivolto a sud riceve più sole e d'inverno si scalda e si asciuga prima; rivolto a nord resta più in ombra, più fresco e più umido, con più rischio di muffa nei muri controterra. L'acqua piovana scende dalla parte verso cui il terreno è rivolto: lì servono buoni scarichi e drenaggi.

La rugosità misura quanto cambia la quota tra celle vicine (in circa 30 metri): un terreno mosso o accidentato rende più costosi scavi, fondazioni e accessi e fa scorrere l'acqua in modo meno uniforme.

Quota e pendenza vengono dal modello digitale del terreno TINITALY (celle di 10 metri): descrivono il terreno naturale, non l'altezza degli edifici, e su lotti molto piccoli sono indicative.

16

Non disponibile

[39]

Distanza dal mare ed erosione della costa

Linea di costa ISPRA

Il mare è a circa 117 km: troppo lontano perché la costa e la sua erosione riguardino l'immobile.

17

Informativo

[40] [41]

Parchi e aree naturali protette

Natura 2000 ed EUAP

Non risultano aree naturali protette né siti Natura 2000 a meno di 5.000 metri.

Dentro un sito Natura 2000	**no**
Dentro un parco o una riserva (EUAP)	**no**

Distanze calcolate sui confini ufficiali delle aree. L'elenco nazionale delle aree protette (EUAP) è aggiornato al 2010 e non comprende le aree istituite dopo. Il report non sostituisce il certificato di destinazione urbanistica né il parere dell'ente gestore.

18

Informativo

[10]

Uso del suolo nella zona

CORINE Land Cover

L'indirizzo è in una zona urbana densa (nel punto esatto la carta indica: centro abitato compatto). Entro 500 metri: 100% città, strade e aree costruite.

Tipo di zona	**Zona urbana densa**
Uso del suolo nel punto dell'indirizzo	**Centro abitato compatto**
Classe CORINE	**1.1.1 Zone residenziali a tessuto continuo**
Anno della carta	**2018**

Com'è usato il suolo attorno

Uso del suolo	Entro 500 m	Entro 1.000 m
Mare, laghi e fiumi	0%	0%
Zone umide	0%	0%
Campi e colture	0%	0%
Boschi e aree naturali	0%	0%
Città, strade e aree costruite	100%	100%

Usi più estesi entro 1.000 m

Classe	Quota
Centro abitato compatto (1.1.1 Zone residenziali a tessuto continuo)	74%
Zona residenziale con edifici meno fitti (1.1.2 Zone residenziali a tessuto discontinuo e rado)	24%
Zona industriale, commerciale o di servizi (1.2.1 Aree industriali, commerciali e dei servizi pubblici e privati)	2%

Città, campi e natura attorno all'indirizzo



Ogni barra è il cerchio attorno al punto dell'indirizzo: le percentuali dicono quanta parte è costruita, coltivata, a bosco o acqua.

La carta CORINE descrive la zona a grandi linee, con aree di almeno 25 ettari (circa 500 x 500 metri) rilevate sul 2018: non mostra il singolo lotto, i giardini o gli edifici costruiti dopo.

19
Informativo
[42]

Quanto è già costruito qui

Consumo di suolo ISPRA

Nel 2024 il 58,7% del territorio comunale era coperto da costruito, strade e piazzali; sopra la media italiana, che è il 7,2%; nell'ultimo anno 7,8 ettari sono tornati permeabili. Entro 200 metri dall'indirizzo il 98% del suolo è già coperto. Soprattutto edifici. Fra il 2023 e il 2024, qui attorno non è stato coperto nessun terreno.

Territorio già coperto	**58,7%**
Superficie coperta	**10.668 ettari**
Ultimo anno	**7,8 ettari tornati permeabili**

Come sta questo comune

Dove	Territorio coperto	Ettari
Questo comune	58,7%	10.668
Provincia di Milano	32,0%	50.345
Lombardia	12,2%	291.198
Italia	7,2%	2.157.460

Come è cambiata negli anni

Anno	Territorio coperto
2019	58,3%
2020	58,4%
2021	58,5%
2022	58,6%
2023	58,8%
2024	58,7%

Quanto è costruito qui attorno

Attorno all'indirizzo	Suolo già coperto	Soprattutto
200 m	98,2%	edifici
500 m	90,4%	edifici

Cosa è cambiato qui vicino

Attorno all'indirizzo	Coperti	Tornati permeabili
500 m	0,0 ettari	0,0 ettari
1 km	0,0 ettari	0,0 ettari

Suolo consumato vuol dire coperto artificialmente: non solo case, ma anche strade, parcheggi, piazzali, capannoni, cantieri e impianti fotovoltaici a terra. I numeri del comune dicono in che tipo di comune ti trovi; la percentuale qui sotto, presa dalla carta a 10 metri, dice quanto è coperto il cerchio attorno all'indirizzo. I numeri sono quelli ufficiali del monitoraggio nazionale ISPRA, che misura il territorio con immagini satellitari a 10 metri e li aggiorna ogni anno.

Questa percentuale viene dalla carta nazionale del consumo di suolo, che classifica il territorio cella per cella di 10 metri di lato. È la misura più vicina all'indirizzo che esista come dato aperto: dice quanto è già coperto il cerchio attorno all'indirizzo, non quanto è costruito il comune. Le celle di mare o fuori dal confine non entrano nel conto, altrimenti un indirizzo sul lungomare sembrerebbe meno costruito di quanto è.

Questi numeri vengono dai punti che il monitoraggio nazionale segna dove il suolo è cambiato da un anno all'altro. Ogni punto è il centro dell'area cambiata, non il suo contorno: un cantiere grande può avere il centro appena fuori dal raggio e arrivare fino all'indirizzo, o il contrario. Per questo si parla di cosa è cambiato attorno all'indirizzo, senza pretendere il metro.

20

Informativo

[43]

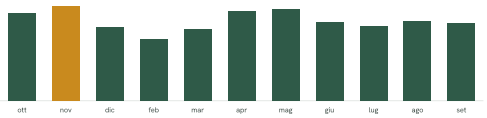
Il verde attorno a casa

Copernicus Sentinel-2, indice NDVI

Entro 500 metri dall'indirizzo il verde è poco: qualche albero e qualche area libera, in mezzo al costruito; resta simile in tutte le stagioni. È una misura del colore della vegetazione visto dal satellite.

Attorno all'indirizzo, entro 500 m	**poco**
Cambio con le stagioni	**poco, resta simile tutto l'anno**
Mesi con cielo pulito	**11 su 12**

Mese per mese, attorno all'indirizzo



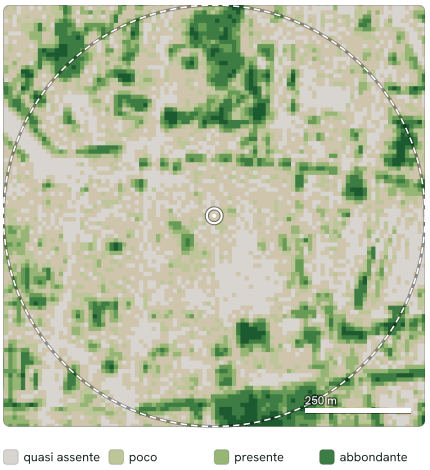


Immagine di settembre 2026. Il cerchio segna 500 m dall'indirizzo; ogni quadretto è una misura di 10 metri.

La misura è l'indice di vegetazione NDVI di Sentinel-2, il satellite europeo Copernicus: confronta la luce rossa e quella infrarossa riflesse dal terreno, e cresce quanto più la vegetazione è viva e fitta. Ogni misura copre un quadrato di 10 metri di lato, e i punti con nuvole, ombre o neve sono esclusi dal conto. Il cerchio attorno all'indirizzo dice com'è la zona: se il verde cala molto d'estate vuol dire che è soprattutto prato o coltivo, se resta alto ci sono alberi. La misura sul lotto compare solo quando la particella è abbastanza grande, perché sotto i 2.000 metri quadri si finirebbe per misurare le strade e le siepi attorno. Se un terreno sia coltivabile, e cosa ci si possa costruire, lo dicono il piano urbanistico del Comune e un'analisi del suolo.

21

Informativo

[44]

Il caldo d'estate

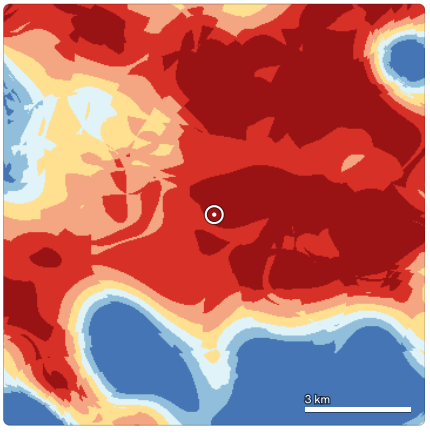
Copernicus Sentinel-3, temperatura della superficie

Nelle giornate d'estate del 2026 la superficie qui attorno arrivava a 39,0 °C; è fra i punti più caldi dei dintorni, 0,7 °C sopra la media dei dodici chilometri attorno; entro 500 metri il 90% del suolo è coperto da edifici, strade e piazzali. È la temperatura della superficie, quella che d'estate si sente salire dall'asfalto.

Qui, estate 2026	**39,0 °C**
Nei 12 km attorno	**da 35,3 a 39,2 °C**
Questo punto	**più caldo del 81% della zona**
Suolo coperto entro 500 m	**90%**

Dove sta questo indirizzo nei 12 km attorno





L'estate 2026 sui 12 km attorno all'indirizzo, che è al centro. I colori sono quelli della fascia qui sopra;

ogni misura copre un chilometro, e il mare non si misura.

La misura è la temperatura della superficie terrestre di Sentinel-3, il satellite europeo Copernicus, nei passaggi di giorno di giugno, luglio e agosto, con le giornate coperte escluse. È quanto scotta il terreno, il tetto o l'asfalto visti dall'alto: in una giornata d'agosto con 33 gradi d'aria all'ombra, l'asfalto ne fa una cinquantina e un prato una trentina. Serve a confrontare zone fra loro, ed è per questo che il blocco mostra sempre il punto insieme a quello che ha attorno. Ogni misura copre un chilometro di lato: descrive il quartiere, e due indirizzi vicini hanno spesso lo stesso valore. Il caldo di una zona dipende soprattutto da quanto è coperta: dove ci sono alberi, acqua e terra libera la superficie resta più fresca e di notte restituisce meno calore. Quanto costerà rinfrescare casa dipende poi dall'edificio, dall'esposizione e dagli impianti.

22
Da considerare
[11]

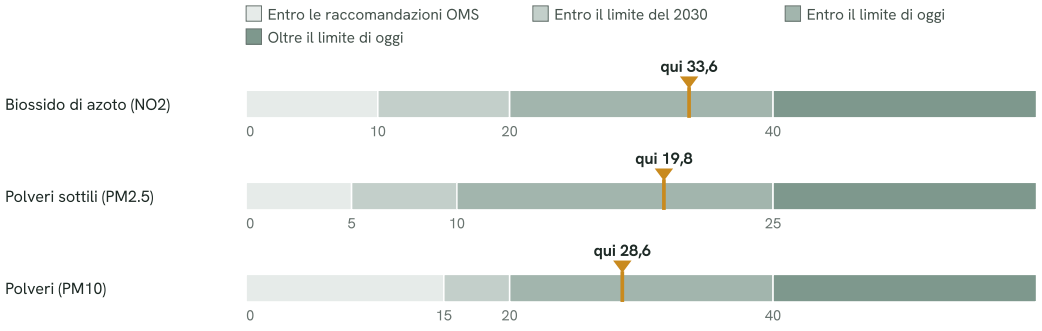
L'aria che si respira

EEA, mappe della qualità dell'aria a 1 km

Qui le medie dell'anno stanno nei limiti di legge, ma le polveri PM10 passano il limite giornaliero in più dei 35 giorni l'anno ammessi. Per il biossido di azoto, il gas del traffico, questo punto è fra le zone più cariche del comune di Milano.

Dati	**media dell'anno 2024, su un quadrato di 1 km**
Giorni con le polveri PM10 oltre il limite	**più dei 35 ammessi in un anno**
Biossido di azoto nel comune	**da 17,6 a 37,9 µg/m^3, metà sotto 28,4**

Questo indirizzo e le soglie, in microgrammi per metro cubo (media 2024)



Sono stime dell'Agenzia europea dell'ambiente: uniscono le misure delle centraline, un modello dell'atmosfera e dati su strade, abitazioni e meteo, e danno la media dell'anno su un quadrato di un chilometro di lato. Accanto a una strada molto trafficata il biossido di azoto può essere più alto, in un cortile interno più basso. Limiti di legge di oggi: D.Lgs. 155/2010; limiti dal 2030: direttiva (UE) 2024/2881; raccomandazioni: linee guida OMS 2021.

23
Informativo
[45]

Vincoli di paesaggio sull'area

SITAP, artt. 136 e 142

Nessun vincolo di paesaggio risulta sull'area dell'immobile; il più vicino è un'area di notevole interesse pubblico dichiarata con decreto (art. 136), a circa 90 metri. La carta è ricognitiva e non certificativa, con una precisione dichiarata di 25 metri (scala 1:25.000): vale per l'area, non per il singolo immobile, e la risposta certa la dà la Soprintendenza.

Vincolo di paesaggio sull'area	**no**
Terreni di uso civico	**no**
Vincoli entro 500 m	**2**

Vincoli entro 500 m

Vincolo	Riferimento	Distanza
Ambito tra Naviglio Grande e Pavese in Comune di Milano (un'area di notevole interesse pubblico dichiarata con decreto)	art. 136	a 90 m

Vincolo	Riferimento	Distanza
Area di Porta Ticinese e Parco delle Basiliche in Comune di Milano (un'area di notevole interesse pubblico dichiarata con decreto)	art. 136	a 210 m

I confini sono disegnati a scala 1:25.000, con una precisione dichiarata di 25 metri: il blocco dice se la zona dell'immobile è interessata da un vincolo, non se lo è il singolo edificio o una sua parte.

Il SITAP è una ricognizione, non un certificato. Per sapere con certezza se un immobile è vincolato si chiede alla Soprintendenza competente per territorio, oppure al Comune insieme al certificato di destinazione urbanistica.

Il blocco riguarda i vincoli di paesaggio (artt. 136, 142 e 157 del Codice dei beni culturali). Il vincolo di bene culturale dichiarato (art. 10), quello che dà allo Stato il diritto di prelazione sulla vendita, si verifica in Soprintendenza.

La carta è pubblicata regione per regione e non è completa: Valle d'Aosta, Trentino-Alto Adige, Marche, Molise e Sicilia non ci sono, e nelle altre regioni non tutti i tipi di vincolo sono stati trasmessi. Dove il dato manca il report lo dichiara invece di dire che non c'è vincolo.

24

Informativo

[46]

Cosa prevede il piano del Comune

PGT, PI, PRGC: mosaici dei piani comunali

Il lotto è interamente in un'area di città già costruita a destinazione residenziale (tessuto urbano consolidato), nel centro storico (piano pubblicato il 5 febbraio 2020). La sensibilità del paesaggio è molto elevata: per i lavori esterni serve l'esame paesistico.

Piano del Comune	**PGT pubblicato il 5 febbraio 2020**
Cosa è il lotto per il piano	**Un'area di città già costruita a destinazione residenziale (tessuto urbano consolidato)**
Centro storico	**sì (nucleo di antica formazione)**
Sensibilità del paesaggio	**molto elevata (classe 5 di 5)**
Fattibilità geologica	**classe 2 di 4, con modeste limitazioni**
Fasce di rispetto	**nessuna sul lotto**

Schede del Comune

Scheda dell'area: un'area di città già costruita a destinazione residenziale (tessuto urbano consolidato): https://www.cartografia.servizirl.it/schede_pgt/015146/015146_20200205_AU_23.pdf
Scheda della sensibilità paesistica: https://www.cartografia.servizirl.it/schede_pgt/015146/015146_20200205_SP_206.pdf

Dal mosaico dei piani comunali pubblicato dalla Regione o dalla Provincia (la fonte è sotto il blocco), che raccoglie le zone del piano di ogni Comune. È una sintesi: le regole precise (altezze, volumi, distanze, usi ammessi) stanno nelle norme del piano del Comune. Il documento che fa fede è il certificato di destinazione urbanistica, obbligatorio per vendere un terreno e da chiedere al Comune anche per una casa se si vuole ampliare o cambiare uso.

25

Favorevole

[47] [23] [48]

Sole e pannelli solari

PVGIS

Qui 1 kW di pannelli solari (circa 5 metri quadrati), inclinati di 39 gradi e rivolti verso sud, produrrebbe circa 1.369 kWh di elettricità all'anno (stima PVGIS). Sul tetto dell'edificio entrerebbero circa 177,5 kW di pannelli, per circa 195.529 kWh all'anno e la spesa rientrerebbe in circa 13 anni (stima indicativa).

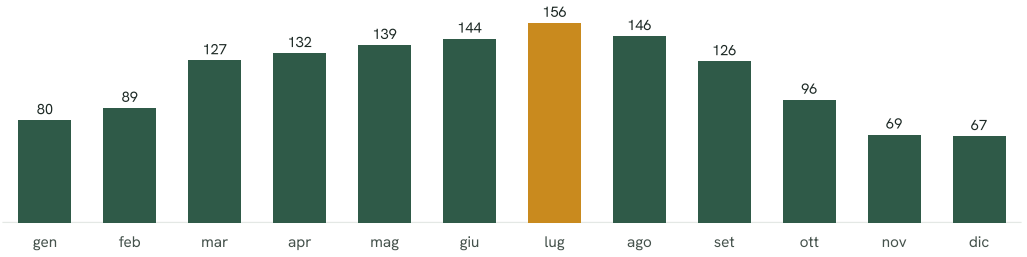
1.369 kWh all'anno per ogni kW di pannelli

Circa 3,75 kWh al giorno in media. Ipotesi: impianto da 1 kW, silicio cristallino, perdite dell'impianto 14%, pannelli su struttura libera, con inclinazione e orientamento migliori.

Inclinazione migliore	**39 gradi**
Orientamento	**verso sud (azimut 4 gradi)**
Sole che arriva sui pannelli	**1.764 kWh/mq**

Variabilità da un anno all'altro	all'anno circa 66 kWh
Altitudine	122 m
Ombra delle montagne	considerata
Dati meteo	PVGIS-SARAH3 2005-2023

Energia prodotta mese per mese, kWh per ogni kW di pannelli



Stima per 1 kW di pannelli (1 kWp) con inclinazione e orientamento migliori, considerando le montagne all'orizzonte. La resa sulle falde vere del tetto è nella parte sul tetto qui sotto. Non tiene conto delle ombre di edifici vicini, di vincoli paesaggistici o regole del condominio.

Pannelli sul tetto di questo edificio: stima indicativa

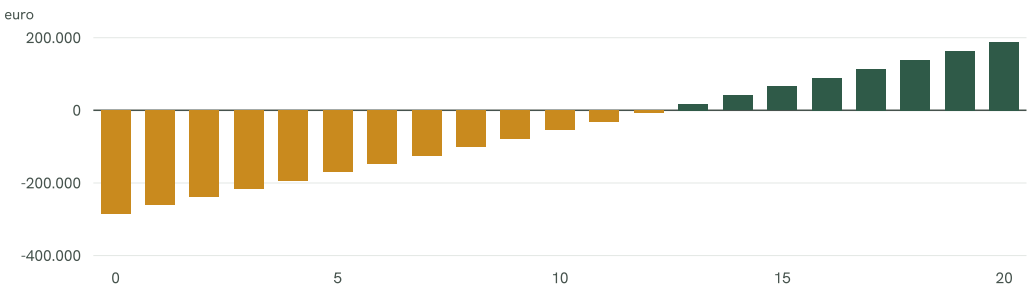
Tetto dell'edificio all'indirizzo

Tetto sulla mappa	circa 1.457 mq
Forma del tetto	a due falde, verso ovest e est (ricavato dalla pianta)
Dove vanno i pannelli	falda verso ovest, circa 1.129 kWh per kW all'anno; falda verso est, circa 1.074 kWh per kW all'anno
Parte utile per i pannelli	circa 1.067 mq
Pannelli che ci entrano	circa 177,5 kW
Energia prodotta il primo anno	circa 195.530 kWh

Spesa per l'impianto	circa 284.000 euro
Risparmio il primo anno	circa 25.220 euro
Anni per recuperare la spesa	circa 13 anni
Guadagno netto in 20 anni, in soldi di oggi	circa 65.400 euro
Costo di ogni kWh prodotto in 25 anni	0,10 euro

Ipotesi della stima: pannelli su 70% delle falde rivolte al sole (quelle a nord restano fuori); 6 mq di tetto per ogni kW; costo 1.600 euro per kW, IVA inclusa, senza batteria; sugli impianti grandi il prezzo per kW scende; 35% dell'energia usata in casa; al massimo 1.200 kWh all'anno usati in casa, il resto venduto alla rete; energia comprata a 0,29 euro per kWh (prezzo ARERA, II trimestre 2026); energia venduta alla rete al prezzo di mercato di 0,1280 euro per kWh (prezzo zonale, I trimestre 2026); il GSE garantisce comunque un minimo di 0,0475 euro per kWh; prezzi dell'energia in crescita di 1% all'anno oltre l'inflazione; tasso di sconto 3% all'anno; pannelli che perdono 0,5% di resa all'anno; manutenzione 1% della spesa all'anno; impianto che dura 25 anni.

Soldi spesi e risparmiati anno per anno, in euro (sotto lo zero finché la spesa non è recuperata)



> Stima indicativa, non un preventivo: parte dal disegno del tetto sulle mappe aperte e da prezzi medi, senza detrazioni fiscali né batteria. Le falde sono ricavate dalla pianta, non misurate, e non considera ombre, vincoli e regole del condominio: in un condominio il tetto è di tutti e l'impianto va deciso in assemblea. Per un preventivo serve un sopralluogo: la spesa vera la dice solo quello, e su un tetto grande è probabilmente più bassa di questa.

Chi ci vive

Censimento Istat

Nella zona dell'immobile (sezione di censimento Istat) vivono 409 residenti (fine 2023) con età media stimata di 46 anni: il 23% ha più di 65 anni e il 12% è straniero. Tra il 2011 e il 2021 i residenti di Milano sono passati da 1.242.123 a 1.349.930 (+8,7%, stima sul totale del comune).

Residenti al 31 dicembre 2023

Dato	Zona dell'immobile	Comune
Residenti	**409**	1.371.499
Uomini	**188**	666.980
Donne	**221**	704.519
Abitanti per km^2	**12.984**	7.542
Età media stimata	**46 anni**	45 anni
Meno di 15 anni	**8%**	12%
Più di 65 anni	**23%**	22%
Più di 75 anni	**14%**	13%
Indice di dipendenza	**47**	52
Occupati tra 15 e 64 anni	**67%**	71%
Stranieri	**12%**	20%
Famiglie	**262**	743.276
Persone per famiglia	**1,56**	1,85
Persone che vivono sole	**70%**	56%
Abitazioni	**394**	827.648
Case senza residenti	**35%**	13%
Laureati	**49%**	32%

La zona è la sezione di censimento Istat 151460002676.

Residenti del comune negli anni

+8,7%

tra il 2011 e il 2021, stima sul totale del comune

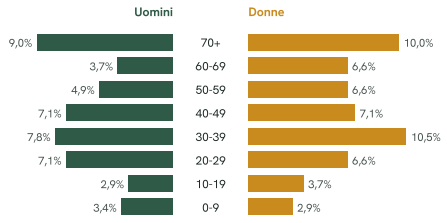
Residenti nel 2011	**1.242.123**
Residenti nel 2021	**1.349.930**

Età media stimata dalle fasce di età di cinque anni (chi ha 75 anni o più è contato come 80): Istat non la pubblica per sezione di censimento.

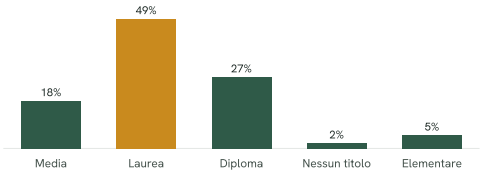
Indice di dipendenza: quante persone con meno di 15 o più di 64 anni ci sono ogni 100 persone tra 15 e 64 anni (più è alto, più la zona ha bambini o anziani rispetto a chi è in età da lavoro). Occupati: quota di residenti tra 15 e 64 anni che lavorano. Densità: residenti divisi per la superficie della zona o del comune, compresi parchi, campagna e acque.

Andamento 2011-2021 calcolato sul totale del comune, perché le sezioni di censimento del 2011 e del 2021 hanno confini diversi e non si possono confrontare una per una. È una stima; tra il 2021 e il 2023 Istat ha anche rifatto l'attribuzione delle famiglie alle sezioni.

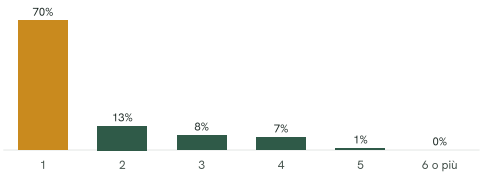
Età di uomini e donne nella zona dell'immobile



Titolo di studio (residenti da 9 anni in su) nella zona dell'immobile



Famiglie per numero di componenti nella zona dell'immobile



Ogni barra è la quota sul totale dei residenti, per fascia di età di dieci anni.

27

Informativo

[51] [24] [52]

Redditi e clima del comune

IRPEF e zona climatica

A Milano chi dichiara un reddito ha in media 40.237 euro di reddito imponibile all'anno (redditi del 2024), 20% sopra la media della provincia e 38% sopra la media della regione. Il comune è in zona climatica E (la quinta di 6 dalla più calda, 2.404 gradi giorno), con riscaldamento consentito dal 15 ottobre al 15 aprile, al massimo 14 ore al giorno.

Reddito imponibile medio per contribuente, redditi del 2024

Comune	40.237 euro
Media della provincia (MI)	33.635 euro
Media della regione (Lombardia)	29.151 euro
Media dell'Italia	24.895 euro

Reddito imponibile medio nel comune	**40.237 euro**
Media della provincia (MI)	**33.635 euro (+20% il comune)**
Media della regione (Lombardia)	**29.151 euro (+38% il comune)**
Media dell'Italia	**24.895 euro (+62% il comune)**
Reddito complessivo medio nel comune	**41.865 euro**
Differenze tra i redditi (indice di Gini, stima)	**0,54 (0 = redditi tutti uguali, 1 = massima differenza)**
Contribuenti del comune	**1.052.520**
Anno dei redditi	**2024**
Anni di reddito medio per una casa tipo	**da 8,4 a 12,2 anni**
Prezzo di una casa tipo di 80 m^2 nella zona	**da 352.000 a 512.000 euro**
Prezzi usati	**Abitazioni civili, stato normale, zona C19 (1° semestre 2026)**
Zona climatica	**E (la quinta di 6 dalla più calda)**
Gradi giorno	**2.404**
Riscaldamento consentito	**15 ottobre - 15 aprile, al massimo 14 ore al giorno**
Altezza della sede del comune	**122 m sul mare**

Quanto costa una casa rispetto ai redditi

da 8,4 a 12,2 anni

anni di reddito medio per 80 m^2 ai prezzi della zona

Clima e riscaldamento

Zona E

la quinta di 6 dalla più calda, 2.404 gradi giorno

Riscaldamento consentito: 15 ottobre - 15 aprile, al massimo 14 ore al giorno

Il reddito imponibile medio è la somma dei redditi imponibili dichiarati dai residenti del comune divisa per il numero di chi ha un reddito imponibile. Riguarda tutto il comune, non chi abita in questo edificio.

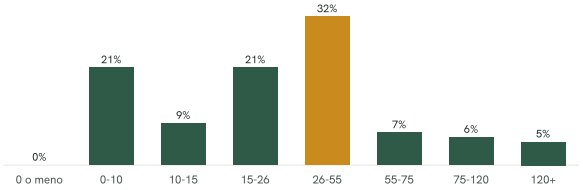
Contribuenti del comune per classe di reddito complessivo (il reddito dichiarato prima delle deduzioni). Dove il Ministero non pubblica una classe perché riguarda poche persone, il numero è ricavato per differenza dal totale ed è segnato con un asterisco; se le classi non pubblicate sono più di una, compaiono unite.

L'indice di Gini misura quanto sono diversi i redditi: 0 se tutti dichiarano lo stesso, 1 se tutto il reddito è di una sola persona. È una stima calcolata dalle classi di reddito come se in ogni classe tutti dichiarassero la media della classe: le differenze dentro ogni classe non si vedono, quindi il valore vero è un po' più alto. Calcolato così, nella maggior parte dei comuni italiani vale tra 0,32 e 0,45.

Anni di reddito medio: prezzo di un'abitazione tipo di 80 m^2 ai prezzi minimo e massimo della zona dell'Agenzia delle Entrate (OMI), diviso il reddito complessivo medio di chi dichiara nel comune. Non è il prezzo di questa casa né una stima del suo valore: è un confronto tra i prezzi della zona e i redditi del comune. Il reddito medio è per singolo contribuente, non per famiglia (in una famiglia possono esserci due o più redditi), e non tiene conto di tasse, mutuo, risparmi e spese.

La zona climatica (da A, la più calda, a F, la più fredda) e i gradi giorno fissano per legge il periodo e le ore in cui si possono accendere i riscaldamenti. Più gradi giorno vogliono dire inverni più freddi e, a parità di casa, più spesa per scaldarla.

Contribuenti per reddito complessivo, in migliaia di euro



28

Favorevole

[12]

Internet veloce

Broadband Map AGCOM

All'indirizzo (entro 30 metri) arriva la fibra fino a casa (FTTH) con velocità in download attesa tra 300 e 2.500 Mbps, secondo le coperture dichiarate dagli operatori all'AGCOM. Nessuna rete FWA (internet da antenna fissa) copre il punto.

Rete fissa migliore	**Fibra fino a casa (FTTH)**
Velocità in download attesa	**300 - 2.500 Mbps**
Seconda rete fissa	**Fibra fino a casa (FTTH), 300 - 2.500 Mbps**
Operatori della fibra fino a casa	**TIM Wholesale, Open Fiber**
Celle con fibra fino a casa entro 100 m	**33 su 36**
Reti FWA (internet da antenna) sul punto	**0**
Dati AGCOM aggiornati al	**30 luglio 2026**

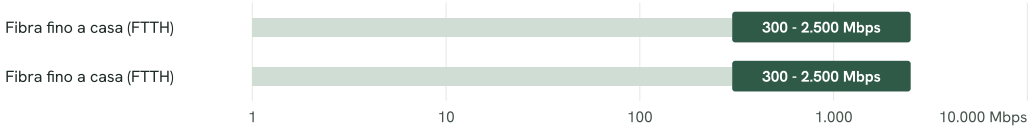
300 - 2.500 Mbps

Fibra fino a casa (FTTH)

Copertura e velocità dichiarate dagli operatori all'AGCOM per celle di 20 metri: indicano la tecnologia migliore disponibile nella zona dell'indirizzo, non la linea attiva né la velocità reale del singolo appartamento. Per l'offerta al proprio numero civico conviene verificare con gli operatori.

FWA (fixed wireless access) è internet senza fili da un'antenna fissa sul tetto o sul balcone: è un'alternativa dove la fibra non arriva.

Quanto va veloce internet qui, in download



La scala cresce per dieci: ogni linea vale dieci volte la precedente. Ogni barra è la fascia di velocità massima dichiarata per quella rete.

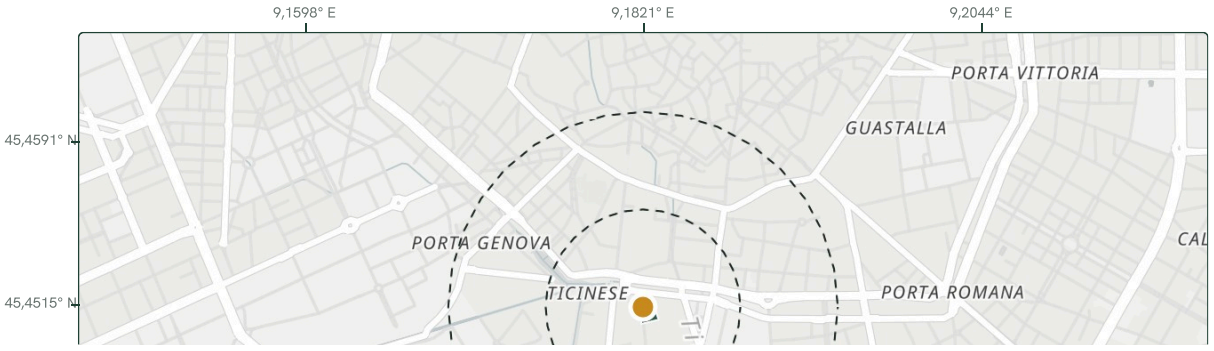
29

Favorevole

[13] [14] [15] [16]

Servizi vicini

A meno di 500 metri: 14 supermercati o alimentari, 4 farmacie e 7 scuole; 8 tipi di servizio su 9 sono presenti a quella distanza. Tutti i tipi di servizio hanno almeno un punto entro 1 km (scuole, ospedali e farmacie da elenchi ufficiali dei ministeri, il resto dei dati da Overture Maps).





Confine del lotto catastale Posizione dell'indirizzo Distanze in linea d'aria: 500 m e 1 km

Servizi per tipo

Tipo	A meno di 500 m	Entro 1 km	Il più vicino	Distanza	0 500 m 1 km
Sport	12	57	Milan Pole Dance Studio	176 m	
Parchi e verde	2	10	Parco Vetra	448 m	
Sanità	7	63	Ortopediamary	29 m	
Scuole	7	31	Prim. Piolti de Bianchi Gaspara	268 m	
Farmacie	4	22	Ticinese	149 m	
Ospedali e case di cura	0	2	Irccs Ospedale Capitanio	785 m	
Stazioni e trasporti	1	7	Noleggio Minibus con conducente - Avantgarde	272 m	
Ristorazione	230	798	Levino	11 m	
Supermercati e alimentari	14	35	Pam Local	139 m	

I più vicini dagli elenchi ufficiali

Scuole

Prim. Piolti de Bianchi Gaspara (scuola primaria)	**268 m**
Scuola dell'Infanzia Comunale Via Gentilino4 (scuola dell'infanzia)	**325 m**
Istituto Tecnico e Liceo -G. Feltrinelli (scuola secondaria di secondo grado)	**337 m**

Entro 1 km: scuola primaria 8, scuola dell'infanzia 9, scuola secondaria di primo grado 5, scuola secondaria di secondo grado 9

Farmacie

Ticinese	**149 m**
Faram	**290 m**
Calatafimi	**303 m**

Ospedali e case di cura

Irccs Ospedale Capitanio (irccs privato, 80 posti letto)	**785 m**
Istituto Ortopedico Gaetano Pini - Milan (ospedale a gestione diretta, 303 posti letto)	**953 m**
Fondaz.irccs Ca' Granda - Ospedale Maggi (irccs fondazione, 1067 posti letto)	**1,5 km**

Scuole (anagrafe del Ministero dell'Istruzione e del Merito), farmacie e ospedali (Ministero della Salute) vengono da elenchi ufficiali, posizionati sui numeri civici dell'indirizzo dichiarato: una sede con l'indirizzo scritto male può mancare.

Punti di interesse di Overture Maps, da fonti commerciali e collaborative: completezza e aggiornamento cambiano da zona a zona, possono mancare servizi o comparire attività chiuse. Distanze in linea d'aria. Dati Overture Maps del 2026-09-23.1, affidabilità minima dei punti 0,7.

Attività in questo edificio

Biolaser	parrucchiere o estetista
Fondaco Aste	negozio
Milena Dias Hair Experience	parrucchiere o estetista

Negozi, studi e locali registrati sul lotto nei punti di interesse di Overture Maps: possono mancare attività o comparirne di chiuse.

30

Favorevole

[17] [18]

Mezzi pubblici

GTFS

A meno di 500 metri ci sono 10 fermate con 12 linee (5 di tram, 7 di autobus). La più vicina è P.za Ventiquattro Maggio a circa 120 metri.

Linee che fermano a meno di 500 m

Autobus 7 linee	59 71 79 N15 N25 N26 NM4
Tram 5 linee	3 9 10 14 15

Fermate a meno di 500 m (10)

Fermata	Distanza	Linee
P.za Ventiquattro Maggio	119 m	tram 14, tram 10, tram 9, tram 3, bus NM4, bus N26, bus N25, bus N15, bus 71
V.le Col di Lana	131 m	tram 14, tram 9, bus NM4, bus N26, bus N25, bus N15, bus 71
fermata senza nome	179 m	tram 14
P.za S. Eustorgio	283 m	tram 3
P.ta Lodovica	333 m	tram 15, tram 14, tram 9, bus NM4, bus N26, bus N25, bus 79, bus 71, bus 59
C.so S. Gottardo Via Lagrange	335 m	tram 3, bus N15, bus 71
Castelbarco	404 m	tram 15, bus 79, bus 71, bus 59
Via Tabacchi Via Balilla	453 m	bus 59
C.so Italia Via Lusardi	454 m	tram 15, bus N15
Via Vigevano V.le Gorizia	477 m	tram 14, tram 10, tram 9, bus NM4, bus N26

Orari consultati: ATM Milano (validi dal 14 settembre 2026 al 19 ottobre 2026); Trenord (validi dal 26 luglio 2026 al 12 dicembre 2026). Fermate e linee dagli orari pubblicati dalle aziende di trasporto in formato aperto (GTFS), distanze in linea d'aria. Le linee sono quelle in calendario al momento dell'aggiornamento dei dati.

31

Informativo

[19]

Piste ciclabili e strade pedonali

OpenStreetMap

1,0 km di piste ciclabili entro 500 metri, la più vicina a 120 metri. Strada pedonale più vicina: Piazza Sant'Eustorgio, a 230 metri.

Piste ciclabili entro 500 m	**1,0 km**
Piste ciclabili entro 1 km	**1,7 km**
Pista ciclabile più vicina	**120 m**
Strada pedonale più vicina	**Piazza Sant'Eustorgio, 230 m**
Zona residenziale a traffico limitato più vicina	**nessuna entro 0,5 km**
Indirizzo su una strada pedonale	**no**

Piste ciclabili, strade pedonali e zone residenziali vengono dalla mappa di OpenStreetMap: nelle città è molto completa, nei paesi meno. Contano solo le piste vere: le corsie ciclabili dipinte sulla carreggiata non sono distinguibili nei dati. Le zone residenziali sono le strade dove auto e pedoni condividono lo spazio a passo d'uomo.

Le zone a traffico limitato (ZTL) non sono in nessun dato aperto nazionale. Chiedi al Comune se l'indirizzo è in una ZTL, se da residente hai diritto al permesso, con quali orari si passa e dove si parcheggia.

32

Informativo

[19] [10] [20] [18]

Rumore da strade, ferrovia e aeroporto

DPR 459/1998 e DPR 142/2004

Binari più vicini a 850 metri (Cintura sud di Milano); autostrada o superstrada più vicina: Cavalcavia Maggi, a 1,5 km; strada principale più vicina: Viale Tibaldi, a 750 metri; stazione più vicina: Milano Tibaldi - Bocconi, a 880 metri; aeroporto più vicino: Milano Linate, a 6,1 km. Le distanze dicono quanto è vicina la fonte di rumore, non quanto rumore arriva: contano traffico, barriere ed edifici in mezzo. Binari e strade vengono dalla mappa di OpenStreetMap e si misurano dalla linea disegnata, non dal bordo della carreggiata.

Cosa	Quale	Distanza
Binari della ferrovia	Cintura sud di Milano	850 m
Autostrada o superstrada	Cavalcavia Maggi	1,5 km
Strada principale	Viale Tibaldi	750 m
Stazione ferroviaria	Milano Tibaldi - Bocconi	880 m
Scalo aereo	Milano Linate	6,1 km

Le fasce dei 100 e dei 250 metri sono quelle di legge attorno a ferrovie, autostrade e superstrade (DPR 459/1998 e DPR 142/2004): dentro, i limiti di rumore ammessi sono più alti. Per le strade principali i limiti dipendono dal tipo di strada, che la mappa non dice: qui c'è solo la distanza. Per gli aeroporti non c'è un raggio di legge: le zone di rumore le decide la commissione di ogni scalo, qui si dice solo quanto è vicino. Binari e strade vengono dalla mappa di OpenStreetMap, la stazione dagli orari ufficiali delle aziende di trasporto, l'area dell'aeroporto dalla carta europea dell'uso del suolo.

33

Informativo

[53]

Industria vicino a casa

Registro europeo E-PRTR e IED

Entro 1.000 metri dall'indirizzo non ce n'è nessuno; ce n'è uno entro 3.000 metri; il più vicino è A2A Calore & Servizi - Impianto Tecnocity, a 2.070 metri. Sono i grandi impianti dichiarati all'Europa, non tutte le attività produttive.

Quanti ce ne sono

Attorno all'indirizzo	Impianti
1 km	0
3 km	1

Gli impianti più vicini

Impianto	Attività	Distanza
A2A Calore & Servizi - Impianto Tecnocity	produzione di energia elettrica o calore	2,1 km

Questo blocco elenca i grandi impianti industriali che la normativa europea obbliga a dichiararsi: centrali, raffinerie, acciaierie, cementifici, industria chimica, cartiere, discariche, inceneritori, depuratori e allevamenti intensivi. L'elenco si ferma alle soglie europee: officine, carrozzerie e capannoni sotto soglia restano fuori. La posizione è quella dichiarata dal gestore ed è un punto solo: per uno stabilimento grande il confine può essere molto più vicino del punto indicato, e in qualche caso il punto è quello della sede e non dell'impianto. Per questo il report tiene solo gli impianti che cadono nel comune dichiarato e scarta i punti su cui si ammucchiano aziende diverse. Della fonte il report riporta quello che c'è scritto: che l'impianto esiste, cosa fa e quanto dista. Quanto inquini e quanto faccia rumore lo misura l'ARPA della regione.

34

Informativo

[54] [55]

Siti contaminati nel comune

Anagrafi regionali e MOSAICO ISPRA

Nel comune di Milano risultano 279 siti riconosciuti come contaminati; altri 1006 sono stati bonificati. L'elenco vale per tutto il comune: l'anagrafe pubblica il comune e la via, non la posizione.

Siti contaminati	**279**
Siti bonificati	**1.006**
Sito di interesse nazionale (SIN)	**nessuno entro 1 km**

Quali sono

Sito	Tipo	Dove
A2A Servizi, Centrale Famagosta	aree industriali in attività	via Rosa Bianca 2
Agip P.v. 2374	impianti di stoccaggio o adduzione carburanti	piazzale Brescia 10
Agip P.v. N.54367	impianti di stoccaggio o adduzione carburanti	via Gallarate 391
Aler - Piano di Zona Zama/Salomone	altri siti non meglio specificati	vie Zama/Salomone
Amsa Insediamento di Via Primaticcio 205	altre operazioni di gestione rifiuti	via Primaticcio 205
Ansaldo	aree industriali dismesse	via Tortona 37/39
Ansaldo A2 Viale Sarca 336	aree industriali dismesse	viale Sarca 336
Api P.v. di Via Rucellai Ang. Via Breda	impianti di stoccaggio o adduzione carburanti	via Rucellai Bernardo 50

Nell'elenco ci sono i primi 8 in ordine alfabetico.

L'anagrafe dei siti contaminati la tiene ogni Regione: sono le aree dove un'indagine ha trovato inquinamento oltre le soglie di legge, o lo sta cercando, e dove è aperto o è stato chiuso un procedimento di bonifica. Un sito bonificato è una storia chiusa con la certificazione dell'ente. Per sapere se un'area riguarda davvero l'immobile che stai comprando, la domanda va fatta al Comune o all'ARPA della regione, che hanno il fascicolo. La Regione Lombardia pubblica il comune e un indirizzo scritto a mano, non la posizione: per questo il conto resta per comune.

35

Informativo

[56] [6] [7] [8] [9] [47] [23] [48] [12] [24] [25] [26] [21] [22] [51] [52] [46]

Domande da fare prima di comprare

Lista di controllo

29 domande da fare prima di comprare, divise per chi può rispondere: venditore, amministratore di condominio, tecnico di fiducia, agenzia immobiliare, notaio e Comune. Nascono dai dati di questo report e dai controlli utili in ogni acquisto; non sono un parere legale o tecnico.

Al venditore

6 domande · Il proprietario, direttamente o tramite chi segue la vendita.

- [ ] **Si possono avere la visura e la planimetria catastale aggiornate dell'appartamento, con subalterno, categoria e rendita?**
  Il report individua il lotto (foglio 523, particella 390) ma non il singolo appartamento, e la planimetria catastale la può chiedere solo chi ha diritti sull'immobile o un suo delegato.
  Nasce dal blocco **Lotto catastale**

- [ ] **Si può avere l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile, con la classe energetica?**
  Chi vende mette l'APE a disposizione dall'inizio delle trattative e lo consegna a chi compra; gli annunci di vendita ne riportano la classe energetica (D.Lgs. 192/2005, art. 6).
  Per ogni acquisto

- [ ] **Ci sono le dichiarazioni di conformità degli impianti e il libretto della caldaia con i controlli periodici?**
  Questi documenti dicono chi ha realizzato gli impianti, quando e con quali controlli successivi.
  Per ogni acquisto

- [ ] **L'immobile sarà libero al rogito o è affittato? Ci sono contratti o persone che lo occupano?**
  Un contratto di affitto con data certa precedente alla vendita resta valido anche per il nuovo proprietario (art. 1599 del codice civile).
  Per ogni acquisto

- [ ] **Sono stati fatti lavori con detrazioni fiscali (bonus ristrutturazioni, ecobonus, sismabonus, superbonus) con rate ancora da usare? Chi le userà dopo la vendita?**
  Salvo un accordo diverso tra le parti, le rate di detrazione non ancora usate passano a chi compra (art. 16-bis del Testo unico delle imposte sui redditi).
  Per ogni acquisto

- [ ] **Si può visitare la casa in orari diversi, per esempio la sera o nel fine settimana, per sentire rumori e vedere luce e traffico?**
  Il report descrive la zona con i dati pubblici ma non misura rumore, traffico o luce nelle stanze.
  Per ogni acquisto

All'amministratore di condominio

10 domande · Per gli edifici con più proprietari: spese, lavori e documenti delle parti comuni.

- [ ] **Il condominio ha fatto o approvato lavori antisismici con il sismabonus? Sono finiti e con le pratiche chiuse?**
  Milano ha un rischio terremoti basso (zona 3 di 4), e il sismabonus riguarda gli edifici delle zone sismiche 1, 2 e 3.
  Nasce dal blocco **Rischio terremoti**

- [ ] **Nell'edificio ci sono o c'erano materiali con amianto (coperture in eternit, canne fumarie, serbatoi, pavimenti in vinile)? Sono stati controllati o rimossi?**
  Secondo il censimento Istat 2011 il 88% degli edifici residenziali della zona è stato costruito prima del 1991; l'amianto è vietato in Italia dal 1992.

  Nasce dal blocco **Età degli edifici della zona**

- [ ] **L'edificio ha l'ascensore e un ingresso senza gradini? Se no, il condominio ha mai discusso di installarli?**
  Il 88% degli edifici residenziali della zona è stato costruito prima del 1991 (Istat 2011), e le regole sulle barriere architettoniche per le nuove costruzioni valgono dal 1989.

  Nasce dal blocco **Età degli edifici della zona**

- [ ] **In che stato sono facciata, tetto, balconi e parti comuni? Sono previsti lavori di manutenzione straordinaria?**
  Nel 2011 il 25% degli edifici residenziali della zona era in uno stato di conservazione mediocre o pessimo (Istat).

  Nasce dal blocco **Età degli edifici della zona**

- [ ] **Sul tetto o sulle parti comuni si possono installare pannelli solari? Il regolamento di condominio o eventuali vincoli lo limitano?**
  Nel punto dell'indirizzo 1 kW di pannelli ben orientati produrrebbe circa 1.369 kWh all'anno (PVGIS).

  Nasce dal blocco **Sole e pannelli solari**

- [ ] **La fibra fino a casa arriva già dentro l'edificio? Se no, gli operatori hanno chiesto di portarla?**
  Nella zona dell'indirizzo gli operatori dichiarano all'AGCOM la fibra fino a casa (FTTH); l'offerta per il singolo numero civico si verifica con gli operatori.

  Nasce dal blocco **Internet veloce**

- [ ] **Quanto sono costati riscaldamento e acqua calda negli ultimi due inverni? L'impianto è centralizzato o autonomo e si può regolare stanza per stanza?**
  Milano è in zona climatica E (la quinta di 6 dalla più calda, 2.404 gradi giorno); riscaldamento consentito: 15 ottobre - 15 aprile, al massimo 14 ore al giorno.

  Nasce dal blocco **Redditi e clima del comune**

- [ ] **Quanto sono state le spese condominiali ordinarie dell'ultimo anno? Il venditore ha pagato tutte le rate?**
  Chi compra risponde insieme al venditore delle spese condominiali non pagate dell'anno in corso e di quello precedente (art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile).

  Per ogni acquisto

- [ ] **Ci sono lavori straordinari già approvati o in discussione (facciata, tetto, ascensore, impianti)? Quanto costano e con quali rate?**
  Chi paga i lavori approvati prima della vendita si può stabilire nel contratto preliminare.

  Per ogni acquisto

- [ ] **Si possono leggere il regolamento di condominio e i verbali delle ultime assemblee? Ci sono cause in corso che riguardano il condominio?**
  Regolamento e verbali dicono cosa si può fare nell'edificio (animali, affitti brevi, uso dei locali) e quali spese sono in arrivo.

  Per ogni acquisto

Al tecnico di fiducia

5 domande · Un geometra, architetto o ingegnere scelto da chi compra, che può vedere la casa e i documenti.

- [ ] **Gli impianti elettrico, del gas e dell'acqua sono originali o sono stati rifatti? In che stato sono?**

  Secondo il censimento Istat 2011 il 88% degli edifici residenziali della zona è stato costruito prima del 1971; l'anno del singolo edificio si verifica nei suoi documenti.

  Nasce dal blocco **Età degli edifici della zona**

- [ ] **In che stato di manutenzione è l'immobile e quanto costerebbero i lavori necessari prima di andarci ad abitare?**

  L'intervallo di prezzo della zona vale per lo stato di manutenzione normale: lavori da fare o già fatti cambiano il confronto.

  Nasce dal blocco **Prezzi al metro quadro della zona**

- [ ] **La planimetria catastale corrisponde allo stato reale dell'appartamento (muri, porte, finestre, verande, soppalchi)? Se ci sono differenze, come si aggiorna e quanto costa?**

  Nell'atto di vendita di un fabbricato chi vende dichiara che dati catastali e planimetria corrispondono allo stato reale (legge 52/1985, art. 29).

  Nasce dal blocco **Lotto catastale**

- [ ] **Lo stato attuale dell'immobile corrisponde ai titoli edilizi depositati in Comune (licenze, permessi, condoni, agibilità)? Ci sono lavori fatti senza pratica da regolarizzare?**

  Il report non contiene le pratiche edilizie: sono conservate dal Comune e si consultano con una richiesta di accesso agli atti.

  Nasce dal blocco **Lotto catastale**

- [ ] **Nel centro storico quali interventi ammette il piano su questo edificio: facciate, tetto, finestre, ampliamenti?**

  Nel piano del Comune (PGT) il lotto è in un nucleo di antica formazione, dove di solito le regole sull'aspetto degli edifici sono più strette.

  Nasce dal blocco **Cosa prevede il piano del Comune**

All'agenzia immobiliare

3 domande · Se la vendita passa da un agente immobiliare.

- [ ] **Come è stato deciso il prezzo richiesto? Su quali vendite recenti di case simili nella zona si basa?**

  Per le abitazioni civili in stato normale della zona di prezzo C19 l'Agenzia delle Entrate indica da 4.400 a 6.400 euro al metro quadro (1° semestre 2026): è un intervallo per tutta la zona, non il valore di questo immobile.

  Nasce dal blocco **Prezzi al metro quadro della zona**

- [ ] **Il prezzo al metro quadro è calcolato sulla superficie commerciale (con muri, balconi e cantina) o su quella calpestabile? Quanti metri quadri sono per ciascuna?**

  I prezzi della zona dell'Agenzia delle Entrate sono per metro quadro di superficie lorda: per confrontarli serve sapere come è misurata la casa.

  Nasce dal blocco **Prezzi al metro quadro della zona**

- [ ] **Quanto è la provvigione, quando si paga e cosa succede alla proposta d'acquisto se il mutuo non viene concesso?**

  Una proposta d'acquisto firmata diventa un impegno quando il venditore la accetta: le condizioni, come quella del mutuo, si scrivono prima di firmarla.

  Per ogni acquisto

Al notaio

3 domande · Chi prepara e firma l'atto di vendita, a cui si possono fare domande anche prima del contratto preliminare.

- [ ] **Sull'immobile risultano ipoteche, pignoramenti o altri gravami? Come e quando verranno cancellati?** — Per ogni acquisto

  Questi dati risultano dai registri pubblici (registri immobiliari o, nei comuni del catasto tavolare, libro fondiario) e il notaio li controlla prima dell'atto; il report non li contiene.

- [ ] **Da quale atto viene la proprietà del venditore (compravendita, donazione, successione)? Ci sono aspetti da chiarire prima di firmare?** — Per ogni acquisto

  La provenienza dell'immobile è uno dei controlli che il notaio fa prima dell'atto e può interessare anche la banca che concede il mutuo.

- [ ] **Il contratto preliminare si può fare dal notaio e rendere pubblico nei registri (trascrizione, o annotazione nel libro fondiario nei comuni tavolari)? Come viene tutelata la caparra?** — Per ogni acquisto

  Il preliminare trascritto prevale su ipoteche e vendite registrate dopo di esso (art. 2645-bis del codice civile).

Al Comune

2 domande · Ufficio tecnico, urbanistica o protezione civile del comune dell'immobile.

- [ ] **Se la vendita comprende un terreno o un giardino a parte: cosa prevede per quell'area il piano urbanistico comunale?** — Per ogni acquisto

  Il certificato di destinazione urbanistica si allega agli atti di vendita dei terreni, salvo le aree di pertinenza di edifici censiti al catasto sotto i 5.000 metri quadrati (DPR 380/2001, art. 30).

- [ ] **Si possono consultare le pratiche edilizie dell'immobile (licenze, permessi, condoni, agibilità) con una richiesta di accesso agli atti?** — Per ogni acquisto

  Le pratiche edilizie sono conservate dal Comune; la richiesta la fa di solito il proprietario o un tecnico con la sua delega, e alcuni Comuni la ammettono anche per chi ha firmato un contratto preliminare.

Ogni domanda indica il blocco del report da cui nasce; quelle senza blocco valgono per ogni acquisto. Per capire le risposte può servire un professionista: il report non è una perizia, una visura o un parere legale.

36

Informativo

[57] [58] [59] [60]

Documenti ufficiali e come ottenerli

Agenzia delle Entrate e Comune

Visura catastale e mappa del lotto si scaricano gratis dal sito dell'Agenzia delle Entrate con SPID, CIE o CNS, anche per immobili di altri; la planimetria la può chiedere solo chi ha diritti sull'immobile, quindi si chiede al venditore. Per ogni documento il blocco indica chi può chiederlo, quanto costa, dove si chiede e i dati del lotto da indicare.

Dati dell'immobile da indicare nelle richieste

Comune	**Milano**
Codice catastale del comune	**F205**
Foglio	**523**
Particella (numero del lotto)	**390**

Subalterno (singolo appartamento)	**da chiedere al venditore**

Documenti

Visura catastale

Dice come l'immobile è registrato al catasto: identificativi, categoria, classe, consistenza e rendita catastale. La visura storica mostra anche i cambiamenti nel tempo.

Chi può chiederlo	Chiunque abbia SPID, CIE o CNS, anche per immobili di altri, per fabbricati e terreni, attuale o storica. Il servizio copre tutta Italia tranne le province di Trento e Bolzano.
Costo	Gratis online dal 1° gennaio 2025. Allo sportello dell'Agenzia delle Entrate, per un immobile non proprio, 3 euro.
Come si fa	Area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate, menu Servizi, Fabbricati e terreni, "Visure, planimetrie e ispezioni ipotecarie degli immobili", sezione "Visure catastali di immobili non di proprietà": si sceglie l'ufficio provinciale e si cerca per immobile (catasto fabbricati per un appartamento). Il PDF resta scaricabile per 10 giorni; dopo più di 5 ricerche di fila senza chiedere una visura il servizio si blocca fino a mezzanotte.
Dati da indicare	Comune: Milano, Codice catastale del comune: F205, Foglio: 523, Particella (numero del lotto): 390, Subalterno (singolo appartamento): da chiedere al venditore
Dove	Agenzia delle Entrate, visura catastale online https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/visura-catastale/visura-catastale-online

Mappa catastale del lotto (visura della mappa)

Mostra il lotto e i lotti confinanti sulla mappa del catasto terreni, in un PDF A4 centrato sulla particella: aiuta a capire confini, accessi e cortili.

Chi può chiederlo	Chiunque abbia SPID, CIE o CNS, con lo stesso servizio della visura. Senza accesso la mappa si guarda anche sul Geoportale cartografico catastale dell'Agenzia.
Costo	Gratis online e agli sportelli catastali nei Comuni; negli uffici provinciali dell'Agenzia è a pagamento per chi non è proprietario.
Come si fa	Nel servizio delle visure si sceglie la visura della mappa e si indicano comune, foglio e particella.
Dati da indicare	Comune: Milano, Codice catastale del comune: F205, Foglio: 523, Particella (numero del lotto): 390
Dove	Agenzia delle Entrate, visura della mappa online https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/visura-della-mappa/visura-della-mappa-online-cittadini

Planimetria catastale

È il disegno dell'appartamento depositato al catasto: serve a confrontare stanze, muri e aperture con lo stato reale della casa.

Chi può chiederlo	Solo chi ha diritti sull'immobile risultanti in catasto (di solito il proprietario), un suo delegato o un professionista incaricato. Chi compra la chiede al venditore.
Costo	Gratis online per il proprietario con SPID, CIE o CNS. Le copie che esistono solo su carta costano 30 euro più il bollo.
Come si fa	Il venditore la scarica dall'area riservata ("Visure, planimetrie e ispezioni ipotecarie dei propri immobili") oppure delega un tecnico o l'agenzia immobiliare.
Dati da indicare	Comune: Milano, Foglio: 523, Particella (numero del lotto): 390, Subalterno (singolo appartamento): da chiedere al venditore
Dove	Agenzia delle Entrate, planimetria catastale https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/planimetria-catastale/scheda-info-planimetria-catastale

Ispezione ipotecaria

Mostra cosa è registrato nei registri immobiliari: passaggi di proprietà, ipoteche, pignoramenti e sequestri.

Chi può chiederlo	Chiunque, online con SPID, CIE o CNS. Il proprietario la consulta gratis sui propri immobili; per gli immobili di altri si cerca per persona, per nota o con i dati catastali completi.
Costo	Per immobili di altri si paga con pagoPA: 8 euro per nominativo o immobile e 5 euro per nota, ridotti del 20% per le richieste online (tabella dei tributi del D.Lgs. 139/2024).
Come si fa	Di solito la fa il notaio prima del rogito, e spesso anche prima del preliminare: si può chiedere se è compresa nel suo lavoro. I registri sono organizzati per persona e la ricerca per immobile vale solo per il periodo informatizzato.
Dati da indicare	Comune: Milano, Foglio: 523, Particella (numero del lotto): 390, Subalterno (singolo appartamento): da chiedere al venditore
Dove	Agenzia delle Entrate, ispezione ipotecaria https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/ispezione-ipotecaria/scheda-info-ispezione-ipotecaria-cittadini

Prezzi dichiarati nelle vendite della zona

Mostra su una mappa i prezzi dichiarati negli atti di vendita degli ultimi 5 anni (mese e anno, corrispettivo, categoria e consistenza), senza dati sulle persone.

Chi può chiederlo	Chiunque abbia SPID, CNS o le credenziali dell'Agenzia delle Entrate. Non comprende i comuni del catasto tavolare.
Costo	Consultazione online dall'area riservata, senza richiesta di documenti.
Come si fa	Area riservata dell'Agenzia delle Entrate, servizio "Consultazione valori immobiliari dichiarati": si cerca la zona sulla mappa.
Dati da indicare	Comune: Milano
Dove	Agenzia delle Entrate, consultazione valori immobiliari dichiarati https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/consultazione-valori-immobiliari-dichiarati

Certificato di destinazione urbanistica

Dice cosa prevede il piano urbanistico del Comune per un terreno. Si allega agli atti di vendita dei terreni; non serve per le aree di pertinenza di edifici censiti al catasto sotto i 5.000 metri quadrati.

Chi può chiederlo	Chiunque, con una domanda al Comune; il Comune risponde entro 30 giorni e il certificato vale un anno.
Costo	Bolli e diritti di segreteria decisi da ogni Comune: per esempio a Milano 100 euro più due bolli da 16 euro, a Rimini 60 euro fino a 10 particelle più i bolli.
Come si fa	Domanda all'ufficio urbanistica del Comune, spesso online, indicando foglio e particelle; alcuni Comuni chiedono un estratto di mappa recente.
Dati da indicare	Comune: Milano, Foglio: 523, Particella (numero del lotto): 390
Dove	DPR 380/2001, articolo 30 (Normattiva) https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:presidente.repubblica:decreto:2001-06-06;380

Pratiche edilizie (accesso agli atti)

Licenze, permessi, condoni e agibilità depositati in Comune: servono a confrontare lo stato reale della casa con quello autorizzato.

Chi può chiederlo	Chi ha un interesse diretto, concreto e attuale (legge 241/1990): il proprietario o chi ha la sua delega; alcuni Comuni, come Rimini, ammettono anche chi ha firmato un contratto preliminare.
Costo	Consultazione gratuita o con diritti di segreteria decisi dal Comune (per esempio 30 euro a Rimini, da 50 a 100 euro più IVA a Milano), più il costo delle copie; risposta entro 30 giorni.
Come si fa	Di solito la richiesta la fa il tecnico di fiducia con la delega del venditore, dal portale del Comune con SPID o CIE, indicando indirizzo e dati catastali.
Dati da indicare	Comune: Milano, Foglio: 523, Particella (numero del lotto): 390, Subalterno (singolo appartamento): da chiedere al venditore
Dove	Legge 241/1990, articoli 22-25 (Normattiva) https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1990-08-07;241

Attestato di prestazione energetica (APE)

Indica la classe energetica e i consumi stimati dell'immobile. Vale al massimo 10 anni.

Chi può chiederlo	Lo fa redigere chi vende da un tecnico certificatore: lo mette a disposizione dall'inizio delle trattative, lo consegna alla fine e viene allegato all'atto. Gli annunci di vendita riportano la classe energetica.
Costo	È un documento a carico di chi vende.
Come si fa	Si chiede al venditore o all'agenzia; con il codice dell'attestato alcune regioni permettono di controllarlo nel loro catasto energetico.
Dove	D.Lgs. 192/2005, articolo 6 (Normattiva) https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legislativo:2005-08-19;192

Controllo dell'APE nel catasto energetico della Lombardia

Permette di verificare che l'APE esista e sia valido.

Chi può chiederlo	Chiunque, sul sito CENED, con il codice dell'attestato, la targa energetica o i dati catastali.
Costo	Consultazione online; il documento scaricato è un fac-simile e non sostituisce l'APE.
Come si fa	Visura APE sul sito CENED di Regione Lombardia.
Dati da indicare	Comune: Milano, Foglio: 523, Particella (numero del lotto): 390, Subalterno (singolo appartamento): da chiedere al venditore
Dove	CENED, visura APE https://www.cened.it/visura-ape

Costi e condizioni sono quelli pubblicati dagli enti e verificati il 14 settembre 2026: possono cambiare, e i diritti di segreteria dei Comuni variano da comune a comune. Il report non richiede documenti per conto dell'utente e non usa le sue credenziali.

Condizioni e collegamenti verificati sulle pagine ufficiali il 14 settembre 2026.

Le fonti, una per una

Ogni blocco rimanda qui con il suo numero fra parentesi quadre. Sono 60 voci: lo stesso ente compare più volte quando fornisce dati diversi.

[1] **Indice di vivibilità Vicinalia, calcolato dai dati degli altri blocchi del report**
Licenza: Elaborazione Vicinalia, metodo pubblicato sul sito. Aggiornamento: 30 settembre 2026.
Blocchi 01

[2] **Overture Maps Foundation, Land use (OpenStreetMap), release 2026-08-19.0**
Licenza: ODbL 1.0, © OpenStreetMap contributors. Aggiornamento: 19 agosto 2026.
Blocchi 01

[3] **ISPRA - Mosaicatura nazionale delle aree a pericolosità da frana PAI (v. 5.0 - 2024) - Piattaforma IdroGEO**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 2024.
Blocchi 01, 05

[4] **ISPRA - Regione Lombardia. Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia - IFFI**
Licenza: CC BY-SA 4.0. Aggiornamento: 15 settembre 2026.
Blocchi 01, 05

[5] **ISPRA - Mosaicatura delle aree a pericolosità idraulica (v. 5.0 - 2020) - Piattaforma IdroGEO**
Licenza: CC BY-SA 4.0. Aggiornamento: 2020.
Blocchi 01, 06, 11

[6] **Dipartimento della Protezione Civile - Classificazione sismica aggiornata al 31 maggio 2025**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 31 maggio 2025.
Blocchi 01, 07, 35

[7] **INGV - Stucchi M. et al. (2004), Pericolosità sismica di riferimento per il territorio nazionale MPS04**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 2004.
Blocchi 01, 07, 35

[8] **Istat - 15° Censimento generale della popolazione 2011, dati per sezione di censimento**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 9 ottobre 2011.
Blocchi 01, 13, 26, 35

[9] **Istat - Basi territoriali 2011 (sezioni di censimento)**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 9 ottobre 2011.
Blocchi 01, 13, 35

[10] **Copernicus Land Monitoring Service - CORINE Land Cover 2018 (vettoriale, versione 2020_20u1), European Environment Agency**
Licenza: Copernicus, accesso libero e gratuito (politica dei dati Copernicus, Reg. UE 2021/696), con citazione. Aggiornamento: 13 maggio 2020.
Blocchi 01, 18, 32

[11] **EEA - European air quality interpolated maps 2024 (NO2, PM2.5, PM10), validated data, 1 km**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 2024.
Blocchi 01, 22

[12] **AGCOM - Autorità per le garanzie nelle comunicazioni, Broadband Map (mappatura delle reti di accesso a Internet), dati del 2026-07-30**
Licenza: CC BY 4.0 (BroadbandMap di Agcom). Aggiornamento: 30 luglio 2026.
Blocchi 01, 28, 35

[13] **Overture Maps Foundation, Places, release 2026-09-23.1**
Licenza: CDLA Permissive 2.0; Apache 2.0 (Foursquare); CC0 (AllThePlaces). Aggiornamento: 23 settembre 2026.
Blocchi 01, 29

[14] **Ministero dell'Istruzione e del Merito, Anagrafe delle scuole statali e paritarie, anno scolastico 2026/27**
Licenza: IODL 2.0. Aggiornamento: 1 settembre 2026.
Blocchi 01, 29

[15] **Ministero della Salute, Elenco delle farmacie**
Licenza: IODL 2.0. Aggiornamento: 4 ottobre 2026.
Blocchi 01, 29

[16] **Ministero della Salute, Posti letto per stabilimento ospedaliero e disciplina, anno 2023**
Licenza: IODL 2.0. Aggiornamento: 31 dicembre 2023.
Blocchi 01, 29

[17] **Comune di Milano - AMAT, orari del trasporto pubblico ATM (GTFS)**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 21 settembre 2026.
Blocchi 01, 30

[18] **Regione Lombardia - Trenord, orari ferroviari (GTFS)**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 14 ottobre 2026.
Blocchi 01, 30, 32

[19] **Overture Maps Foundation, Transportation (OpenStreetMap), release 2026-08-19.0**
Licenza: ODbL 1.0, © OpenStreetMap contributors. Aggiornamento: 19 agosto 2026.
Blocchi 01, 31, 32

[20] **Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Aeroporti certificati (ENAC)**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 4 agosto 2023.
Blocchi 01, 32

[21] **Agenzia delle Entrate - Cartografia catastale**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: febbraio 2026.
Blocchi 02, 35

[22] **ANNCSU - Archivio Nazionale Numeri Civici e Strade Urbane (Istat e Agenzia delle Entrate)**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 15 settembre 2026.
Blocchi 02, 35

[23] **Overture Maps Foundation, Buildings, release 2026-08-19.0**
Licenza: ODbL 1.0 (OpenStreetMap, Microsoft, Google, Esri). Aggiornamento: 19 agosto 2026.
Blocchi 03, 25, 35

[24] **Agenzia delle Entrate - OMI**
Licenza: CC BY 4.0 (Agenzia delle Entrate - OMI). Aggiornamento: 1° semestre 2026.
Blocchi 04, 27, 35

[25] **Agenzia delle Entrate - OMI (perimetri delle zone, GeoPOI)**
Licenza: CC BY 4.0 (Agenzia delle Entrate - OMI). Aggiornamento: 1° semestre 2026.
Blocchi 04, 35

[26] **Agenzia delle Entrate - OMI (volumi di compravendita NTN, settore residenziale, dati provvisori)**
Licenza: CC BY 4.0 (Agenzia delle Entrate - OMI). Aggiornamento: 30 giugno 2026.
Blocchi 04, 35

[27] **Dipartimento della Protezione Civile e CNR-IGAG - WebMS, studi di microzonazione sismica**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: settembre 2026.
Blocchi 08

[28] **Copernicus Land Monitoring Service - European Ground Motion Service (EGMS), Ortho L3 componente verticale 2020-2024**
Licenza: Copernicus, accesso libero e gratuito (politica dei dati Copernicus, Reg. UE 2021/696), con citazione. Aggiornamento: 29 aprile 2026.
Blocchi 09

[29] **European Forest Fire Information System (EFFIS) - perimetri delle aree bruciate, Copernicus Emergency Management Service, Joint Research Centre**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 18 settembre 2026.
Blocchi 10

[30] **Legge 21 novembre 2000 n. 353, articolo 10 (divieti sulle aree percorse dal fuoco e catasto comunale), testo aggiornato su Normattiva**
Licenza: Atto normativo non tutelato dal diritto d'autore (art. 5 L. 633/1941); dati Normattiva CC BY 4.0. Aggiornamento: 21 novembre 2000.
Blocchi 10

[31] **European Commission, Joint Research Centre - Huizinga J., de Moel H., Szewczyk W. (2017), Global flood depth-damage functions**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 2017.
Blocchi 11

[32] **INGV - Stucchi M. et al. (2004), Pericolosità sismica di riferimento per il territorio nazionale MPS04, curve di pericolosità**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 2004.
Blocchi 11

[33] **EFEHR - Crowley H. et al. (2021), European Seismic Risk Model ESRM20: esposizione, vulnerabilità e modello di sito (commit b2368bee)**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: b2368bee.
Blocchi 11

[34] **Istat - Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, base 2021 (ultimo mese 2026-08)**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: agosto 2026.
Blocchi 11

[35] **Regione Lombardia - Aree prioritarie per il radon (D.Lgs. 101/2020), Gazzetta Ufficiale n. 211 del 9 settembre 2023; elenco nazionale dei comuni raccolto da ARPA Lombardia**
Licenza: Atto pubblico (art. 5 L. 633/1941). Aggiornamento: 9 settembre 2023.
Blocchi 12

[36] **ISPRA - Radon, Comuni interessati da alta radioattività naturale potenziale (Piano nazionale d'azione per il radon)**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 13 dicembre 2023.
Blocchi 12

[37] **Regione Lombardia - Database CENED+2, Certificazione ENergetica degli EDifici**
Licenza: CC0 1.0. Aggiornamento: 17 settembre 2026.
Blocchi 14

[38] **Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia - TINITALY 1.1, modello digitale del terreno d'Italia a 10 metri (Tarquini et al. 2023, doi 10.13127/tinitaly/1.1)**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 17 novembre 2023.
Blocchi 15

[39] **ISPRA - Linea di costa 2020 (v 2.2) e dinamica costiera 2006-2020, Portale Coste**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 31 dicembre 2020.
Blocchi 16

[40] **EEA - Natura 2000 (vector), versione fine 2024, dati trasmessi dal Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica e dalle Regioni**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 1 dicembre 2025.
Blocchi 17

[41] **Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica - Elenco ufficiale delle aree naturali protette (EUAP), VI aggiornamento, Geoportale Nazionale**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 27 aprile 2010.
Blocchi 17

[42] **ISPRA e SNPA - Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici, edizione 2025 (dati 2024)**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 24 ottobre 2025.
Blocchi 19

[43] **Copernicus Sentinel-2, indice di vegetazione NDVI (Sentinel Hub, Copernicus Data Space Ecosystem)**
Licenza: Contains modified Copernicus Sentinel data. Aggiornamento: 1 settembre 2026.
Blocchi 20

[44] **Copernicus Sentinel-3 SLSTR, temperatura della superficie terrestre (Sentinel Hub, Copernicus Data Space Ecosystem)**
Licenza: Contains modified Copernicus Sentinel data. Aggiornamento: 31 agosto 2026.
Blocchi 21

[45] **Ministero della Cultura - SITAP, Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 1 settembre 2026.
Blocchi 23

[46] **Regione Lombardia - Mosaico dei PGT comunali, Tavola delle previsioni di piano (PGT del Comune di Milano, pubblicato il 5 febbraio 2020)**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 5 febbraio 2020.
Blocchi 24, 35

[47] **PVGIS 5.3, European Commission Joint Research Centre (dati SARAH-3/ERA5)**
Licenza: Uso libero (condizioni d'uso PVGIS). Aggiornamento: 2023.
Blocchi 25, 35

[48] **ARERA - Prezzi dell'energia elettrica (consumatore domestico tipo e ritiro dedicato)**
Licenza: Condizioni di riuso non dichiarate: dato citato con la fonte. Aggiornamento: II trimestre 2026.
Blocchi 25, 35

[49] **Istat - Censimento permanente della popolazione, dati per sezione di censimento al 31.12.2023**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 31 dicembre 2023.
Blocchi 26

[50] **Istat - Basi territoriali 2021 (sezioni di censimento)**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 31 dicembre 2021.
Blocchi 26

[51] **MEF - Dipartimento delle Finanze, Redditi e principali variabili IRPEF su base comunale, anno d'imposta 2024**
Licenza: CC BY 3.0 IT. Aggiornamento: 23 aprile 2026.
Blocchi 27, 35

[52] **DPR 26 agosto 1993 n. 412, Allegato A (tabella dei gradi giorno dei comuni), testo aggiornato su Normattiva**
Licenza: Atto normativo non tutelato dal diritto d'autore (art. 5 L. 633/1941); dati Normattiva CC BY 4.0. Aggiornamento: 24 agosto 2016.
Blocchi 27, 35

[53] **Agenzia europea dell'ambiente - Registro degli impianti industriali (direttiva emissioni industriali ed E-PRTR), edizione 2025 con dati 2024**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 1 dicembre 2025.
Blocchi 33

[54] **Anagrafe regionale dei siti contaminati, Regione Lombardia**
Licenza: CC0 1.0 (pubblico dominio). Aggiornamento: 2024.
Blocchi 34

[55] **ISPRA, MOSAICO: banca dati nazionale dei siti contaminati e perimetri dei SIN**
Licenza: CC BY 4.0. Aggiornamento: 15 ottobre 2026.
Blocchi 34

[56] **Domande generate dal report a partire dai blocchi citati (regole riviste il 25 settembre 2026)**
Licenza: Elaborazione del report sui dati dei blocchi citati. Aggiornamento: 25 settembre 2026.
Blocchi 35

[57] **Agenzia delle Entrate - Schede Fabbricati e terreni: visura catastale online, visura della mappa, planimetria catastale, ispezione ipotecaria, consultazione valori immobiliari dichiarati**
Licenza: Informazioni pubbliche citate con collegamento. Aggiornamento: 14 settembre 2026.
Blocchi 36

[58] **D.Lgs. 139/2024, tabella dei tributi per i servizi ipotecari e catastali; DPR 380/2001, art. 30; L. 241/1990, artt. 22-25; D.Lgs. 192/2005, art. 6 (Normattiva)**
Licenza: Atti normativi (art. 5 L. 633/1941). Aggiornamento: 14 settembre 2026.
Blocchi 36

[59] **Comuni di Milano, Rimini e Forlì - Pagine su certificato di destinazione urbanistica e accesso agli atti edilizi**
Licenza: Informazioni pubbliche citate con collegamento. Aggiornamento: 14 settembre 2026.
Blocchi 36

[60] **Regione Lombardia - CENED, visura APE**
Licenza: Informazioni pubbliche citate con collegamento. Aggiornamento: 14 settembre 2026.
Blocchi 36

Avvertenze

Il report riunisce dati pubblici aperti di enti diversi. Prima di usarlo per una decisione, tieni presente cosa può dire e cosa no.

Il lotto e l'edificio, non il singolo appartamento	Il report descrive il lotto della mappa catastale (la particella) e l'edificio che ci sorge. Appartamenti (subalterni), planimetrie, rendite e proprietari non sono dati aperti e non compaiono: per quelli servono una visura o una planimetria catastale.
I prezzi sono di tutta la zona, non una stima	I prezzi al metro quadro dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni OMI) sono intervalli validi per tutta la zona, per tipo di casa e stato di manutenzione. Non sono il valore di questo immobile, che dipende da piano, esposizione, finiture e stato reale: per una stima serve un perito.
I rischi non sostituiscono i piani ufficiali	I rischi di frane e allagamenti vengono dalle mappe nazionali ISPRA, che uniscono i piani delle Autorità di bacino e non hanno valore legale. Fanno fede i piani ufficiali (PAI e PGRA), gli strumenti urbanistici del Comune e le verifiche di un tecnico abilitato; per i terremoti le norme tecniche per le costruzioni (NTC 2018).
Dati con date diverse	Ogni fonte ha il suo aggiornamento, indicato sotto ogni blocco. La situazione reale può essere cambiata dopo quella data. Distanze e raggi sono in linea d'aria.
Mappa indicativa	Il confine del lotto viene dal disegno della mappa catastale, che può scostarsi di qualche metro dalla realtà e non ha valore di prova. La mappa di sfondo è di OpenStreetMap e mostra il lotto: le zone a rischio stanno nei blocchi che le riguardano.

Licenze delle fonti usate in questo report

Licenza	Fonti
Elaborazione Vicinalia, metodo pubblicato sul sito	Indice di vivibilità Vicinalia, calcolato dai dati degli altri blocchi del report
ODbL 1.0, © OpenStreetMap contributors opendatacommons.org/licenses/odbl/	Overture Maps Foundation, Land use (OpenStreetMap), release 2026-08-19.0 Overture Maps Foundation, Transportation (OpenStreetMap), release 2026-08-19.0

Licenza	Fonti
CC BY 4.0 creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.it	ISPRA - Mosaicatura nazionale delle aree a pericolosità da frana PAI (v. 5.0 - 2024) - Piattaforma IdroGEO Dipartimento della Protezione Civile - Classificazione sismica aggiornata al 31 maggio 2025 INGV - Stucchi M. et al. (2004), Pericolosità sismica di riferimento per il territorio nazionale MPS04 Istat - 15° Censimento generale della popolazione 2011, dati per sezione di censimento Istat - Basi territoriali 2011 (sezioni di censimento) EEA - European air quality interpolated maps 2024 (NO2, PM2.5, PM10), validated data, 1 km Comune di Milano - AMAT, orari del trasporto pubblico ATM (GTFS) Regione Lombardia - Trenord, orari ferroviari (GTFS) Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Aeroporti certificati (ENAC) Agenzia delle Entrate - Cartografia catastale ANNCSU - Archivio Nazionale Numeri Civici e Strade Urbane (Istat e Agenzia delle Entrate) Dipartimento della Protezione Civile e CNR-IGAG - WebMS, studi di microzonazione sismica European Forest Fire Information System (EFFIS) - perimetri delle aree bruciate, Copernicus Emergency Management Service, Joint Research Centre European Commission, Joint Research Centre - Huizinga J., de Moel H., Szewczyk W. (2017), Global flood depth-damage functions INGV - Stucchi M. et al. (2004), Pericolosità sismica di riferimento per il territorio nazionale MPS04, curve di pericolosità EFEHR - Crowley H. et al. (2021), European Seismic Risk Model ESRM20: esposizione, vulnerabilità e modello di sito (commit b2368bee) Istat - Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, base 2021 (ultimo mese 2026-08) ISPRA - Radon, Comuni interessati da alta radioattività naturale potenziale (Piano nazionale d'azione per il radon) Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia - TINITALY 1.1, modello digitale del terreno d'Italia a 10 metri (Tarquini et al. 2023, doi 10.13127/tinitaly/1.1) ISPRA - Linea di costa 2020 (v 2.2) e dinamica costiera 2006-2020, Portale Coste EEA - Natura 2000 (vector), versione fine 2024, dati trasmessi dal Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica e dalle Regioni Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica - Elenco ufficiale delle aree naturali protette (EUAP), VI aggiornamento, Geoportale Nazionale ISPRA e SNPA - Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici, edizione 2025 (dati 2024) Ministero della Cultura - SITAP, Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico Regione Lombardia - Mosaico dei PGT comunali, Tavola delle previsioni di piano (PGT del Comune di Milano, pubblicato il 5 febbraio 2020) Istat - Censimento permanente della popolazione, dati per sezione di censimento al 31.12.2023 Istat - Basi territoriali 2021 (sezioni di censimento) Agenzia europea dell'ambiente - Registro degli impianti industriali (direttiva emissioni industriali ed E-PRTR), edizione 2025 con dati 2024 ISPRA, MOSAICO: banca dati nazionale dei siti contaminati e perimetri dei SIN
CC BY-SA 4.0 creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.it	ISPRA - Regione Lombardia. Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia - IFFI ISPRA - Mosaicatura delle aree a pericolosità idraulica (v. 5.0 - 2020) - Piattaforma IdroGEO

Licenza	Fonti
Copernicus, accesso libero e gratuito (politica dei dati Copernicus, Reg. UE 2021/696), con citazione land.copernicus.eu/en/data-policy	Copernicus Land Monitoring Service - CORINE Land Cover 2018 (vettoriale, versione 2020_20u1), European Environment Agency Copernicus Land Monitoring Service - European Ground Motion Service (EGMS), Ortho L3 componente verticale 2020-2024
CC BY 4.0 (BroadbandMap di Agcom) creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.it	AGCOM - Autorità per le garanzie nelle comunicazioni, Broadband Map (mappatura delle reti di accesso a Internet), dati del 2026-07-30
CDLA Permissive 2.0; Apache 2.0 (Foursquare); CC0 (AllThePlaces) cdla.dev/permissive-2-0/	Overture Maps Foundation, Places, release 2026-09-23.1
IODL 2.0 www.dati.gov.it/iodl/2.0/	Ministero dell'Istruzione e del Merito, Anagrafe delle scuole statali e paritarie, anno scolastico 2026/27 Ministero della Salute, Elenco delle farmacie Ministero della Salute, Posti letto per stabilimento ospedaliero e disciplina, anno 2023
ODbL 1.0 (OpenStreetMap, Microsoft, Google, Esri) opendatacommons.org/licenses/odbl/	Overture Maps Foundation, Buildings, release 2026-08-19.0
CC BY 4.0 (Agenzia delle Entrate - OMI) creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.it	Agenzia delle Entrate - OMI Agenzia delle Entrate - OMI (perimetri delle zone, GeoPOI) Agenzia delle Entrate - OMI (volumi di compravendita NTN, settore residenziale, dati provvisori)
Atto normativo non tutelato dal diritto d'autore (art. 5 L. 633/1941); dati Normattiva CC BY 4.0 creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.it	Legge 21 novembre 2000 n. 353, articolo 10 (divieti sulle aree percorse dal fuoco e catasto comunale), testo aggiornato su Normattiva DPR 26 agosto 1993 n. 412, Allegato A (tabella dei gradi giorno dei comuni), testo aggiornato su Normattiva
Atto pubblico (art. 5 L. 633/1941)	Regione Lombardia - Aree prioritarie per il radon (D.Lgs. 101/2020), Gazzetta Ufficiale n. 211 del 9 settembre 2023; elenco nazionale dei comuni raccolto da ARPA Lombardia
CC0 1.0 creativecommons.org/publicdomain/zero/1.0/deed.it	Regione Lombardia - Database CENED+2, Certificazione ENergetica degli EDifici
Contains modified Copernicus Sentinel data	Copernicus Sentinel-2, indice di vegetazione NDVI (Sentinel Hub, Copernicus Data Space Ecosystem) Copernicus Sentinel-3 SLSTR, temperatura della superficie terrestre (Sentinel Hub, Copernicus Data Space Ecosystem)
Uso libero (condizioni d'uso PVGIS)	PVGIS 5.3, European Commission Joint Research Centre (dati SARAH-3/ERA5)
Condizioni di riuso non dichiarate: dato citato con la fonte	ARERA - Prezzi dell'energia elettrica (consumatore domestico tipo e ritiro dedicato)
CC BY 3.0 IT creativecommons.org/licenses/by/3.0/it/deed.it	MEF - Dipartimento delle Finanze, Redditi e principali variabili IRPEF su base comunale, anno d'imposta 2024
CC0 1.0 (pubblico dominio) creativecommons.org/publicdomain/zero/1.0/deed.it	Anagrafe regionale dei siti contaminati, Regione Lombardia
Elaborazione del report sui dati dei blocchi citati	Domande generate dal report a partire dai blocchi citati (regole riviste il 25 settembre 2026)
Informazioni pubbliche citate con collegamento	Agenzia delle Entrate - Schede Fabbricati e terreni: visura catastale online, visura della mappa, planimetria catastale, ispezione ipotecaria, consultazione valori immobiliari dichiarati Comuni di Milano, Rimini e Forlì - Pagine su certificato di destinazione urbanistica e accesso agli atti edilizi Regione Lombardia - CENED, visura APE
Atti normativi (art. 5 L. 633/1941)	D.Lgs. 139/2024, tabella dei tributi per i servizi ipotecari e catastali; DPR 380/2001, art. 30; L. 241/1990, artt. 22-25; D.Lgs. 192/2005, art. 6 (Normattiva)

Licenza	Fonti
ODbL (OpenStreetMap), basemap OpenFreeMap opendatacommons.org/licenses/odbl/	Mappa di sfondo: © OpenStreetMap contributors (ODbL), OpenMapTiles, OpenFreeMap

Attribuzioni richieste

© Overture Maps Foundation, licenza CDLA Permissive 2.0, con dati Foursquare (Apache 2.0) e AllThePlaces (CC0).

Parchi e giardini pubblici © OpenStreetMap contributors, raccolti da Overture Maps Foundation, licenza ODbL 1.0: il report ne riporta solo nomi, superfici e distanze, nessuna geometria.

ISPRA - Mosaicatura nazionale delle aree a pericolosità da frana PAI (v. 5.0 - 2024). https://idrogeo.isprambiente.it, licenza CC BY 4.0.

ISPRA - Regione Lombardia. Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia - IFFI, https://idrogeo.isprambiente.it, licenza CC BY-SA 4.0. Il contenuto del blocco sulle frane che ne deriva è distribuito con la stessa licenza.

ISPRA - Mosaicatura delle aree a pericolosità idraulica (v. 5.0 - 2020). https://idrogeo.isprambiente.it, licenza CC BY-SA 4.0. Il contenuto dei blocchi che ne derivano (allagamenti e danni attesi) è distribuito con la stessa licenza.

Classificazione sismica del Dipartimento della Protezione Civile, licenza CC BY 4.0.

Stucchi M. et al. (2004), MPS04, INGV, doi 10.13127/sh/mps04/ag, licenza CC BY 4.0.

Fonte: Istat, licenza CC BY 4.0 (già IODL 2.0 per i dati meno recenti).

© Unione europea, Copernicus Land Monitoring Service 2018, European Environment Agency (EEA): CORINE Land Cover 2018, prodotto con finanziamento dell'Unione europea. Il report ne riporta solo classi e quote, nessun poligono.

European air quality interpolated maps, © European Environment Agency (EEA), licenza CC BY 4.0: il report ne riporta i valori della cella da 1 km dell'indirizzo e le statistiche del comune, nessuna mappa.

BroadbandMap di Agcom - Autorità per le garanzie nelle comunicazioni è distribuito con Licenza Creative Commons Attribuzione 4.0 Internazionale (portale https://maps.agcom.it).

Anagrafe delle scuole del Ministero dell'Istruzione e del Merito, Italian Open Data License v2.0.

Ministero della Salute, Elenco delle farmacie, Italian Open Data License v2.0.

Ministero della Salute, Posti letto per stabilimento ospedaliero e disciplina, anno 2023, Italian Open Data License v2.0.

Orari del trasporto pubblico: Comune di Milano - AMAT, orari del trasporto pubblico ATM (GTFS), licenza del feed CC BY 4.0.

Orari del trasporto pubblico: Regione Lombardia - Trenord, orari ferroviari (GTFS), licenza del feed CC BY 4.0.

Strade, piste ciclabili e binari © OpenStreetMap contributors, raccolti da Overture Maps Foundation, licenza ODbL 1.0: il report ne riporta solo nomi, distanze e lunghezze, nessuna geometria.

Nomi degli aeroporti dall'elenco degli aeroporti certificati del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (dati ENAC), licenza CC BY 4.0.

Contiene dati catastali dell'Agenzia delle Entrate, licenza CC BY 4.0.

Contiene dati ANNCSU di Istat e Agenzia delle Entrate, licenza CC BY 4.0.

Edifici © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Google e Esri Community Maps contributors, raccolti da Overture Maps Foundation, licenza ODbL 1.0: il report ne riporta solo conteggi e misure, nessuna geometria.

Banche dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare con licenza CC BY 4.0, citazione obbligatoria "Agenzia delle Entrate - OMI". L'Agenzia non risponde dell'uso che se ne fa.

Studi comunali di microzonazione sismica raccolti dal Dipartimento della Protezione Civile e pubblicati dal CNR-IGAG su webms.it, licenza CC BY 4.0: il report ne riporta livello dello studio, fattore di amplificazione e tipo di instabilità, nessuna geometria.

Contiene dati del Copernicus Land Monitoring Service, European Ground Motion Service (EGMS) 2020-2024, prodotti con finanziamento dell'Unione europea. Il report ne riporta solo conteggi, velocità e serie mediane: nessun punto di misura.

© Unione europea, Copernicus Emergency Management Service, European Forest Fire Information System (EFFIS), Joint Research Centre. Perimetri delle aree bruciate, licenza CC BY 4.0: il report ne riporta solo date, superfici e distanze, nessuna geometria.

Huizinga J., de Moel H., Szewczyk W. (2017), Global flood depth-damage functions, EUR 28552 EN, Joint Research Centre, doi 10.2760/16510, © Unione europea, licenza CC BY 4.0.

Crowley H., Dabbeek J., Despotaki V., Rodrigues D., Martins L., Silva V., Romão X., Pereira N., Weatherill G., Danciu L. (2021), European Seismic Risk Model (ESRM20), EFEHR Technical Report 002, doi 10.7414/EUC-EFEHR-TR002-ESRM20, licenza CC BY 4.0: il report ne usa tipi di edificio, curve di danno e terreno del comune, e ne riporta solo il danno medio calcolato.

Aree prioritarie per il radon dagli atti di Regioni e Province autonome (D.Lgs. 101/2020), elenco raccolto da ARPA Lombardia.

ISPRA - Radon, Comuni interessati da alta radioattività naturale potenziale (Piano nazionale d'azione per il radon), licenza CC BY 4.0.

Catasto energetico degli edifici CENED+2 di Regione Lombardia, pubblico dominio (CC0 1.0): il report ne riporta solo conteggi e classi per edificio e per zona, mai il singolo appartamento.

Tarquini S., Isola I., Favalli M., Battistini A., Dotta G. (2023). TINITALY, a digital elevation model of Italy with a 10 meters cell size (Version 1.1). Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (INGV), doi 10.13127/tinitaly/1.1, licenza CC BY 4.0: il report ne riporta solo quote e pendenze.

Linea di costa e dinamica costiera ISPRA, licenza CC BY 4.0: il report ne riporta solo distanze e tendenze, nessuna geometria.

Natura 2000 © European Environment Agency (EEA), licenza CC BY 4.0: il report ne riporta nomi e distanze, nessun confine.

Elenco ufficiale delle aree protette, Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, licenza CC BY 4.0.

Munafò M. (a cura di), 2025, Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Edizione 2025, Report ambientali SNPA 46/2025, licenza CC BY 4.0: il report ne riporta quote, ettari e distanze, nessuna geometria.

Contains modified Copernicus Sentinel data [2025-2026], elaborati tramite Sentinel Hub sul Copernicus Data Space Ecosystem: il report ne riporta medie mensili, parole e una figura del verde attorno all'indirizzo.

Contains modified Copernicus Sentinel data [2016-2026], elaborati tramite Sentinel Hub sul Copernicus Data Space Ecosystem: il report ne riporta la media delle giornate d'estate, il confronto con la zona e una figura.

Vincoli paesaggistici del SITAP, Ministero della Cultura, licenza CC BY 4.0: il report ne riporta articolo, tipo di vincolo, nome e distanza, nessuna geometria. Il dato è ricognitivo e non certificativo.

Regione Lombardia, Mosaico dei PGT comunali (Tavola delle previsioni di piano), dati pubblici con licenza CC BY 4.0: il report ne riporta destinazioni, classi, quote del lotto e i collegamenti alle schede dei Comuni, nessuna geometria.

PVGIS © European Union, Joint Research Centre, uso libero con citazione della fonte.

Prezzi dell'energia elettrica pubblicati da ARERA, citati con il periodo a cui si riferiscono: il report riporta solo i valori usati nei conti.

Fonte: MEF - Dipartimento delle Finanze, licenza CC BY 3.0 IT.

Zona climatica e gradi giorno: DPR 412/1993, Allegato A, testo aggiornato da Normattiva.

Industrial Reporting under the Industrial Emissions Directive and E-PRTR, © European Environment Agency (EEA), licenza CC BY 4.0: il report ne riporta nome, attività dichiarata e distanza, e solo i grandi impianti obbligati a dichiararsi.

Anagrafe regionale dei siti contaminati, Regione Lombardia, CC0 1.0 (pubblico dominio): il report ne riporta i conteggi per comune e, secondo cosa pubblica la Regione, nome, tipo e via dei siti oppure distanza, causa e sostanze.

ISPRA, MOSAICO - Banca dati nazionale dei siti oggetto di procedimento di bonifica, con i perimetri dei Siti di Interesse Nazionale, licenza CC BY 4.0: il report ne riporta conteggi per comune, stati e distanze, nessuna geometria.

Mappa di sfondo © OpenStreetMap contributors (ODbL), OpenMapTiles, OpenFreeMap. Sulla mappa sono disegnati solo il perimetro catastale (Agenzia delle Entrate, CC BY 4.0), il punto dell'indirizzo e i cerchi di distanza.

Vicinalia, report R-01A1560D creato il 19/10/2026. I dati ISPRA in licenza CC BY-SA 4.0 sono usati solo come classi e testi, senza ridistribuirne le geometrie.