



DEPOSITATO PCT  
10/04/2022

**perucci**  
engineering

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI  
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P.LOMAZZO, 47  
C.F. - P.IVA 13136710152  
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740  
PEC: MAGNI.8184@DAMILANO.IT

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**CONDOMINIO CENTRALE TERMICA VIALBA II**

con avv. A. Manfredi - M. Borraccino

intervenuto: **JULIET S.p.A**

con avv. M. Pesenti - M. Domenegotti

contro: 

**RGE. 226/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Ida Maria Chieffo**

**UDIENZA DEL 03/05/2022 ad ore 11:40**

Custode: avv. Margherita De Grassi

**RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO: in via Val Trompia 21 PT -1S





---

## INDICE SINTETICO

---

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in **20157 Milano via Val Trompia 21**

Categoria: **C/1** [Negozi e botteghe]

Dati Catastali: **foglio 10, particella 38, subalterno 3**

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero da cose e persone

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 18.801,03



## LOTTO 001

(negozio 36 mq con magazzino sottostante)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

---

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20157 Milano (MI) via Val Trompia n. 21 negozio 1 luce su strada (portici) posto al piano terra composto da un vano con retro oltre servizi e vano pertinenziale di magazzino deposito posto al piano seminterrato direttamente connesso tramite botola e scala interna.

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

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

- 1/1 [REDACTED]

Celibe all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO ( Codice: F205) come segue:

Intestati: Proprietà

- 1/1 [REDACTED]

dati identificativi: fg 10. part. 38 sub. 3

dati classamento: cat C/1; CI 9; Cons 28 mq - Sup Cat tot 36 mq; RC €. 663,75.

Indirizzo: VIA VAL TROMPIA n. 21 piano: T-S1;

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

Partita: 71779

##### 1.4. Coerenze

del negozio - da nord a sud in senso orario: strada retro cortile/altra UI/via Val Trompia/altra UI.

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

### 2 DESCRIZIONE DEI BENI

---

#### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona





In Comune di 20157 Milano - Fascia/zona: Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO -  
Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

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

Principali collegamenti pubblici di superficie:

autobus distante 1 minuto a piedi linea 40.

ferrovia distante 10 min a piedi PASSANTE QUARTO OGGIARO

autobus distante 10 min a piedi linea 57

tangenziale distante 2 min auto

Caratteristiche zona:

Buona dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 64 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoni a vista con fasce marca piano;
- accesso: portoncino in vetro. Serranda manuale;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: sufficienti;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**UNITÀ COMMERCIALE MQ 36** con accessori

In zona Vialba- Quarto Oggiaro, a soli 350 m da Villa Scheibler (antica dimora di caccia con il suo parco), negozio di 36 mq con vetrina singola fronte strada porticata. La zona è ben servita e l'immobile è facilmente raggiungibile; a pochi metri si trova la fermata dell'autobus linea 40 e 1 km la fermata del passante ferroviario Milano Quarto Oggiaro (linee S1 e S3). Inoltre è vicino all'ingresso della tangenziale di Milano e all'autostrada A4 Torino-Trieste. Il negozio, sito al piano terra, è composto da un vano e retro antibagno e servizio, magazzino sottostante direttamente connesso. Le saracinesche sono manuali, il riscaldamento è centralizzato e le spese condominiali sono basse.

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale con attività commerciali distribuite al piano terra sotto porticato. L'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via sotto i portici con affaccio (NS) anche verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano



densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso di Quarto Oggiaro ne accentua l'eccesso del traffico.

Le parti comuni a vista si presentano in condizioni di manutenzione sufficienti.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1986. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 390.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita a negozio con magazzino sottostante.

Negoziato a 1 luce sotto i portici composto da 1 vano con retro ed ingresso posteriore autonomo, scala interna al magazzino seminterrato (accessibile da botola a pavimento), doppio affaccio NS.

E' presente un soppalco realizzato in assenza di permesso. Da rimuovere.

#### **Corpo A:**

##### Negoziato 33 mq:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente finte, in ceramica nel bagno fino ad h porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno vetri semplici, condizioni di estremo ammaloramento. Saracinesca manuale. Grate fisse in ferro nel serramento sul retro ;
- porta d'accesso: sul retro - in ferro;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, WC alla turca, doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,95 circa;
- condizioni generali del negoziato: ESTREMO DEGRADO.

##### Magazzino seminterrato 17 mq:

- connessa tramite scala in legno;
- pavimento: piastrelle;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati;





- serramento ferro e vetro retinato;
- condizioni generali del magazzino: ESTREMO DEGRADO - PRESENZA DI ACQUA STAGNANTE.

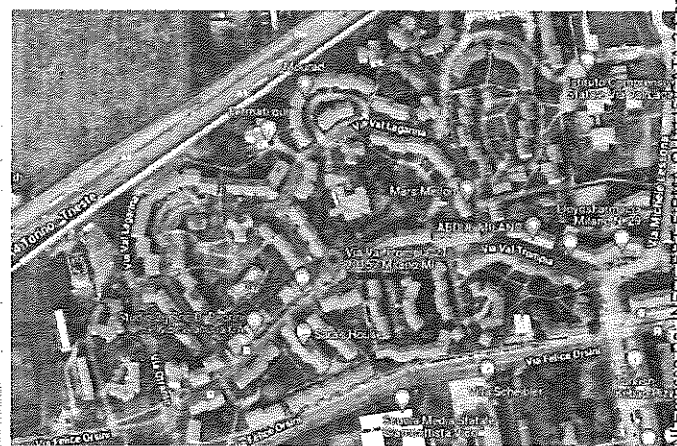
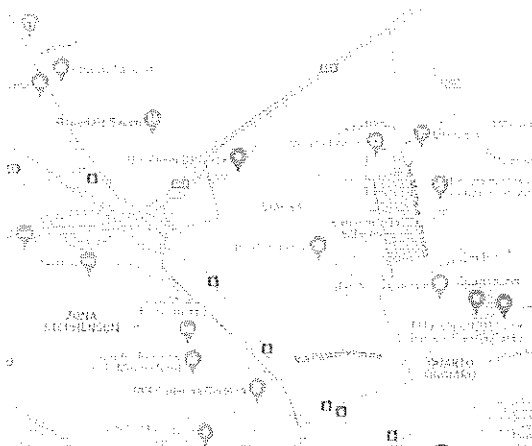
## 2.4. Breve descrizione della zona

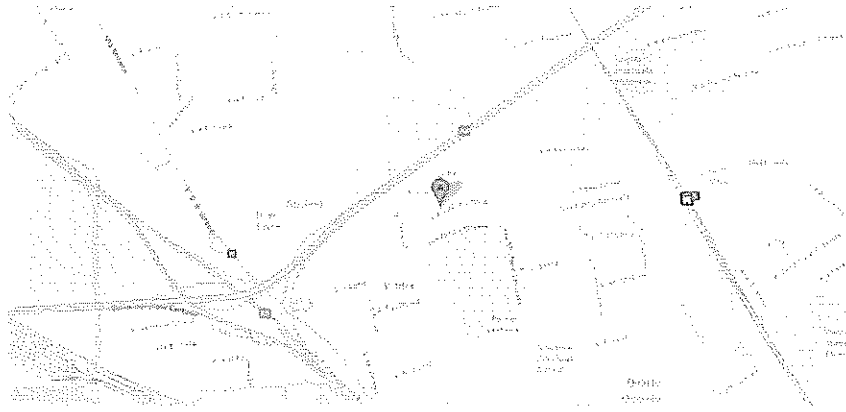
Vialba è un quartiere di Milano posto nella zona settentrionale della città, al confine con i comuni di Novate Milanese e Baranzate, lambito a nord dall'autostrada A4 e ad ovest al tratto di penetrazione urbana dell'autostrada A8. Amministrativamente è compreso nel Municipio 8. Costituì fino al 1841 comune autonomo. Ai confini con Quarto Oggiaro, la relazione tra i due quartieri è molto forte: entrambi si estendono dal ponte di via Palizzi fino all'estrema periferia nord-ovest di Milano. La parte di Vialba confinante con Quarto Oggiaro ha avuto lo stesso piano di sviluppo urbanistico di edilizia popolare e spesso viene ritenuto come parte integrante di Quarto Oggiaro. I vecchi borghi divenuti quartieri con agglomerati urbani continui sono solo parzialmente distinguibili, la divisione tra aree è spesso assente e il confine virtuale tra le vecchie zone diventa di frequente la mezzaria di una via di grandi dimensioni.

La zona è collegata al centro della città con i treni delle linee S1 ed S3 del servizio ferroviario suburbano che fermano alla stazione di Milano Quarto Oggiaro la quale, a dispetto del nome assegnatole quando tutta la zona era già stata riunita in un unico comune, ricade nell'antico territorio municipale vialbese e con la stazione ferroviaria di Milano Certosa.

Potenzialità: La presenza della Villa Caimi abbandonata che potrebbe essere utilizzata, il recupero di alloggi e il risanamento ambientale. Per fronteggiare i problemi di sicurezza è stato aumentato il numero degli agenti, contro i problemi di mobilità invece è stato realizzato il Centro Sicurezza Urbana.

Problemi: Dalle associazioni del quartiere derivano diverse richieste per fronteggiare i problemi riscontrati. Si evidenzia il disagio delle case popolari e problemi che riguardano l'istruzione (scuola elementare fatiscente), ma soprattutto la sicurezza (campo rom abusivo, baby spacciatori nella scuola) e la mobilità (controllo viabilità e parcheggi).





## 2.5. Certificazioni energetiche (in all.)

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1514605332212 del 12/12/2022 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 98,44 kWh/m<sup>2</sup>a

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

nessuna

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/03/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Margherita De Grassi si è rinvenuto l'immobile in stato di abbandono, libero da cose e persone.

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

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

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari dal 25/03/2003

- [REDACTED]







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

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

- **Iscrizioni**

### **Ipoteca volontaria del 25/03/2003**

derivante da atto a garanzia di mutuo FONDIARIO a rogito atto Notaio QUAGLIATA VITTORIO Repertorio 87158/9907 del 25/03/2003 in Milano;

Registrata a Monza 2 il 04/04/2003 n. 1870 1S;

Iscritta a Milano 1 il 27/03/2003 - Registro Particolare 4395 Registro Generale 30234

a favore: 1/1 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) CF: 00884060526

████████████████████

Importo ipoteca €. 119.000,00 di cui €. 59.500,00 di capitale, durata del vincolo 15 anni al termine delle rate del mutuo.

Grava sui beni oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

### **Pignoramento del 21/02/2011**

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 739 del 21/02/2011 derivante da DECRETO INGIUNTIVO trascritto a Milano 1 il 09/03/2011 - Registro Particolare 9295 Registro Generale 14060

contro ████████████████████ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

in favore di: CONDOMINIO DI VIA VAL TROMPIA 21/39 Sede MILANO (MI) CF: 95518570155

Per €. 7.010,20 Oltre spese ed interessi

### **Pignoramento del 26/02/2021**

TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 1500 del 26/02/2021

trascritto a Milano 1 il 29/04/2021 - Registro Particolare 22664 Registro Generale 32665

contro ████████████████████ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

in favore di: 1/1 CONDOMINIO CENTRALE TERMICA VIALBA II C.F. 95672670155

Per €. 13.930,93 Oltre spese ed interessi

- **Altre trascrizioni**

nessuna





## 6 CONDOMINIO

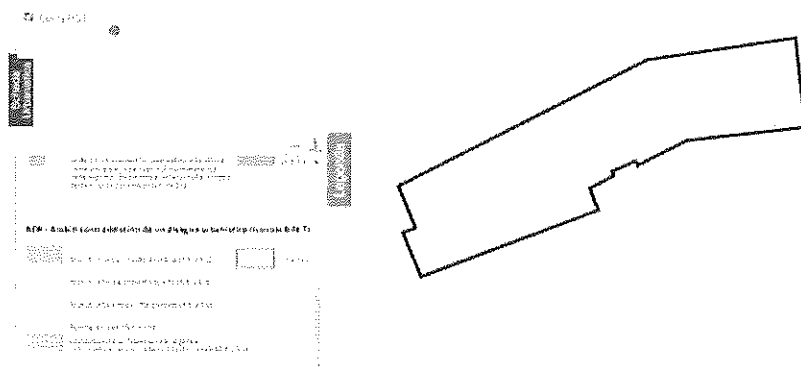
L'immobile è amministrato dallo Studio Iannarone con sede in Milano che NON ha fornito le informazioni richieste dal perito.

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

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

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano PGT approvato e vigente - Milano 2030. Il nuovo PGT Milano 2030, approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 34 del 14/10/2019, vigente dal 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6.



Riquadro 1 Municipio 8 Nucleo di Identità Locale 76 **QUARTO OGGIARO**

**ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile** (Titolo II capo V) Tessuti Urbani a impianto aperto (art. 21.3).  $rc \leq$  esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia;  $rc \leq 60\%$  negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica. Indice di utilizzazione territoriale unico di 0,35 mq/mq. 0,35 mq/mq mediante l'utilizzo in forma alternativa o composta di diritti edificatori perequati, benefici volumetrici di cui agli artt. 10 e 11 comma 15, dell'indice integrativo di cui all'art. 5 comma 5, nonché delle quote di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9; 0,30 mq/mq di accessibilità così composto: 0,5 mq/mq.

### Classificazione sismica



La nuova zonizzazione sismica approvata con la DGR n. X/5001 del 30/03/2016 e le disposizioni previste dalla LR n. 33/2015 del 12/10/2015 sono divenute efficaci dal 10/04/2016. La Zona Sismica del Comune di Milano è, quindi, passata dalla classe 4 alla classe 3.

**GIUDIZIO SINTETICO PREVALENTE** (Allegato 1 del DdP). Sensibilità paesaggistica MOLTO ALTA.

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

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

**7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune**

- Licenza per Opere Edilizie n. 81079/19376/1959 del 07/07/1959 rilasciata a Gestione INA\_CASA
- Autorizzazione di ristrutturazione facciate n. 94 del 18/01/1982 atti 106573/25097/81.

**7.2 Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'immobile risultava **NON CONFORME** per:

- **PRESENZA DI SOPPALCO REALIZZATO IN ASSENZA DI REQUISITI PERMESSI E CERTIFICAZIONI**
- **SUPERFICIE DEL MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO MAGGIORE RISPETTO ALLO STATO ASSENTITO**

Il soppalco non è sanabile e pertanto è necessaria la messa in pristino.

Il magazzino necessita di una domanda in sanatoria onerosa per maggiore superficie,

Costi stimati: €. 10.000,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ACCESSIBILE

DIFFORMITA' NOTA

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

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

**7.3 Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON CONFORME PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA**

Le difformità consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE DI TIPO PLANIMETRICO

Costi stimati: €. 550,00

---

**8 CONSISTENZA**

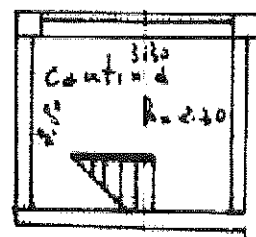
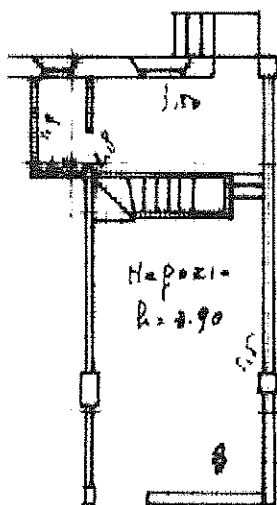




### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998). La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
NEGOZIO PT	sup lorda di pavimento	28,75	1	28,75
MAGAZZINO -IS	sup lorda di pavimento	17,00	0,25	4,25
TOT		45,75		33,00



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Ha tenuto conto altresì dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.





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

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

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

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

### **SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO**

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

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

Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia, concentrando il 22,8 per cento delle compravendite residenziali nazionali. Rispetto al 2017 la crescita delle transazioni nella regione ha vissuto un'ulteriore accelerata, incrementandosi del 13,8 per cento (quasi cinque punti in più sul comunque positivo risultato nazionale del comparto residenziale). Il numero di compravendite è circa di 140mila unità immobiliari, contro le 123mila registrate nel 2017 in uno scenario nazionale di 610mila transazioni (in crescita dell'8,9 per cento sull'anno precedente). Nel 2018 in Lombardia i prezzi medi di vendita sono tornati al 95,8 per cento del valore nominale registrato nel 2007, con una crescita dell'1,2 per cento rispetto al 2017. In Italia, invece, in media le quotazioni hanno proseguito la propria discesa (pur mostrando un significativo rallentamento) perdendo lo 0,1 per cento sull'anno precedente e fermandosi a quota 83,9 per cento dei valori rilevati nel 2007. Il contesto economico di riferimento vedeva l'Italia in ripresa economica (+1,6% fanalino di coda del resto d'Europa con un +3,6% e la Cina un +6,8%). In Italia c'era stata una crescita ma senza inflazione (se l'inflazione è troppo bassa influisce sulle aspettative - una giusta inflazione dovrebbe essere al 2%). Tra il 2011 e il 2014 la crisi ha dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 c'è stata una stabilizzazione dei prezzi. La domanda di acquisto di case che per ben 6 anni è stata compressa è sfociata nel 2017. Le compravendite residenziali erano in crescita per quanto riguarda il numero di transazioni. Le grandi città erano già in crescita con Milano che staccava tutte le altre città ancora in recessione. Il mercato era ripartito ma restava fragile in quanto frenato da un eccesso di immobili invenduti.

Nel 2020 le transazioni a Milano sono calate del 15,4 per cento (64.620 in totale) a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 si è reso visibile un aumento oltre il 10 per cento e 70.950 compravendite.

A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali torneranno a crescere, mentre per le zone periferiche, gli effetti della crisi sanitaria saranno prolungati nel tempo.

Nonostante l'emergenza Covid-19 i numeri parlano di performance positive per ciò che riguarda la vendita e l'acquisto di immobili nuovi; come confermato anche da Fimaa Milano, Lodi, Monza e Brianza, le abitazioni nuove hanno tenuto bene in questo periodo, al contrario dell'usato che con il confinamento ha evidenziato le problematiche di questa tipologia in particolar modo se non localizzata in zone appetibili e centrali.

È un vero e proprio dominio quello di Milano e della Lombardia, che staccano notevolmente il resto d'Italia per numero di ricerche. In generale, seppur in dimensioni più ridotte, il picco ha riguardato





sempre gli stessi territori:

"camere affitto Milano" e "monolocale affitto Milano privati" hanno registrato un +160%; seguono "Milano Stanze" e "affitto stanza Milano", rispettivamente a +150% e +120%.

Un altro elemento degno di nota è lo spostamento della domanda verso le località secondarie; non solo per le migliori condizioni economiche di ingresso, ma anche per un retaggio di solidità e di sicurezza dell'investimento immobiliare radicato nelle percezioni delle famiglie.

Un acquisto che non è necessariamente una ricerca di redditività, ma appunto la ricerca di un bene rifugio laddove la ricchezza è immutata.

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

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

*"La domanda sostenibile ha di fatto rimesso al centro la qualità dell'abitare, puntando su fattori come connettività, salubrità e minori costi energetici, ma sempre in contesti strutturati dal punto di vista dei servizi e dell'accessibilità".* Si spiegano così in parte i numeri del 2020, con le compravendite di abitazioni in calo del -7,7% annuo, attutito, nel secondo semestre, dai mercati di provincia, che hanno visto un incremento del 10,1%.

L'effetto trattativa sul mercato ha rallentato il calo dei prezzi delle abitazioni, che hanno subito una flessione annua compresa tra il -2,0% (mercati maggiori) ed il -0,7% (mercati intermedi). La scarsità dell'offerta ha favorito, invece, il mantenimento del livello dei canoni, garantendo così invariato il livello dei rendimenti. Anche secondo i dati ISTAT 1/2 trim 2021, nonostante la persistenza dell'emergenza sanitaria, si conferma il trend di crescita dei prezzi delle abitazioni avviatosi nel terzo trimestre 2019. I prezzi delle abitazioni nuove registrano un aumento la cui ampiezza non si vedeva dal secondo trimestre 2011 (quando fu pari a +4,1%) mentre le abitazioni esistenti mostrano prezzi in risalita per il quinto trimestre consecutivo. Le prime evidenze territoriali segnalano come la crescita riguardi tutte le articolazioni territoriali per le quali è calcolato l'IPAB. Secondo le stime preliminari, nel primo trimestre 2021 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta dell'1,1% rispetto al trimestre precedente e dell'1,7% nei confronti dello stesso periodo del 2020 (era +1,5% nel quarto trimestre 2020).

L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuire sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono del 3,9%, in forte accelerazione rispetto al trimestre precedente (quando era +1,8%), sia ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano dell'1,2% (rallentando lievemente da +1,3% del quarto trimestre 2020).

Questi andamenti si manifestano in un contesto di forte aumento dei volumi di compravendita (+38,6% la variazione tendenziale registrata per il primo trimestre del 2021 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale), influenzato, tuttavia, dal marcato ridimensionamento del numero di transazioni registrate nello stesso trimestre dello scorso anno a causa delle restrizioni introdotte a partire da marzo 2020 per contrastare la pandemia.

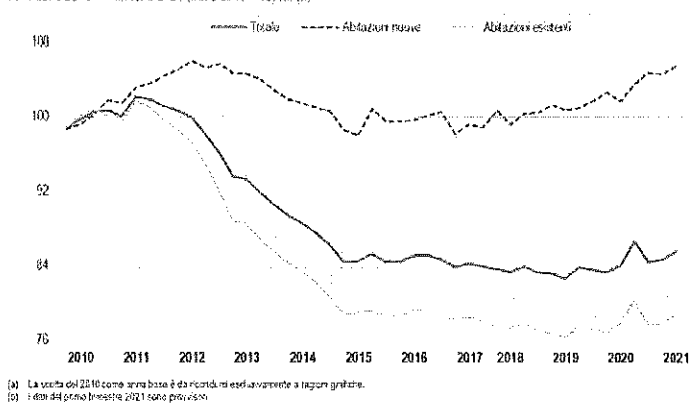
Anche su base congiunturale l'aumento dell'IPAB (+1,1%) è dovuto sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono dello 0,9% sia a quelli delle esistenti che aumentano dell'1,1%.





Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2021 è positivo e pari a +0,7%.

FIGURA 1. INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)  
1 gennaio 2010 = 100 (base) - 1 gennaio 2021 (base 2010=100) (a) (b)



### Il mercato immobiliare di Milano

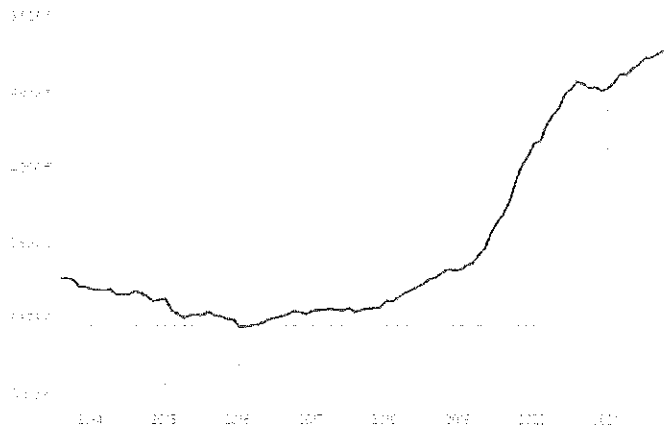
Milano, con una popolazione di 1.242.123 abitanti, è il capoluogo della regione Lombardia oltreché dell'omonima città metropolitana.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Storico, Bocconi, Città Studi, Isola, Porta Romana, Porta Venezia, Sempione, San Siro. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Centro Storico con oltre 4.293 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti. Come è ragionevole aspettarsi, si tratta di una città estremamente importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 48% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

Sulla scia di un andamento pandemico che parebbe sempre più roseo anche il mercato immobiliare di Milano reagisce positivamente. E in particolare a riscattarsi sono le case dei quartieri periferici, il cui valore sta via via aumentando. A dirlo una rilevazione presentata il 22 ottobre 2021 in Camera di commercio.

A Novembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 4.906 al metro quadro, con un aumento del 3,61% rispetto a Novembre 2020 (4.735 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2021, con un valore di € 4.906 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 4.476 al metro quadro.





Nel corso del mese di Novembre 2021, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Milano è stato più alto nella zona Centro, con € 9.433 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Bisceglie, Baggio, Olmi con una media di € 2.519 al metro quadro. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Milano è stato più alto nella zona Centro, con € 24,85 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona Ponte Lambro, Santa Giulia con una media di € 13,05 al mese per metro quadro.

In totale sono presenti in città 81.488 annunci immobiliari, di cui 38.936 in vendita e 42.552 in affitto, con un indice complessivo di 65 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (41) zone a Milano è compreso in tutta la città tra 1.500 €/m<sup>2</sup> e 10.250 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 5,3 €/m<sup>2</sup> mese e 34,4 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

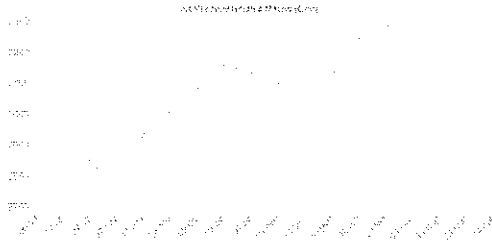
Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (4.400 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 123% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 55% superiore alla quotazione media provinciale (2.800 €/m<sup>2</sup>). La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la città a Milano è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 2.550 €/m<sup>2</sup> e 6.150 €/m<sup>2</sup>. Milano è la città italiana tra quelle più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti con i prezzi degli appartamenti più alti: ben 4.400 €/m<sup>2</sup>, oltre il 235% in più rispetto ai prezzi medi a Palermo, che ha i prezzi più bassi in tutt'Italia.

La gentrificazione di NoLo (North of Loreto) ha portato un'evidente rivalutazione: nel 2022 le aree di Turro, Cimiano e Pasteur subiranno un aumento del prezzo al metro quadro del'8,4%, del 7,7% e del 7,6%. Cresce anche la periferia Sud, con Corvetto che guadagna 8,9 punti percentuali e Abbiategrasso-Chiesa Rossa che vedrà aumentare il valore dei prezzi del 7,6%. Interessante per possibili investimenti anche viale Certosa: +7,9%. Più in generale, nel 2022 cresceranno i prezzi nella maggior parte dei quartieri. Uniche eccezioni, con segno negativo, la centralissima zona di Palestro (-2,9%) e il quartiere della Maggiolina (che perderà 2,4 punti percentuali).

Anche secondo il I report dell'Ufficio studi di Gabetti 1 semestre 2021, emerge una prosecuzione del trend di lieve crescita delle quotazioni – specialmente per le zone centrali e semicentrali – con ribassi limitati solo ad alcune (poche) zone periferiche.

Vialba è una zona della città di Milano, distante circa 7500 metri dal centro. Dal punto di vista immobiliare rappresenta meno dell' 1% di tutte le transazioni immobiliari di Milano. Il prezzo medio degli appartamenti in zona Vialba è di circa 1.750 €/m<sup>2</sup>, molto inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 4.350 €/m<sup>2</sup>.





Distribuzione delle quotazioni per locali commerciali nelle diverse zone

zona	vendita	affitto	annuit
Bicocca	€ 1.700/m²	-	4
Bicoccon	€ 4.050/m²	€ 24,4/m²/mese	3
Bosca	€ 1.350/m²	-	4
Bovisio	€ 6.500/m²	€ 43,6/m²/mese	15
Castello	€ 5.550/m²	€ 32,1/m²/mese	10
Calvinate	€ 2.580/m²	€ 25,1/m²/mese	2
Capolinea del Fiume	€ 1.800/m²	€ 17,5/m²/mese	3
Castello	€ 2.650/m²	-	3
Castello Deselegnola	€ 5.100/m²	€ 31,4/m²/mese	5
Castello Sesto	€ 5.700/m²	€ 40,6/m²/mese	23
Castello Sesto	€ 5.000/m²	€ 32,8/m²/mese	15
Castello Sesto	€ 2.550/m²	€ 18,6/m²/mese	6
Castello Sesto	€ 2.000/m²	€ 20,5/m²/mese	3
Castello Sesto	€ 2.050/m²	-	1
Castello Sesto	€ 1.900/m²	-	1
Castello Sesto	€ 2.700/m²	-	1
Castello Sesto	€ 2.750/m²	-	1
Castello Sesto	€ 2.150/m²	€ 15,4/m²/mese	3
Castello Sesto	€ 1.850/m²	€ 15,2/m²/mese	3
Castello Sesto	€ 5.650/m²	€ 35/m²/mese	15
Castello Sesto	€ 3.500/m²	€ 22,3/m²/mese	5
Castello Sesto	€ 2.100/m²	-	2
Castello Sesto	€ 3.200/m²	€ 21,9/m²/mese	5
Castello Sesto	€ 2.250/m²	€ 16,3/m²/mese	3
Castello Sesto	€ 1.550/m²	€ 14,5/m²/mese	3
Castello Sesto	€ 1.550/m²	-	2
Castello Sesto	€ 1.750/m²	-	4
Castello Sesto	€ 3.550/m²	€ 23,1/m²/mese	11
Castello Sesto	€ 2.500/m²	€ 20,0/m²/mese	2
Castello Sesto	€ 2.500/m²	€ 19,2/m²/mese	3
Castello Sesto	€ 3.050/m²	€ 20,7/m²/mese	5
Castello Sesto	€ 3.750/m²	€ 24,5/m²/mese	11
Castello Sesto	€ 3.500/m²	€ 24,5/m²/mese	15
Castello Sesto	€ 4.050/m²	€ 26,4/m²/mese	5
Castello Sesto	€ 3.700/m²	€ 30,4/m²/mese	11
Castello Sesto	€ 4.250/m²	€ 32,7/m²/mese	20
Castello Sesto	€ 4.150/m²	€ 31,6/m²/mese	5
Castello Sesto	€ 5.250/m²	€ 33,5/m²/mese	10
Castello Sesto	€ 2.400/m²	€ 20,6/m²/mese	2
Castello Sesto	€ 4.700/m²	€ 35,2/m²/mese	5
Castello Sesto	€ 4.550/m²	€ 27,8/m²/mese	5
Castello Sesto	€ 4.650/m²	€ 32,9/m²/mese	11
Castello Sesto	€ 1.250/m²	€ 23,4/m²/mese	5
Castello Sesto	€ 4.150/m²	€ 22,4/m²/mese	5

Il numero di negozi compravenduti in Lombardia è aumentato dell'8% nel 2018, confermando il trend crescente cominciato nel 2014. Nella città di Milano sono al momento presenti 6.086 annunci di negozi in affitto che rappresentano più di due terzi degli annunci di questa tipologia in tutta la città metropolitana. Mediamente in tutta la città il prezzo richiesto per un negozio in affitto, è pari a 28,1 €/m² mese e quindi circa il 66% in più rispetto alla media regionale.

A Milano, su un totale di 53.638 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a locali commerciali sono circa 1.643.





Prezzo medio **locali commerciali** al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Milano presenti su Casa, aggiornato martedì 5 aprile 2022: **3.200 €/m<sup>2</sup>**.  
Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: **31 €/m<sup>2</sup> mese**.

I prezzi nelle compravendite di locali commerciali a Milano sono in forte aumento negli ultimi 6 mesi (+14,66%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo in esame. La crescita dei prezzi si è fatta più limitata negli ultimi 3 mesi.

Quotazione media al metro quadro locali commerciali a Milano negli ultimi 6 mesi

A Milano le quotazioni più economiche per locali commerciali in vendita sono relative alla zona Famagosta (1.900 €/m<sup>2</sup>) in prossimità della quale sono presenti circa 14 annunci, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Brera (6.500 €/m<sup>2</sup> con 26 locali commerciali in vendita).

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

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali).

Per una piena comprensione della complessità del lavoro di stima del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

del taglio; della se la tipologia ricercata; del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non; del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento); se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto: se l'immobile sia servito da mezzi pubblici,





da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina; della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali); se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixité funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

**LA PROPOSTA DEL VALORE DI DIRITTO QUI DI SEGUITO FORMULATA È SCATURITA ANCHE DALL'ANALISI DEL MERCATO DELLE ASTE GIUDIZIARIE IN RIFERIMENTO AD ALTRE UNITÀ LIMITROFE CON MEDESIMA TIPOLOGIA.**

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: **Anno 2021 - Semestre 1 - Provincia: MILANO Comune: MILANO Fascia/zona: Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO Codice zona: E8 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale**

Tipologia: Negozi - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 900,00/1.550,00

Tipologia: Magazzini - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 400,00/600,00

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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2021. Città - Settore NORD QUARTO OGGIARO

Tipologia: Negozi - Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.000,00/1.500,00

Tipologia: Depositi Magazzini S.p.p. - Valore Mercato (€/mq) Min Max 400,00/900,00

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

€/mq. 990,94

• **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI NOVEMBRE 2020 E DICEMBRE 2021 NEL RAGGIO DI m. 400**





✓ **Risultati ricerca**  
Nessuna pubblicazione in risposta alla  
domanda di ricerca risultata.

**Terziario Commerciale -  
Novembre 2020**

Numero inserimenti: 1  
Costo medio di riferimento: 60.000 €

Dettaglio scheda →

**Terziario Commerciale -  
Dicembre 2020**

Numero inserimenti: 1  
Costo medio di riferimento: 30.000 €

Dettaglio scheda →

**Terziario Commerciale -  
Aprile 2021**

**Prezzo venduto €/mq: 854,01**

## 9.2 Fonti d'informazione

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

ISTAT prezzi abitazioni II trimestre 2021.

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

Indagine NOMISMA 2021 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2021 (1-2-3-4 trimestre 2021)

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

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli  
Immobili della Città Metropolitana di Milano - II semestre 2021.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO  
IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 1-2 2021.

## 9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
NEGOZIO PT	28,75	€ 936,24	€ 26.916,82
MAGAZZINO -IS	4,25	€ 936,24	€ 3.979,01





Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.895,82
Valore corpo			€ 26.916,82
Valore Accessori			€ 3.979,01
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 30.895,82</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>33,00</b>	<b>1</b>	<b>€ 30.895,82</b>

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%)	1.544,79 €	-1.544,79 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	10.550,00 €	-10.550,00 €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: NON PERVENUTO	- €	- €
Costi di cancellazione oneri e formalità:	1.213,00 €	
<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>		
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>		<b>€ 18.801,03</b>

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

#### 10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive. Il termine "comoda divisibilità" è da intendersi come una condizione che consenta la ripartizione dell'unità in più parti tra loro il più possibile equivalenti mediante opere di modesta entità. Viceversa tale condizione non si realizza ove le opere occorrenti siano rilevanti oppure l'unità sia ripartibile in parti eccessivamente diseguali.

Sulla base del regolamento edilizio vigente di Milano (delibera cc 27 02/10/2014) la metratura dell'immobile non consente peraltro in alcun modo di poter realizzare la divisione in due unità indipendenti. Infatti all. art. 96 si definisce superficie minima non inferiore a 28 mq.

NON DIVISIBILE





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 223/2021

Il sottoscritto Arch. Stefania Magni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio. Milano li 10/04/2022

l'Esperto Nominato

