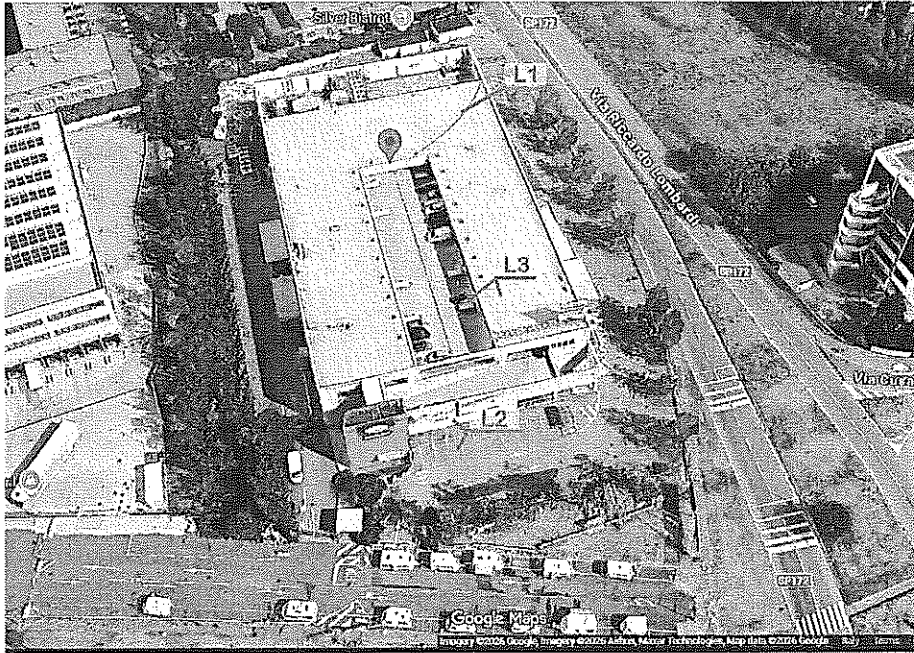


Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 800 /2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia VAGHI**

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1 all. 6 Copia per pubblicazione
Immobile commerciale e n. 3 posti auto antistanti
in Milano, via Cusago n. 160 (integrazione del 19/02/2026)



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano

LOTTO 1

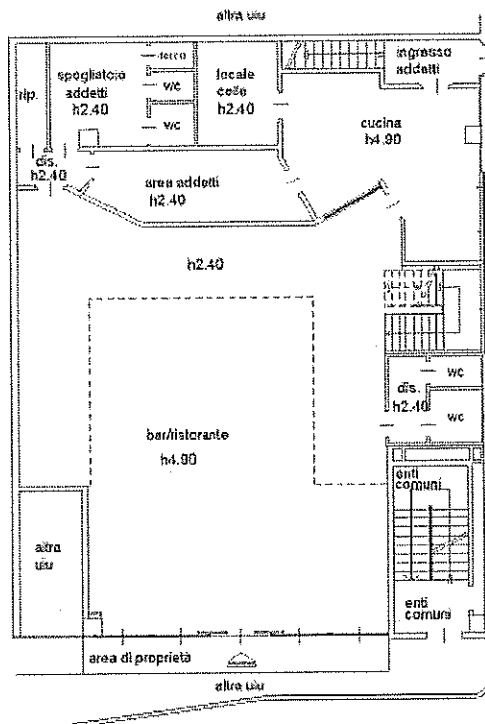
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

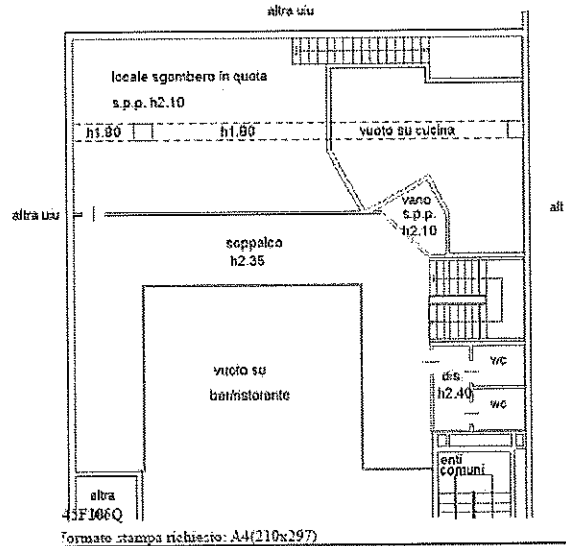
Beni siti in Comune di Milano (MI) via Cusago n. 160 già 196, a parte di complesso edilizio condominiale con destinazione commerciale e direzionale costituito da un unico corpo edilizio compatto di due piani fuori terra e uno interrato. Posto in prossimità della Tangenziale Ovest di Milano (uscita 4 Cusago), accessi dalle vie Cusago (SP114) e R. Lombardi, buona visibilità dalla strada provinciale.

Al piano terra è presente uno spazio commerciale di media-grande dimensione, già occupato da una nota firma della grande distribuzione e attualmente in stato di abbandono. Lo spazio è stato recentemente aggiudicato nell'ambito di una procedura del Tribunale di Monza.

CORPO A



Piano terra



Piano soppalco

1.2. Descrizione del bene

Al piano terra è presente una prima unità immobiliare con destinazione a negozio progettata come bar/ristorante, con lavori edili mai conclusi. Immobile costituito da un ampio ambiente indiviso su cui affaccia un ampio ballatoio, sono compresi zona somministrazione, cucina con locale per celle frigorifere, locali ripostiglio e sgombero e n. 3 blocchi bagno; con uscita di servizio sul retro; oltre area esterna antistante (striscia di terreno).

1.3. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Comproprietari:

nessuno

1.4. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati:

diritto di proprietà per 1/1

dati identificativi: Foglio: 410 Particella: 357 Sub.: 706

dati classamento:

cat. C/1 classe 11 consistenza 332 mq, superficie: 341 mq R.C. Euro 10.665,04

Indirizzo: Cusago n. 196, Piano T

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 12/11/2008 Pratica n. MI0916160
Subalterno 3 Rendita: Euro 8.030,91 Categoria C/1a), Classe 11, Consistenza 250 m2, Piano T
- VARIAZIONE del 18/09/2009 Pratica n. MI0882861 per DIVISIONE-AMPLIAMENTORI-STRUTTURAZIONE con soppressione del sub. 3 e costituzione del sub. 706
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/02/2015 Pratica n. MI0259761

Mappali Terreni Correlati: Foglio 410 - Particella 357

Planimetria catastale: del 24/02/2015, prot. n. MI0259761

1.5. Coerenze

Altra proprietà, passaggio carraio di altra proprietà, corpo scale di altra proprietà, area esterna di altra proprietà, altra proprietà.

1.6. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

All'attualità i beni risultano individuati al civico n.160 di Via Cusago

CORPO B

1.1. Descrizione del bene

Passaggio esterno costituito da passerella metallica, posto in continuità con l'uscita di servizio del corpo A) e destinato a uscita di sicurezza indipendente (come da atto di compravendita).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

[REDACTED]
Comproprietari:

nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati:

[REDACTED]
diritto di proprietà per 1/1

dati identificativi: Foglio: 410 Particella: 357 Sub.: 714

dati classamento:

cat. F/5 consistenza 7 mq

Indirizzo: Cusago n. 196, Piano T

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 12/11/2008 Pratica n. MI0916160
Subalterno 2 Rendita: Euro 72.218,00 Categoria D/8, Piano S1-T-1
- VARIAZIONE del 16/06/2011 Pratica n. MI0549305 DIVISIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI con soppressione del sub. 2 e costituzione del sub. 714

Mappali Terreni Correlati: Foglio 410 - Particella 357

1.4. Coerenze

Altra proprietà, altra unità immobiliare (corpo C), passaggio carraio di altra proprietà, altra unità immobiliare (corpo A).

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

All'attualità i beni risultano individuati al civico n.160 di Via Cusago

CORPO C

1.1. Descrizione del bene

Passaggio esterno costituito da area scoperta, posto in continuità con il corpo B) e con l'uscita di servizio del corpo A) e destinato a uscita di sicurezza indipendente (come da atto di compravendita).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

[REDACTED]
Comproprietari:

nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue.

dati identificativi: Foglio: 410 Particella: 367

dati classamento: cat. F/1 consistenza 10 mq

Indirizzo: Cusago n. 196, Piano T

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 16/06/2011 Pratica n. MI0549305 DIVISIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
- COSTITUZIONE del 12/11/2008 Pratica n. MI0916160 Deriva da sub. 2 Deriva da Foglio 410 Particella 1 del Catasto terreni (TABELLA DI VARIAZIONE del 05/11/2008 Pratica n. MI0889321)

1.4. Coerenze

Altra proprietà, passaggio carraio di altra proprietà, passaggio carraio di altra proprietà, altra unità immobiliare (corpo B)

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

All'attualità i beni risultano individuati al civico n.160 di Via Cusago

CORPO D

1.1. Descrizione del bene

Al piano terra n. 3 posti auto singoli scoperti, antistanti al corpo A) della presente relazione.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

[REDACTED]

Comproprietari:

nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati:

[REDACTED]

diritto di proprietà per 1/1

dati identificativi: Foglio: 410 Particella: 357 Sub.: 5

dati classamento:

cat. C/6 classe 4 consistenza 42 mq, superficie: 44 mq R.C. Euro 154,01

Indirizzo: Cusago n. 196, Piano T

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 12/11/2008 Pratica n. MI0916160

Mappali Terreni Correlati: Foglio 410 - Particella 357

Planimetria catastale: del 12/11/2008, prot.n. MI0916160

1.4. Coerenze

In un sol corpo (i tre posti auto): altra proprietà (aiuola), via Lombardi, posti auto di altra proprietà e corsello di manovra di altra proprietà.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

All'attualità i beni risultano individuati al civico n.160 di Via Cusago

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: in zona periferica a ovest del Comune di Milano. L'immobile è ubicato nella porzione occidentale della città, lungo via Cusago, asse viario di collegamento tra il quartiere Baggio e l'area periurbana verso il Comune di Cusago. Il contesto è caratterizzato da un tessuto urbano eterogeneo, con prevalenza di insediamenti produttivi, artigianali e commerciali, alternati a limitati comparti residenziali e ad ampie aree verdi.

Destinazione prevalente: l'area presenta una vocazione prevalentemente commerciale-produttiva, con presenza di capannoni, depositi, attività di logistica, showroom e strutture di servizio.

Tipologia prevalente: gli edifici sono generalmente di media altezza, con spazi pertinenziali destinati a manovra e parcheggio.

Urbanizzazioni: area dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie. Il contesto risulta idoneo all'insediamento di attività commerciali all'ingrosso, artigianali e di servizio, nonché a funzioni direzionali connesse.

Servizi offerti dalla zona: nell'intorno sono presenti servizi di base, attività commerciali di supporto, esercizi di ristorazione e distributori di carburante. Le dotazioni urbane risultano coerenti con la destinazione produttivo-commerciale dell'area.

Principali collegamenti pubblici: Via Cusago garantisce buoni collegamenti con la rete viaria principale dell'area ovest di Milano. In tempi contenuti sono raggiungibili la Tangenziale Ovest (A50) e le principali direttrici verso il centro cittadino e l'hinterland.

Il trasporto pubblico è assicurato da linee di autobus che collegano la zona ai quartieri limitrofi e alle fermate della metropolitana linea M1 (Bisceglie / Inganni).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

A parte di complesso edilizio condominiale con destinazione commerciale e direzionale costituito da un unico corpo edilizio compatto di due piani fuori terra e uno interrato.

- struttura: prefabbricata in cemento armato;
- facciate: rivestimento in ghiaietto lavato;
- muratura perimetrale: pannelli prefabbricati in cemento armato a taglio termico;
- copertura: piana;

- portineria: assente;
- impianto citofonico: assente;
- condizioni generali dello stabile: all'accesso stabile con al piano terra ampie porzioni in stato di abbandono.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A

Al piano terra e primo unità immobiliare con destinazione a negozio progettata come bar/ristorante, con lavori edili mai conclusi. Immobile costituito da un ampio ambiente indiviso su cui affaccia un ampio ballatoio; sono compresi zona somministrazione, cucina con locale per celle frigorifere, locali ripostiglio e sgombero e n. 3 blocchi bagno ciechi; con uscita di servizio sul retro; oltre area esterna antistante (striscia di terreno).

- esposizione: doppia a nord-est vetrine con affaccio sulla sala, a nord-ovest su cucina e corpo scale;
- pareti: al rustico, nei bagni è presente un rivestimento in ceramica;
- pavimenti: in cemento, nei bagni è presente un rivestimento in ceramica;
- soppalco: struttura metallica;
- infissi esterni e vetrina d'accesso: in metallo con vetri doppi e serrande di protezione in ferro;
- uscita di sicurezza: in metallo REI 120;
- porte interne: in legno tamburato a battente;
- imp. elettrico: sottotraccia, da integrare, completare e revisionare;
- imp. idrico: sottotraccia, da completare e revisionare;
- servizio igienico: presenti n. 3 blocchi ciechi, con spogliatoio / antibagno;
- impianto riscaldamento: assente;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: circa m. 5,70 (4,90 sotto trave), circa m. 3,00 (2,30 sotto trave) nel soppalco;
- condizioni generali: unità immobiliare edificata nel 2008 e completata con ampliamento del soppalco nel 2014. I lavori edili non sono stati mai completati. L'immobile nel tempo è stato oggetto di alcuni atti vandalici (si vedano le foto), inoltre sono presenti importanti segni di umidità imputabili per lo più ad una perdita dell'impianto antincendio al piano sottostante.

CORPO B

Passerella metallica

- pavimenti: rete metallica;
- condizioni generali: nella norma

CORPO C

Area esterna

- pavimenti: asfalto;
- condizioni generali: scarse

CORPO D

N. 3 posti auto singoli esterni e scoperti, antistanti al corpo A)

- pavimenti: asfalto;
- accesso: da area esterna di proprietà di terzi
- condizioni generali: nella norma

2.4. Breve descrizione della zona

La zona si presenta funzionale e adeguata per immobili a destinazione commerciale e produttiva, con buona accessibilità veicolare e un contesto coerente con la tipologia d'uso

2.5. Certificazioni energetiche:

Come da interrogazione in data 30/12/2025 del Catasto Energetico Lombardo, per i beni oggetto di procedura non risultano certificati registrati. E' presente una relazione tecnica depositata con gli atti edilizi ma non sono state prodotte certificazioni.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nella documentazione edilizia depositata sono presenti certificazioni degli impianti, però non risultando che gli stessi siano stati ultimati si ritiene che la certificazione non sia da ritenersi valida.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Documentazione analoga allegata agli atti edilizi

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato con il custode nominato in data 17/11/2025, gli immobili risultavano liberi.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di cui al prot. di ingresso n. 263571/2025, per i beni oggetto di procedura non risultano contratti registrati.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

diritto di proprietà per 1/1

in forza di:

Atto di compravendita notaio SCORDO LETTERIO del 14/01/2010 Repertorio nn 8310/6861 trascritto a Milano 1 in data 26/01/2010 - Registro Particolare 2923 Registro Generale 4507.

Contro Società " " con sede in Milano, che ha venduto i subb. 706 -

Atto di compravendita notaio MISEROCCHI LUIGI AUGUSTO del 13/06/2014 Repertorio nn 101022/20283 trascritto a Milano 1 in data 23/06/2014 - Registro Particolare 23195 Registro Generale 31413.

Contro Società "██████████" ha venduto il mappale 367 unitamente al mappale 357 sub. 714 alla debitrice.

Precedenti proprietari

Al ventennio la piena proprietà dell'intero era di "██████████" con sede in Milano, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita Notaio Fausta PIAZZA del 02/05/1990 Repertorio nn. 218986/183, trascritto a Milano 1 in data 11/05/1990 - Registro Particolare 14032 Registro Generale 19353, contro Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Milano (I.A.C.P.M.), Atto riferito ai terreni sui quali saranno edificati i beni per cui causa, già distinti al foglio 410, mappali 1-2-121. - in forza di denuncia frazionamento presentata all'Agenzia del Territorio di Milano in data 05/11/2008 al n. MI0889321 il mappale 1 e 121 nonchè i mappali 270, 271 355, 356 (derivanti dai vecchi mappali 2 e 121) venivano soppressi originando il mappale 357.

Con compravendita notaio MISEROCCHI LUIGI AUGUSTO del 25/11/2008 Repertorio nn 89758/16039 trascritto a Milano 1 in data 05/12/2008 - Registro Particolare 60772 Registro Generale 87600.

Contro Società "██████████" ha venduto il sub. 2 del mappale n.357 -originario dei corpi B) e C)- alla Società "██████████" con sede a Milano (poi trasformata nella Società "██████████" con sede a Milano in forza di mutamento di denominazione trascritto in data 16/03/2011 - Registro Particolare 10337 Registro Generale 15630)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante accesso al SUE e al servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano per immobili (elenco sintetico con restrizioni) alle date del 06/02/2026, 08/02/2026 e 14/02/2026 si evince quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Misure Penali**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso (all. 9)**
 - Convenzione urbanistica stipulata il giorno 08/05/1986 a firma del Dott. Antonio ZARAGA Notaio in Milano ai nn. 116352/30084 di repertorio, trascritta il 21/05/1986 a Milano 1 ai nn. 12741, a favore di COMUNE DI MILANO contro I.A.C.P.M. Convenzione per esecuzione della variante al PRG e del Piano Particolareggiato approvato il 19/07/1983 per la zona 'D' di espansione industriale a Nord di Muggiano e con la quale vengono definiti i parametri di riferimento per lo sfruttamento edilizio dell'area.

- Convenzione urbanistica modificativa della precedente, stipulata il 13/06/1989 a firma della Dott.ssa Fausta PIAZZA Notaio in Milano ai nn. 198294/138 di repertorio, registrata il 29/06/1989 a Milano ai nn. 11265 serie 1/a, a favore di COMUNE DI MILANO, derivante da Convenzione urbanistica
- Convenzione urbanistica modificativa delle precedenti, stipulata il 30/11/1989 a firma della Dott.ssa Fausta PIAZZA Notaio in Milano ai nn. 207677/152 di repertorio, registrata il 15/12/1989 a Milano ai nn. 21895 serie 1/a, a favore di COMUNE DI MILANO. Nell'atto di provenienza si precisa che "Tutti i cui oneri ed obblighi [...] sono stati ad oggi integralmente adempiuti".
- Atto di vincolo, del 25/09/2006 a firma del Dott. Maurizio OLIVARES Notaio in Milano ai nn. 67571/10343 di repertorio, registrato il 26/09/2006 a Milano, a favore di Comune di Milano (copia allegata alla presente relazione). Oltre atto modificativo del succitato atto, con numero di repertorio 89756/16037. Riguardante le metrature di edificabilità e la destinazione dei fabbricati (copia allegata alla presente relazione).
- Atto di vincolo, del 25/11/2008 a firma del Dott. MISEROCCHI Luigi Augusto Notaio in Milano ai nn. 89756/16037 di repertorio, trascritto a Milano il 05/12/2008 - Registro Particolare 60771 Registro Generale 87599, a favore di Comune di Milano. Riguardante le metrature di edificabilità e la destinazione dei fabbricati (copia allegata alla presente relazione).
- Atto di vincolo, servitù per passaggio volontario del 13/06/2014 a firma del Dott. MISEROCCHI Luigi Augusto Notaio in Milano ai nn. 101022/20283 di repertorio, trascritto a Milano il 23/06/2014 - Registro Particolare 23196 Registro Generale 31414, derivante da diritto di servitù impiantistica e di passaggio pedonale, gratuito e perpetuo. La formalità grava sui mappali 367 e 357 subalterno 714 (corpi B e C). Clausola contenuta anche nell'atto di compravendita notaio MISEROCCHI LUIGI AUGUSTO del 13/06/2014 Repertorio nn 101022/20283 trascritto a Milano il 23/06/2014 - Registro Particolare 23195 Registro Generale 31413.

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 26/01/2010 - Registro Particolare 906 Registro Generale 4508 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio SCORDO LETTERIO Repertorio 8312/6862 del 14/01/2010

a favore Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa Per Azioni con sede in Sondrio c.f. 00053810149

contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 2.210.000 durata del vincolo 15 anni

- Annotazione n. 7047 del 09/07/2021 (MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO)

Grava limitatamente ai corpi A e D del presente lotto

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 12/08/2025 rep. 14484 trascritto il 19/08/2025 - Registro Particolare 44253 Registro Generale 61858 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Banca Popolare di Sondrio SpA sopra generalizzata

• **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

CONDANNATO

Il condominio è amministrato dalla "Amministrazioni Bruno srl" che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato:

L1) sub. 706 millesimi 38,9/1000 sub. 5 millesimi 1,09/1000

Regolamento di condominio allegato all'atto del 25/11/2008 n. rep. 89758/16039 a firma Notaio dot. Luigi Augusto Miserocchi di Milano, Trascritto a Milano il 05/12/2008 nn. 87600/60772. Si allega alla presente copia del regolamento a cui si rimanda.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre.

Si precisa inoltre che i consuntivi delle gestioni delle ultime quattro annualità non risultano approvati per mancato raggiungimento del quorum nelle assemblee convocate.

Sono state fornite le spese ordinarie di gestione immobile per un riparto multiplo di gestione relativo alle annualità 2021 - 2022 - 2023 - 2024

L1) sub. 706 millesimi 38,9/1000 € 1.210,14 sub. 5 millesimi 1,09/1000 € 18,64

Conguagli precedenti non saldati:

L1) sub. 706 mill 38,9/1000 € 1.210,14 + € 2.639,53 sub. 5 mill 1,09/1000 € 18,64 + € 45,38

Spese condominiali non pagate e altre criticità: le spese relative ai beni pignorati non risultano pagate

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non saldate: nessuna comunicata

Cause in corso: nessuna segnalata

Eventuali problematiche ulteriori:

All'accesso era presente al piano interrato una consistente perdita d'acqua proveniente da una manichetta dell'impianto antincendio.

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 e a quello precedente al decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si richiamano le pattuizioni indicate nell'atto di provenienza, nel regolamento di condominio e nelle convenzioni e negli atti di vincolo trascritti o registrati e elencati al punto 5 della presente relazione

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Immobile accessibile e adattabile con modifiche del bagno

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in Via Cusago e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e di quelle attuali. È stata progettata e messa per numero di accessi un campo

agli uffici preposti del Comune in data 23/09/2025, tra gennaio e febbraio 2026 sono stati acquisiti i documenti richiesti.

Oltre alle pratiche sottoindicate veniva trasmessa la pratica con PG 960817/2004 relativa alla richiesta di verifica preliminare del progetto. Risultano inoltre protocollate due pratiche con PG 52156/2012 e PG 193322/2009 che sono indisponibili (comunicazione dagli uffici preposti nelle date del 13/01/2026 e 02/02/2026), gli uffici hanno trasmesso il PG ma non è stata indicata la tipologia di pratica e l'oggetto dell'intervento.

7.1. Convenzioni e vincoli urbanistici

Si veda il punto 5 della presente relazione

7.2. Pratiche edilizie (all. 4):

- Super D.I.A. presentata il 29/09/2006 PG 916565/2006 progr. 7981/2006. Per lavori di nuova costruzione di edificio commerciale e direzionale, soggetti a Piano Attuativo n. 217 del 21/04/1983
 - Integrazione presentata il 29/04/2008 PG 356901/2008 (relazione tecnica per certificazione energetica)
 - Variante ordinaria presentata il 30/04/2008 PG 360202/2008 progr. 3472/2008
 - fine lavori e richiesta certificato di agibilità presentata il 17/11/2008 PG 903394/2008 progr. 3472/2008
- D.I.A. per opere minori presentata il 24/12/2008 PG 1007165/2008
 - Variante presentata il 11/03/2009 PG 193322/2009 progr. 1528/2009
 - Variante presentata il 28/07/2011 PG 570272/2011 progr. 9313/2011Pratica e relative varianti non esibita dagli uffici comunali e quindi non visionata
- Permesso di Costruire per opere di completamento del 27/01/2012 progr. 737/2012
- Permesso di Costruire a parziale sanatoria n. 329/2014 presentato il 22/11/2013 PG 757914/2013 progr. 15540/2013, comunicazione di fine lavori presentata il 24/07/2015, collaudo in data 21/07/2015
- D.I.A. presentata il 10/12/2014 PG 751654/2014 progr. 22229/2014, comunicazione fine lavori e richiesta agibilità presentata il 14/04/2015 (per completamento e ampliamento sub. 706)

7.3. Conformità urbanistica:

Unità immobiliare conforme agli strumenti pianificatori vigenti al momento dell'edificazione

7.4. Conformità edilizia:

I subb. 5 e 714 e la part. 367 (corpi B, C, D) sono conformi alla documentazione edilizia depositata.

Il sub. 706 (corpo A) per quanto realizzato è conforme alla documentazione edilizia depositata. Sono stati completati i lavori strutturali e quasi tutte le opere murarie, non sono state completate le finiture e gli impianti. L'impianto idraulico si presenta per lo più completo relativamente ai bagni ma in parte vandalizzato. Si evidenzia che la richiesta di agibilità, presentata il 14/04/2015, non è valida in quanto i lavori non sono ultimati e gli impianti non sono collaudati.

7.5. Conformità catastale

Al sopralluogo i subb. 5 e 714 e la part. 367 (corpi B, C, D) risultavano conformi rispetto alle planimetrie catastali depositate, mentre per il sub. 706 (corpo A) la geometria degli spazi realizzati era conforme alle planimetrie catastali depositate, le funzioni non erano invece verificabili non essendo stati ultimati i lavori.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto.

Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

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, il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente e la documentazione edilizia acquisita. La superficie è 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) come segue:

CORPI A, B, C

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|-----------------|------|--------------|--------|--------------------------|
| negozio | mq. | 325,7 | 100% | 325,7 |
| soppalco | mq. | 62,0 | 50% | 31,0 |
| locale sgombero | mq. | 56,0 | 50% | 28,0 |
| area esterna | mq. | 28,0 | 10% | 2,8 |
| | | 471,7 | | 388 |

CORPO D

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|---------------------|------|-------------|--------|--------------------------|
| posti auto scoperti | mq. | 44,0 | 100% | 44,0 |
| | | 44,0 | | 44 |
| | | mq. lordi | | mq. commerciali |

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.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. E' stata quindi condotta un'indagine sui beni venduti entro un intorno urbano ritenuto omogeneo che ricomprende porzioni urbane a cavallo del confine tra Milano e Settimo Milanese.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 e Valori dichiarati nelle compravendite. Per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Milano

Fascia/Zona: Suburbana/BAGGIO/ROMANO/MUGGIANO

Laboratori – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 550 / prezzo max. 650 (Euro/mq)

Uffici – stato conservativo ottimo

Valore di mercato prezzo min. 1.000 / prezzo max. 1.550 (Euro/mq)

Negozi – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.100 / prezzo max. 1.750 (Euro/mq)

Magazzini – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 450 / prezzo max. 750 (Euro/mq)

Box – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.100 / prezzo max. 1.600 (Euro/mq)

Comune: Settimo Milanese

Fascia/Zona: periferica

Laboratori – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 550 / prezzo max. 900 (Euro/mq)

Uffici – stato conservativo ottimo

Valore di mercato prezzo min. 1.050 / prezzo max. 1.450 (Euro/mq)

Negozi – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.100 / prezzo max. 1.150 (Euro/mq)

Magazzini – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 450 / prezzo max. 550 (Euro/mq)

Box – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 900 / prezzo max. 1.350 (Euro/mq)

E' stata effettuata un'indagine tra i valori nelle compravendite dichiarati all'Agenzia delle Entrate tra gennaio 2024 e settembre 2025 (ultimi dati disponibili), nell'intorno urbano di riferimento (zona a ovest della Tangenziale di Milano). L'indagine però non ha rilevato compravendite di negozi.

Sono state invece individuate alcune proposte di vendita online, che confermano i valori pubblicati dall'OMI (si veda la tabella riportata sopra).

Tenuto conto dello stato di fatto rilevato all'accesso e in particolare dei lavori non conclusi, si ritiene di potere valutare il bene acquisendo il valore minimo pubblicato dall'OMI di € 1.100,00 applicando una decurtazione del 20%, ottenendo quindi un valore di riferimento di 880 €/mq

Posti auto

Per i posti auto singoli si rileva dagli annunci immobiliari un prezzo consolidato in aree urbane non centrali di € 10.000,00.

Si valutano quindi i tre posti auto, a corpo € 30.000,00

9.3. Valutazione LOTTO

| Descrizione | Categoria catastale Immobile | Superficie commerciale | Valore quota | Valore Complessivo |
|---------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------|-----------------------|
| Negozi e annessi | C1 | 388,0 | | € 341.440,00 |
| Posti auto scoperti | C6 | 44 | | € 30.000,00 |
| | | | | € 371.440,00 |

Si precisa, per quanto occorra, che i corpi B) e C) del presente lotto concorrono al valore totale di stima per una percentuale dello 0,4%

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

| | |
|--|---------------------|
| • VALORE LOTTO | € 371.440,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 18.572,00 |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente considerate nel valore di stima: | € 0,00 |
| • Spese condominiali nel biennio e spese straordinarie deliberate calcolate forfettariamente | -€ 615,00 |
| <u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u> | € 352.253,00 |
| arrotondato | € 350.000,00 |

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : -

N.B.: 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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

- 1) **Stato d'uso e conservazione.** Unità immobiliare edificata nel 2008 e completata con ampliamento nel 2014. I lavori edili non sono stati mai completati. L'immobile nel tempo è stato oggetto di alcuni atti vandalici, parte di questi hanno aperto delle brecce nelle divisioni in cartongesso realizzate con una proprietà confinante. Inoltre sono presenti importanti segni di umidità imputabili per lo più ad una perdita dell'impianto antincendio al piano sottostante.
- 2) **Edilizia.** Il sub. 706 (corpo A) per quanto realizzato è conforme alla documentazione edilizia depositata. Sono stati completati i lavori strutturali e quasi tutte le opere murarie, non sono state completate le finiture e gli impianti. L'impianto idraulico si presenta per lo più completo relativamente ai bagni ma in parte vandalizzato. Si evidenzia che la richiesta di agibilità, presentata il 14/04/2015, non è valida in quanto i lavori non sono ultimati e gli impianti non sono collaudati.
- 3) **Toponomastica.** All'attualità i beni risultano individuati al civico n.160 di Via Cusago, precedentemente risultavano identificati al n. 196 di Via Cusago. Alcuni dei documenti acquisiti riportano ancora la vecchia numerazione (per esempio la documentazione catastale).

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e contratto di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominio
- 9) Convenzioni urbanistiche / atti di asservimento
- 10) Bollettino OMI

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia ai creditori costituiti e al debitore a mezzo PEC/email.

La presente relazione si compone di 16 pagine oltre copertina e allegati

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: 16/02/2026 con integrazioni del 19/02/2026

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco

