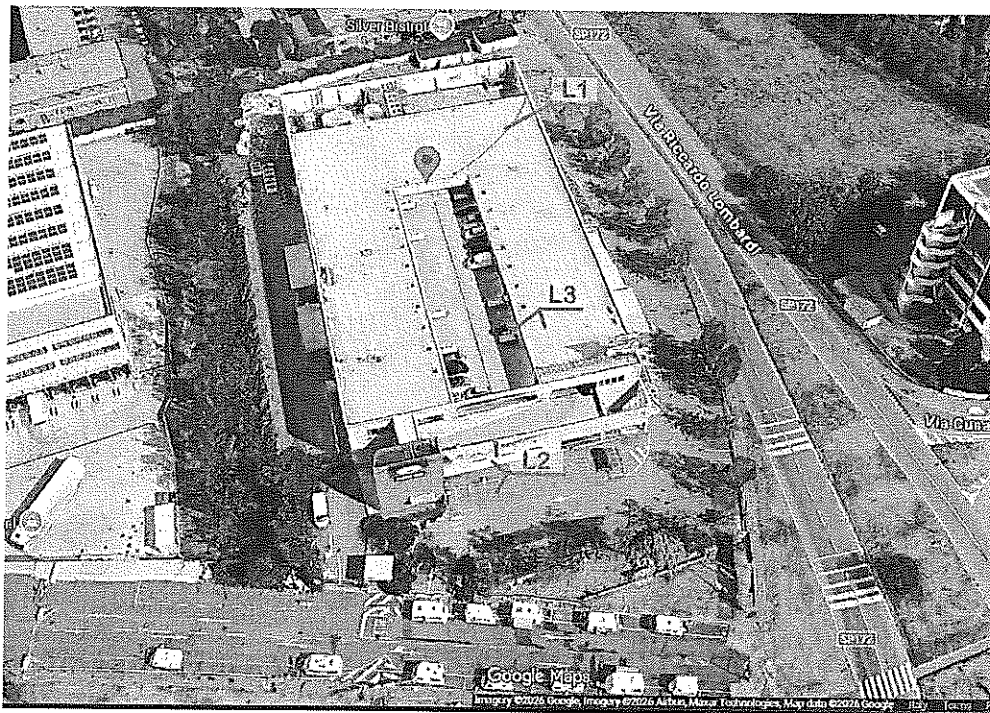


Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 800 /2025

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

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2 all 6 Copia per pubblicazione
Immobile ad uso laboratorio artigianale e n. 3 posti auto confinanti
in Milano, via Cusago n. 160



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@aimil.com

INDICE SINTETICO – LOTTO 2

Dati Catastali

Beni in Milano Cusago n. 160, già n. 196

Corpo A)

Categoria: C/3 [Laboratorio per arti e mestieri]

Dati Catastali: Foglio 410, Mappale 357 sub 708

Corpo B)

Categoria: C/6 [posti auto]

Dati Catastali: Foglio 410, Mappale 357 sub 6

Stato occupativo

Corpo A) Libero

Corpo B) Libero

Contratti di locazione in essere

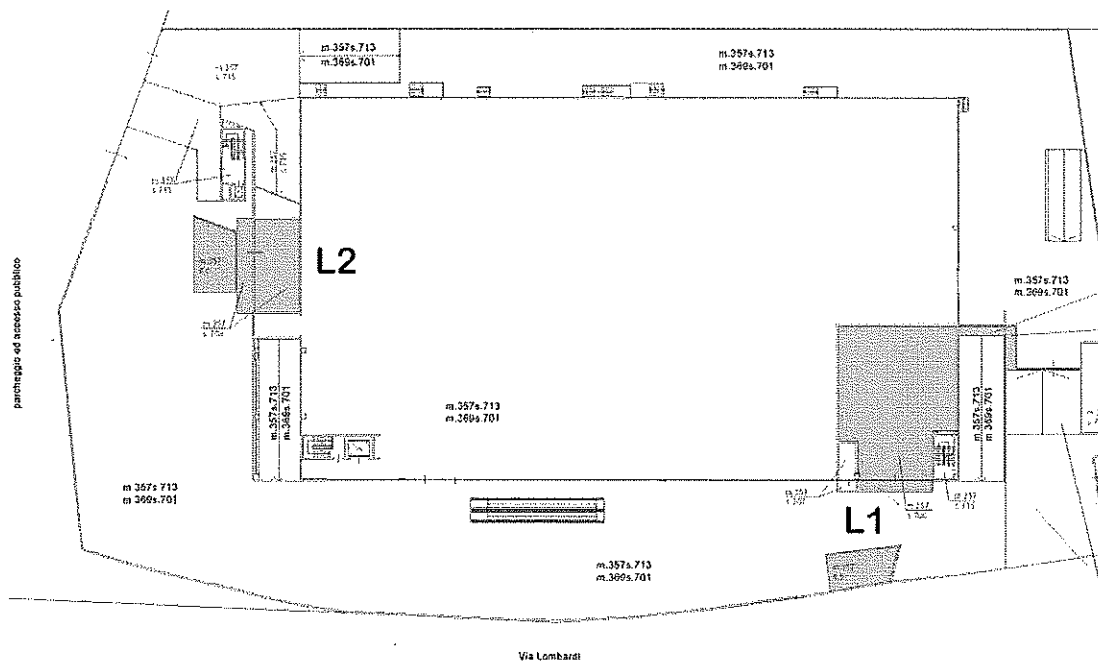
nessuna

Comproprietari

NO

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero per l'intero: € 80.000,00



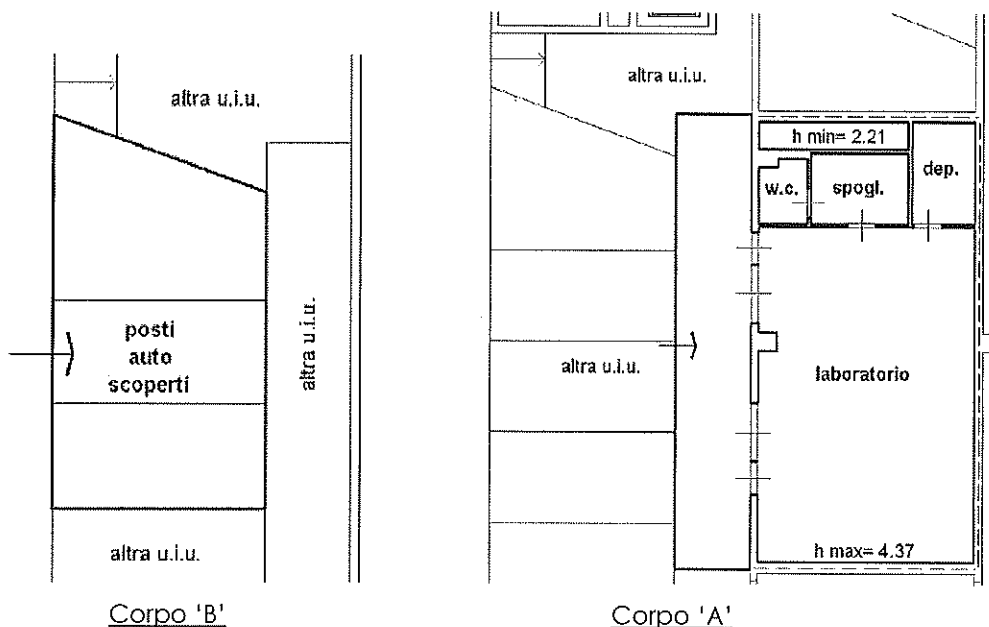
LOTTO 2

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

1.2. Descrizione del bene

Al piano terra unità immobiliare con destinazione ad attività artigianale costituita da un unico ambiente e locale wc, antibagno/spogliatoio e piccolo deposito; oltre area esterna antistante al laboratorio (striscia di terreno). Si accede dalla striscia di terreno tramite due ampie vetrine.

1.3. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

[REDACTED]

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.: 708

dati classamento:

cat. C/3 classe 8 consistenza 67 mq, superficie: 77 mq R.C. Euro 235,30

Indirizzo: Cusago n. 196, Piano T

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 12/11/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO Subalterno 4 Categoria F/3b), Consistenza 0 m2
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 24/11/2008 Subalterno 4 Rendita: Euro 256,58 Categoria C/2c), Classe 8, Consistenza 72 m2
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 18/09/2009 LOCALE DI DEPOSITO-LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

Mappali Terreni Correlati: Foglio 410 - Particella 357

Planimetria catastale: del 18/09/2009, prot. n. MI0882907

1.5. Coerenze

In un sol corpo (laboratorio e area esterna): altra proprietà su due lati, area esterna e posti auto di altra proprietà, altra unità immobiliare (posti auto di cui al presente corpo b), area esterna di altra proprietà, sub. 1 (rampa comune).

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

Al piano terra n. 3 posti auto singoli scoperti, collocati in aderenza 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

██
Comproprietari:

nessuno

Intestati:

██
diritto di proprietà per 1/1

dati identificativi: Foglio: 410 Particella: 357 Sub.: 6

dati classamento:

cat. C/6 classe 4 consistenza 44 mq, superficie: 44 mq R.C. Euro 161,34

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 unità immobiliare (corpo a), posti auto e area esterna di altra proprietà su tre lati.

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 pertinenti 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;
- accesso: pedonale e carrabile da aree esterne tramite altra proprietà;
- ascensore: presente;
- 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 unità immobiliare con destinazione ad attività artigianale costituita da un unico ambiente e locale wc, antibagno/spogliatoio e piccolo deposito; oltre area esterna antistante al laboratorio (striscia di terreno). Si accede dalla striscia di terreno tramite due ampie vetrine. I lavori edili non sono stati ultimati

- esposizione: unica a sud-ovest tramite due ampie vetrine;
- pareti: in parte intonacate al civile e in parte al rustico (pannelli in cartongesso stuccati ma non rifiniti), nel bagno bagno è presente un rivestimento in ceramica;
- pavimenti: in lastre di cemento;
- infissi esterni e porta d'accesso: in metallo con vetri doppi e ante di protezione in ferro;
- porte interne: in legno tamburato a battente;
- imp. elettrico: sottotraccia, da integrare/completare;
- imp. idrico: sottotraccia;
- servizio igienico: locale wc e antibagno/spogliatoio ciechi;
- impianto riscaldamento: assente;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: i locali sono posti sotto alla rampa comune di accesso al piano primo, l'altezza interna è quindi variabile, è presente un controsoffitto che determina

un'altezza utile di m. 3,10 circa, nel controsoffitto è probabile che siano presenti condotte di servizio anche di altri immobili;

- condizioni generali: unità immobiliare edificata nel 2008, lavori edili mai completati e immobile non utilizzato, condizioni buone.

CORPO B

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

- pavimenti: pannelli di cemento vibrocompressi;
- 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 (in particolare l'impianto elettrico) 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. Defenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato con il custode nominato in data 17/11/2025, il corpo A) risultava libero ma parzialmente ingombro di cose, il corpo B) risultava libero e sgombro.

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 "██████████ Milano s.r.l." con sede in Milano, che ha venduto i subb. 706 - 708 - 705 - 33 - 5 e 6 del mappale n.357 alla debitrice.

Precedenti proprietari

Al ventennio la piena proprietà dell'intero era di "██████████ Milano s.r.l." 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

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 attuali e predecessori (elenco sintetico con restrizioni) alle date del 06/02/2026 e 08/02/2026, 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".

- o 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.
- o Atto di vincolo, del 25/09/2006 a firma del Dott. Maurizio OLIVARES Notaio in Milano ai nn. 67572/10344 di repertorio, registrato il 26/09/2006 a Milano, a favore di Comune di Milano. Atto di vincolo di pertinenzialità e destinazione d'uso senza permanenza di persone (grava sul Lotto 2)
- o 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 1 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).
- o Atto di pertinenzialità a firma del Notaio CAVALLOTTI Laura del 25/06/2009 rep. 8227 rac. 2587, registrato a Milano 6 il 25/06/2009 n. 15445 Serie 1T. Il sub. 708 già sub. 4, viene svincolato per essere destinato nei limiti della sua SLP ad uso commerciale e direzionale (atto non trascritto, grava sul Lotto 2 della presente relazione, copia allegata).
- o Atto di pertinenzialità a firma del Notaio CAVALLOTTI Laura del 25/06/2009 rep. 8228 rac. 2588, trascritto a Milano 1 il 14/07/2009 - Registro Particolare 23607 Registro Generale 37759. Rettifica dell'atto di vincolo di pertinenzialità e destinazione d'uso senza permanenza di persone del 25/09/2006 a firma del Dott. Maurizio OLIVARES Notaio in Milano ai nn. 67572/10344 di repertorio trascritto sul sub. 4 predecessore dell'attuale sub. 708 e sul sub. 1. Con la rettifica l'originario vincolo autentificato dal notaio Maurizio Olivares e costituito su porzioni dei subalterni 1 e 4 a servizio di tutto l'edificio è stato spostato, per il subalterno 1 su altra porzione del medesimo subalterno sempre a servizio di tutto l'edificio e per il subalterno 4 su altra porzione del medesimo subalterno a servizio del piano primo dell'intero edificio. Quindi l'unità oggetto di esecuzione (subalterno 708 ex 4) deve intendersi non soggetta al vincolo di pertinenzialità (grava sul Lotto 2 della presente relazione).

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 di [REDACTED] Societa' [REDACTED]
c.f. [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 2.210.000 durata del vincolo 15 anni

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

• 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 [REDACTED] sopra generalizzata

• Altre trascrizioni

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

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
L2) sub. 708 millesimi 10/1000	sub. 6 millesimi 1,09/1000
L3) sub. 705 millesimi 19,27/1000	sub. 33 millesimi 1,02/1000

Regolamento di condominio allegato all'atto del 25/11/2008 n. rep. 89758/16039 a firma Notaio dot. Luigi Augusto Misericocchi 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
L2) sub. 708 millesimi 10/1000 € 198,22	sub. 6 millesimi 1,09/1000 € 18,64
L3) sub. 705 millesimi 19,27/1000 € 1.309,52	sub. 33 millesimi 1,02/1000 € 40,81

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
L2) sub. 708 mill 10/1000 € 198,22 + € 594,67	sub. 6 mill 1,09/1000 € 18,64 + € 45,38
L3) sub. 705 mill 19,27/1000 € 1.309,52 + € 2.635,85	sub. 33 mill 1,02/1000 € 40,81 + € 79,49

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 comunicazione

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. La perdita non riguarda direttamente l'unità immobiliare del presente lotto ma richiede un intervento urgente del condominio.

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 e registrati e elencati al punto 5 della presente relazione

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Immobile visitabile e accessibile modificando il 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 azionato dal vigente PGT del Comune di Milano in Via Cusago e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali. E' stata presentata a mezzo pec richiesta di accesso atti edilizi 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. 9313/2011

Pratica 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:

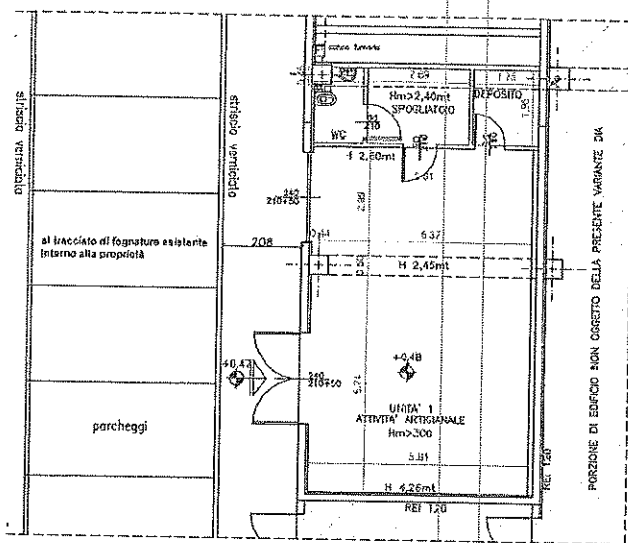
Il sub. 708 già sub. 4 (corpo A) è uno spazio ricavato sotto alla rampa di accesso al piano 1°, originariamente con destinazione senza permanenza di persone come da D.I.A. del 29/09/2006 PG 916565/2006.

Nella variante edilizia presentata il 11/03/2009 PG 193322/2009 progr. 1528/2009, all'immobile viene attribuita una SLP di 72,48 mq (traslazione di SLP) e destinazione d'uso a ufficio. Con variante presentata il 28/07/2011 PG 570272/2011 progr. 9313/2011 la destinazione d'uso muta in 'attività artigianale'. Successivamente, a seguito di sopralluogo per istruttoria tecnica in data 05/11/2015 a seguito di diffida (a cui è seguito il Permesso di Costruire a parziale sanatoria presentato il 22/11/2013 PG 757914/2013 progr. 15540/2013) lo S.U.E. del Comune di Milano ha riscontrato la conformità dei luoghi rispetto a quanto rappresentato nel progetto rilasciato (tav. 13 PdC 329/2014).

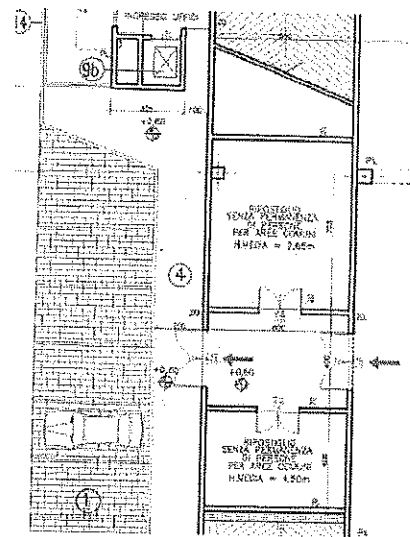
L'unità è conforme all'ultima planimetria catastale depositata ma presenta una discrepanza rispetto all'ultima pratica edilizia depositata (Permesso di Costruire a parziale sanatoria n. 329/2014) nel muro di chiusura del ripostiglio. Rilevato però che nel verbale del 29/01/2016 PG 48449/2016, redatto a seguito di sopralluogo per istruttoria tecnica in data 05/11/2015, lo S.U.E. del Comune di Milano ha riscontrato la conformità dei luoghi rispetto a quanto rappresentato nel progetto rilasciato (tav. 13 PdC 329/2014), si ritiene che la discrepanza sia annoverabile tra le tolleranze esecutive e non costituisca quindi violazione edilizia.

L'unità immobiliare è quindi conforme rispetto alla documentazione edilizia depositata.

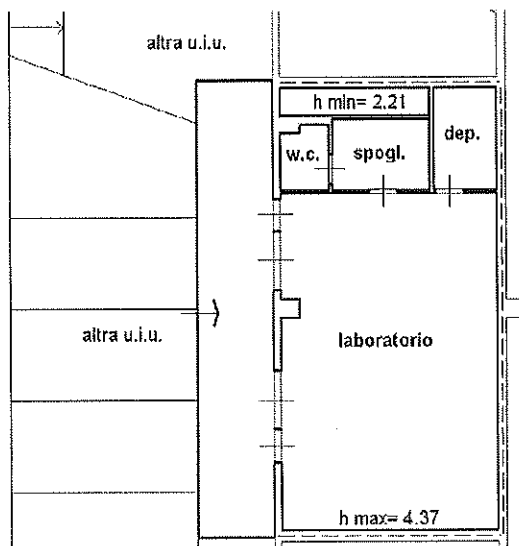
Il sub. 6 (corpo B) è conforme rispetto alla documentazione edilizia depositata.



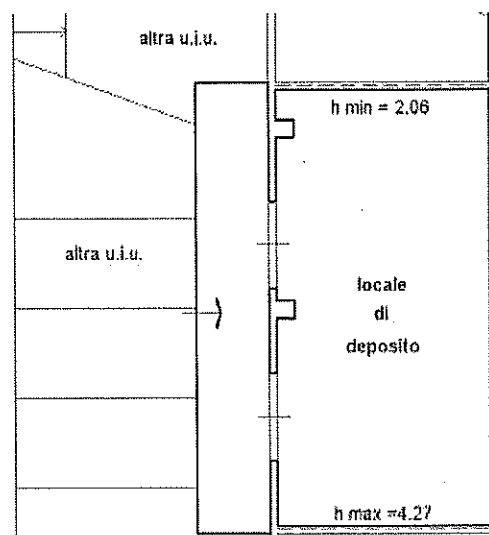
estratto Tav. 13 PdC 329/2014 ultima pratica



estratto D.I.A. del 29/09/2006 PG 916565/2006



Planimetria catastale attuale sub 708



Planimetria catastale precedente (sub. 4)

Vincolo sul sub. 4 predecessore del sub. 708

- A. Con atto notarile in autentica dottor Maurizio Olivares, notaio in Milano, in data 25/09/2006, repertorio n. 67.572/10.344, registrato all'Agenzia delle Entrate ufficio di Milano 2 in data 26/02/2006, i due spazi previsti al piano terreno dell'edificio nel sottorampa di accesso al primo piano (D.I.A. del 29/09/2006 PG 916565/2006) sono destinati a servizio dell'intero edificio quali ripostigli senza permanenza di persone (sub. 4 attuale sub. 708)
- B. Con atto notarile in autentica dott.ssa CAVALLOTTI Laura del 25/06/2009 rep. 8228 rac. 2588, trascritto a Milano 1 il 14/07/2009 - Registro Particolare 23607 Registro Generale 37759 sul sub. 4 (attuale sub. 708) in rettifica della situazione costituita con l'atto in autentica dottor Maurizio Olivares in data 25/09/2006, repertorio n. 67.572/10.344, si precisa che:
- Al posto dei sopra citati ripostigli è stato costruito un unico spazio, adibito sempre a ripostiglio senza permanenza di persone, come da D.I.A. del 30/04/2008 PG 360202/2008
 - Che lo spazio realizzato al piano terra dell'edificio nel sottorampa di accesso al primo piano (sub. 4 attuale sub. 708) è stato vincolato a servizio del primo piano quale ripostiglio / locale sgombero senza permanenza di persone, in modo che esso costituisca pertinenza al primo piano
- C. Con atto notarile in autentica dott.ssa CAVALLOTTI Laura del 25/06/2009 rep. 8227 rac. 2587, registrato all'Agenzia delle Entrate ufficio di Milano 6 il 25/06/2009 al n. 15445 Serie 1T, si dichiara di svincolare lo spazio realizzato al piano terreno dell'edificio nel sottorampa di accesso al primo piano e destinato a servizio del piano primo dell'intero edificio, quale ripostiglio/locale sgombero senza permanenza di persone, per destinarlo, nei limiti della sua superficie lorda di pavimento (S.L.P.), ad uso commerciale e direzionale (trattasi di svincolo relativo sul sub. 4 attuale sub. 708))

Osservazioni (cfr. all. 10)

L'atto di cui al punto A) per le due unità immobiliari previste nel sottorampa pone un vincolo di pertinenzialità con unità immobiliari poste al primo piano e destinazione d'uso senza permanenza di persone. L'atto di cui al punto B) rettifica l'atto precedente precisando che è stato costruita una sola unità immobiliare che accorpa le due previste nel progetto originale e conferma i vincoli dell'atto precedente. L'atto di cui al punto C) svincola il bene sia dal vincolo di pertinenzialità, sia dalla destinazione d'uso senza permanenza di persone.

giorno, però l'atto di cui al punto C) ha numeri di repertorio e raccolta antecedenti all'atto di cui al punto B). Inoltre l'atto di cui al punto B) è stato trascritto sul sub. 4 mentre l'atto di cui al punto C) è stato registrato all'Agenzia delle Entrate ma non è stato trascritto. Gli atti non sono menzionati nell'atto di compravendita.

E' stato quindi contattato lo studio del Notaio Cavallotti che ha precisato quanto segue.

" a valle delle verifiche effettuate e de confronto telefonico intercorso, dato atto che per la tipologia negoziale la sequenzialità del numero di repertorio e di trascrizione non è rilevante, allego alla presente:

Titolo e relativa nota di trascrizione dell'atto autenticato dal notaio Laura Cavallotti in data 25 giugno 2009, repertorio n. 8.228/2.588, con il quale, in sintesi, l'originario vincolo autenticato dal notaio Maurizio Olivares in data 25 settembre 2006, repertorio n. 67.572, costituito su porzioni dei subalterni 1 e 4 a servizio di tutto l'edificio è stato spostato, per il subalterno 1 su altra porzione del medesimo subalterno sempre a servizio di tutto l'edificio e per il subalterno 4 su altra porzione del medesimo subalterno a servizio del piano primo dell'intero edificio;

Titolo e relativa nota di trascrizione dell'atto autenticato dal notaio Laura Cavallotti in data 25 giugno 2009, repertorio n. 8.227/2.587, con il quale, in sintesi, la porzione del subalterno 4 come sopra riconosciuta a servizio del piano primo è stata svincolata per essere destinata ad uso commerciale e direzionale ed il vincolo costituito a carico di locale a parte dei subalterni 12 e 13 a servizio di due unità al piano primo individuate dai numero 2 e 3 (subalterni 12 residua parte, 13 residua parte, 701, 702 e 703).

Stante quanto sopra l'unità oggetto di esecuzione (Catasto Fabbricati – foglio 410, mappale 357, subalterno 708 ex 4) deve intendersi non soggetta al vincolo di pertinenzialità.

Le porzioni vincolate per effetto delle modifiche introdotte dagli atti allegati restano pertanto, alla data di sottoscrizione degli atti in parola, i subalterni:

- 1 parte (a servizio di tutto l'edificio);
- 12 parte e 13 parte (a servizio delle unità subalterni 12 residua parte, 13 residua parte, 701, 702 e 703)'

7.5. Conformità catastale

Al sopralluogo le unità immobiliari risultavano conformi rispetto alle planimetrie catastali depositate.

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:

CORPO A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
laboratorio	mq.	72,0	100%	72,0
area esterna	mq.	26,0	10%	2,6
		98,0		75
		mq. lordi		mq. commerciali

CORPO B

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)

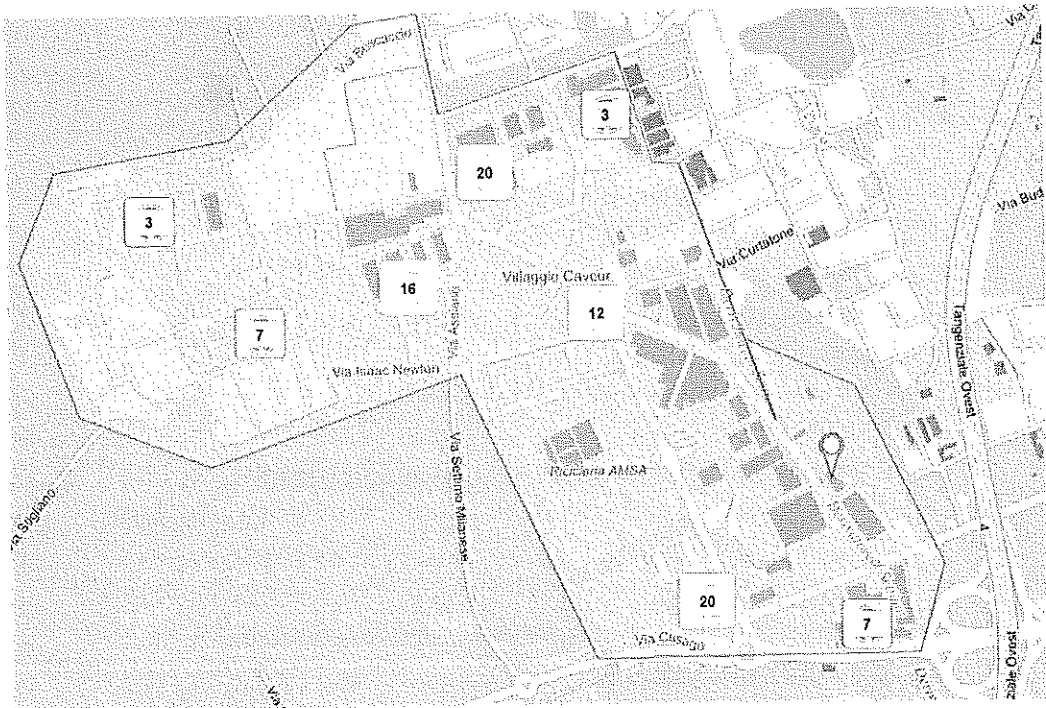
Magazzini – stato conservativo normale

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)

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2024 e settembre 2025 (ultimi dati disponibili). Sono state considerate le compravendite con un solo immobile.					
nell'intorno urbano evidenziato nella mappa					
comune	data	cat	sup mq	prezzo €	€/mq
Settimo Milanese	feb-24	C3	122	76310	625 €
Settimo Milanese	feb-24	C3	122	67000	549 €
Settimo Milanese	apr-24	C3	148	26788	181 €
Settimo Milanese	mag-24	C3	537	230000	428 €
Settimo Milanese	mag-24	C3	281	165879	590 €
Settimo Milanese	mag-24	C2	202	125000	619 €
Settimo Milanese	giu-24	C3	62	56000	903 €
Settimo Milanese	lug-24	C3	184	155000	842 €
Settimo Milanese	lug-24	C3	174	39984	230 €
Settimo Milanese	nov-24	C3	229	79500	347 €
Settimo Milanese	nov-24	C3	147	99000	673 €
Settimo Milanese	gen-25	C3	207	126652	612 €
Settimo Milanese	apr-25	C3	140	70000	500 €
Settimo Milanese	apr-25	C3	169	115000	680 €
Settimo Milanese	apr-25	C3	686	540000	787 €
Settimo Milanese	mag-25	C3	128	95000	742 €
Settimo Milanese	giu-25	C3	109	53000	486 €
Settimo Milanese	lug-25	C3	172	115000	669 €
Settimo Milanese	set-25	C3	229	175000	764 €
Settimo Milanese	set-25	C3	96	31561	329 €
valore medio					578 €
valore medio gennaio-settembre 2025					619 €



Laboratorio con area esterna

Dai valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, nell'area presa in esame, si rileva un prezzo medio nel 2025 di 619 €/mq (dati disponibili da gennaio a settembre), con una tendenza in rialzo rispetto al 2024.

L'immobile oggetto di stima richiede interventi di completamento, tuttavia si presenta complessivamente in buone condizioni. La superficie commerciale è interamente utilizzabile e l'area esterna con i posti auto e gli accessi dalle due vetrine, garantisce una funzionalità versatile. Inoltre, la proprietà beneficia di un collegamento efficiente alla rete viaria sovralocale. Si ritiene quindi di acquisire il prezzo medio rilevato e incrementarlo del 15%.

Superficie commerciale 75 mq. x € 712 = € 53.400,00

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
Laboratorio artigianale	C3	75,0		€ 53.400,00
Posti auto scoperti	C6	44		€ 30.000,00
				€ 83.400,00

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	€ 83.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.170,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali nel biennio e spese straordinarie deliberate calcolate forfettariamente	-€ 110,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 79.120,00
arrotondato	€ 80.000,00

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) **Edilizia.** L'unità è conforme all'ultima planimetria catastale depositata ma presenta una discrepanza rispetto all'ultima pratica edilizia depositata (Permesso di Costruire a parziale sanatoria n. 329/2014) nel muro di chiusura del ripostiglio. Rilevato però che nel verbale del 29/01/2016 PG 48449/2016, redatto a seguito di sopralluogo per istruttoria tecnica in data 05/11/2015, lo S.U.E. del Comune di Milano ha riscontrato la conformità dei luoghi rispetto a quanto rappresentato nel progetto rilasciato (tav. 13 PdC 329/2014), si ritiene che la discrepanza sia annoverabile tra le tolleranze esecutive e non costituisca quindi violazione edilizia.

2) 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) Nota atto di vincolo e atto di svincolo per pertinenza e destinazione d'uso
- 11) Bollettino OMI
- 12) Verifiche vincolo sul sub. 4 predecessore del sub. 708

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 18 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: 07/02/2026

aggiornamento in merito al vincolo sul sub. 4 predecessore del sub. 708 del 15/04/2026

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco

