

Tribunale Ordinario di Milano

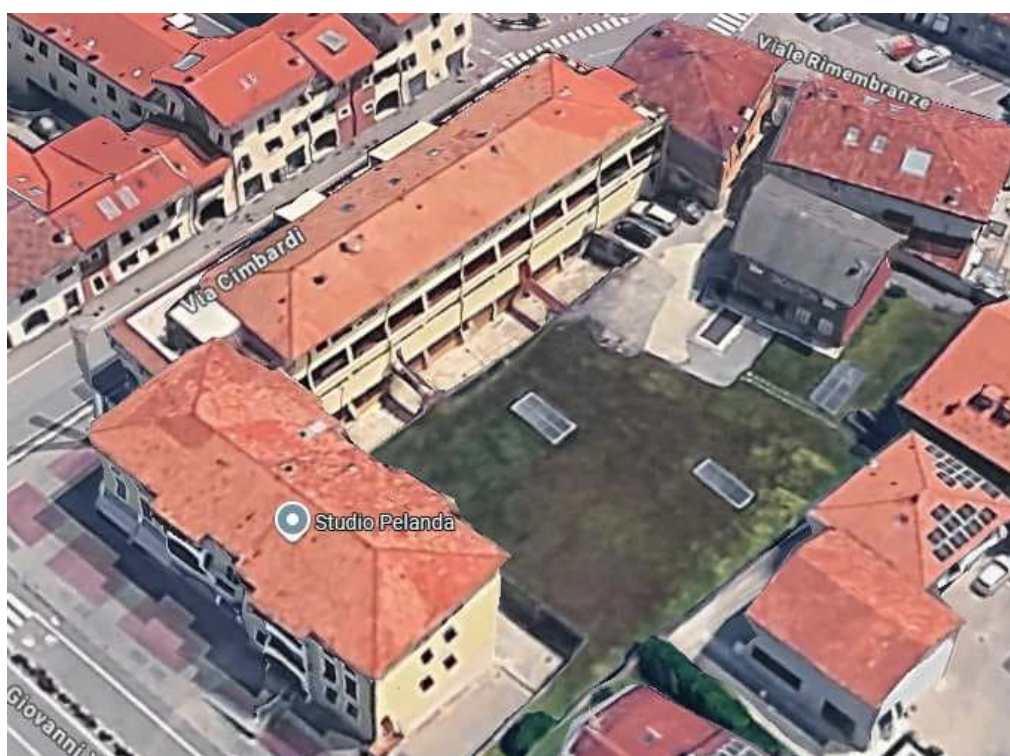
SECONDA SEZIONE CIVILE E CRISI D'IMPRESA
RG. 763/2025

Giudice Delegato: **Dott.ssa Laura De Simone**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2: Unità immobiliari in CASSANO D'ADDA

Via Papa Giovanni XXIII n.5



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo 2a

Beni in Cassano D'Adda Via Giovanni XXIII n. 5 – Piano S1

Categoria: C2 [magazzini, depositi]

Dati Catastali: foglio 7, particella 44, subalterno 503 **(all./1)**

Corpo 2b

Beni in Cassano D'Adda Via Giovanni XXIII n. 5 – Piano S1

Categoria: C3 [Laboratori per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 7, particella 44, subalterno 504 **(all./2)**

Stato occupativo

Corpo 2a: occupato

Corpo 2b: occupato

Contratti di locazione in essere

Corpo 2a

Locato all' contratto di locazione immobiliare per uso commerciale dell'unità adibita a deposito, stipulato in data 31/03/2025 e registrato in data 18/04/2025 al n.001672 con decorrenza 01/04/2025 e scadenza 31/03/31, canone annuo di € 1.800,00 +IVA **(all./5)**

Corpo 2b

Locato al con contratto di locazione immobiliare per uso commerciale dell'unità adibita a deposito, stipulato in data 27/11/2020 e registrato in data 21/12/2020 al n. 004752 con decorrenza 01/12/2020 e scadenza 30/11/26, canone annuo € 1.800,00 +IVA **(all./6)**

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo 2	Dati catastali			Stato occupativo	Prezzo al netto delle decurtazioni
Unità	Foglio/ Particella/ Subalterno				
2a - Deposito	7	44	503	da libero:	€ 68.000,00
				da occupato:	€ 54.400,00
2b - Laboratorio	7	44	504	da libero:	€ 59.400,00
				da occupato:	€ 53.460,00

Lotto 2

Magazzino e laboratorio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Corpo 2a - Magazzino

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano D'Adda (MI) via Giovanni XXIII n. 5 locale ad uso magazzino/deposito posto al piano interrato, composto da un unico vano uso deposito, con relativo accesso dal corsello comune, come meglio identificato nella planimetria catastale allegata **(all./1)**.

1.2 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

In assenza di atto di pignoramento, la procedura riguarda la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile, oggetto di liquidazione giudiziale, intestata a F.LLI GRISI S.R.L., nessun altro comproprietario risulta dai registri immobiliari.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./1)

Intestati: F.Lli Grisi S.R.L. Proprietà 1/1
dati identificativi: fg. 7 part. 44 sub. 503
dati classamento:
Rendita: € 296,96
Categoria: C/2 - Classe 2 – Consistenza 125 Mq
Indirizzo: via Giovanni XXIII n. 5 – Piano S1

1.4 Coerenze

del magazzino:
Nord: lato Via Cimbaridi
Est: lato Piazza P. Caprara e altra unità immobiliare (Mapp. 47)
Sud: altra unità immobiliare
Ovest: accesso comune (corsello di manovra) e vano scala comune

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

Voce non applicabile: procedura di liquidazione giudiziale e non di esecuzione immobiliare; nessuna discrepanza rilevata.

Corpo 2b - Laboratorio

1.6 Descrizione del bene

In Comune di Cassano D'Adda (MI) via Giovanni XXIII n. 5 locale con destinazione Laboratorio per arti e mestieri posto al piano interrato, composto da un unico vano, con relativo accesso dal corsello comune, come meglio identificato nella planimetria catastale allegata **(all./2)**

1.7 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

In assenza di atto di pignoramento, la procedura riguarda la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile, oggetto di liquidazione giudiziale, intestata a F.LLI GRISI S.R.L., nessun altro comproprietario risulta dai registri immobiliari.

1.8 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./2)

Intestati: F.lli Grisi S.R.L. Proprietà 1/1
dati identificativi: fg. 7 part. 44 sub. 504
dati classamento:
Rendita: € 294,38
Categoria: C/3 - Classe 1 – Consistenza 100 Mq
Indirizzo: via Giovanni XXIII n. 5 – Piano S1

**1.9 Coerenze
del laboratorio**

Nord: lato Via Cimbaridi
Est: vano scala comune e altra unità immobiliare
Sud: accesso comune (corsello di manovra)
Ovest: altra unità immobiliare

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

Voce non applicabile: procedura di liquidazione giudiziale e non di esecuzione immobiliare; nessuna discrepanza rilevata.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano d'Adda (MI), via Giovanni XXIII n. 5.
Fascia/zona: B2 – Centrale / Intero centro urbano
Destinazione: prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali e artigianali di vicinato
Tipologia prevalente: edifici condominiali residenziali con negozi/uffici ai piani terra e piccoli laboratori/depositi
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
Servizi offerti dalla zona: negozi di prossimità, bar, servizi alla persona, scuole e servizi religiosi nel raggio urbano, presidi sanitari di base
Principali collegamenti pubblici: fermata autobus extraurbani/urbani lungo gli assi principali e collegamento alla stazione ferroviaria di Cassano d'Adda con linea per Milano/Bergamo (raggiungibile in pochi minuti in auto o bus)
Collegamento alla rete autostradale: collegamento alla rete autostradale tramite svincolo di Trezzo sull'Adda dell'autostrada A4 Milano-Venezia, raggiungibile in circa 10-15 minuti d'auto (circa 11 km) e collegamento alla A35 BreBeMi e alla tangenziale est esterna di Milano (A58 – TEEM) tramite gli svincoli della zona di Treviglio/Caravaggio, raggiungibili in circa 20-25 minuti d'auto.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all./3-4)

Edificio di tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, costruito indicativamente negli anni settanta.
Struttura: edificio in struttura portante presumibilmente in cemento armato con solai in laterocemento e copertura a falde con manto in tegole
Facciate: intonacate e tinteggiate di colore chiaro (giallo), con serramenti esterni in alluminio

o pvc bianco legno e presenza di balconi/logge sui fronti principali; al piano terra portici con vetrine commerciali e sul retro, ampie finestre metalliche a tutta altezza a servizio dei laboratori/depositi.

Accesso: carrabile al piano seminterrato, tramite rampa comune chiusa da cancello metallico su via Giovanni XXIII, oltre ad accessi pedonali dai portici da Via Cimbaridi.

Condizioni generali dello stabile: mediocri/discrete, con struttura complessivamente funzionale e finiture esterne (intonaci, serramenti metallici dei laboratori, pavimentazioni esterne) che presentano segni di usura, ossidazioni e necessità di manutenzione ordinaria/straordinaria.

Corpo 2a

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all./3)

Magazzino posto al piano interrato (S1), composto da un unico locale, piccolo disimpegno e bagno.

Esposizione: prevalente verso corte interna/rampe carrabili, con finestre a nastro che si aprono su bocca di lupo, e portone di ingresso a vetri, che offrono aerazione naturale anche se scarsa e una limitata illuminazione;

areazione: difficoltosa, in quanto per poter ventilare il locale occorre spalancare il portone di ingresso, che si apre verso il corsello, creando una ostruzione al passaggio.

pareti: in calcestruzzo e blocchi intonacati, in parte da ripristinare per presenza di macchie di umidità, scrostature e segni d'uso;

pavimenti: in calcestruzzo industriale lisciato, uniforme ma con segni di usura e qualche macchia;

infissi esterni: serramenti in ferro, vetro e inferriate;

porta d'accesso: portone carrabile in ferro a più battenti, con parte vetrata

porte interne: n.1 in legno tamburato posta nel disimpegno (di tipo economico e datato), nel bagno è solo presente un falso telaio senza porta;

imp. citofonico: non presente;

imp. elettrico: impianto a vista con canaline e corpi illuminanti al neon, funzionante ma di tipo datato;

imp. idrico: presente, a servizio del bagno e del lavello;

imp. termico: non presente; locali non riscaldati;

acqua calda sanitaria: non presente (allo stato non risultano boiler o caldaie dedicate);

servizio igienico: bagno con wc, lavabo e piatto doccia, rivestito in piastrelle, in condizioni mediocri;

impianto di condizionamento: non presente;

altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;

condizioni generali: mediocri, presenza di umidità localizzata sulle pareti contoterra, finiture e impianti datati, tubazione fognaria condominiale a vista; necessita di opere di pulizia generale, sistemazione delle murature e adeguamento degli impianti in caso di riqualificazione.

2.4 Certificazioni energetiche

Non sono previste certificazioni energetiche in quanto l'unità è priva dell'impianto di riscaldamento.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Non risulta esserci un certificato di idoneità statica

Corpo 2b:

2.7 Caratteristiche descrittive interne (all./4)

Laboratorio posto al piano interrato (S1), composto da un unico locale, piccolo disimpegno e bagno.

esposizione: verso corte interna carrabile, con ampia vetrata continua sul fronte che garantisce una buona illuminazione naturale;

areazione: difficoltosa, in quanto per poter ventilare il locale occorre spalancare i portoni di ingresso, che si aprono verso il corsello, creando una ostruzione al passaggio

pareti: in calcestruzzo e laterizio intonacato, con diffusione di macchie di umidità, scrostature e segni d'uso;

pavimenti: in calcestruzzo industriale liscio, in discrete condizioni ma con evidenti segni di usura e sporco; nel bagno pavimentazione in piastrelle di monocottura;

portone carrabile ed infissi esterni: serramenti in ferro e vetro a più ante, a tutta altezza, con parti opache e trasparenti, idonei per ingresso mezzi;

porte interne: in legno tamburato per disimpegno e servizio, di tipo economico e datato;

imp. citofonico: non presente;

imp. elettrico: impianto a vista con canaline e plafoniere al neon, funzionante ma datato;

imp. idrico: presente, a servizio del servizio igienico;

imp. termico: assente; locali non riscaldati;

acqua calda sanitaria: non presente (non risultano boiler o altri sistemi dedicati);

servizio igienico: bagno con wc, bidet, lavabo e piatto doccia, rivestito in piastrelle;

impianto di condizionamento: non presente;

altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;

condizioni generali: mediocri, con finiture ed impianti datati, tubazioni condominiali a vista. Necessita di opere di pulizia, ripristino delle murature e adeguamento impiantistico in caso di riqualificazione.

2.8 Certificazioni energetiche:

Non sono previste certificazioni energetiche in quanto l'unità è priva dell'impianto di riscaldamento.

2.9 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.10 Certificazioni di idoneità statica

Non risulta esserci un certificato di idoneità statica

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Corpo 2a

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 08/01/2026, è stato possibile accedere all'immobile grazie alla disponibilità della proprietà: Società Immobiliare F.lli Grisi S.R.L., la quale ha richiesto alla , locataria di consentirne la visione **(all./3)**.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Alla data del sopralluogo (08/01/2026) e della presente perizia, l'unità immobiliare risulta locata alla , con contratto di locazione immobiliare per uso commerciale

dell'unità adibita a deposito, della durata 6+6 anni, con decorrenza 01/04/2025 e scadenza 31/03/2031, registrato in data 18/04/2025 al n.001672 – prot. Telematico 25041812185614522 **(all./5)**

Canone annuo pattuito: € 1.800,00 + IVA, da corrispondere in 4 rate trimestrali anticipate di € 450,00 ciascuna.

Rimborso spese accessorie: non è previsto alcun rimborso di spese accessorie a carico del conduttore, in quanto tutte le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e gli oneri relativi all'immobile locato restano a totale carico del locatore sino alla scadenza del contratto.

Rinnovo: Al termine del periodo di rinnovo, ciascuna parte può chiedere il rinnovo a nuove condizioni oppure rinunciare al rinnovo, con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza;

La parte che riceve la raccomandata deve rispondere entro 60 giorni.

In mancanza di risposta o di accordo, il contratto cessa alla data di scadenza.

Se non viene inviata alcuna comunicazione, il contratto si rinnova automaticamente alle stesse condizioni.

Uso dell'immobile: dovrà essere destinato esclusivamente all'uso specifico previsto nel contratto.

Corpo 2b

3.3 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 08/01/2026, è stato possibile accedere all'immobile grazie alla disponibilità della proprietà, Società Immobiliare F.lli Grisi S.R.L., la quale ha richiesto alla cataria, di consentirne la visione **(all./4)**.

3.4 Esistenza contratti di locazione

Alla data del sopralluogo (08/01/2026) e della presente perizia, l'unità immobiliare ad uso laboratorio sita in Cassano d'Adda (MI), via Papa Giovanni XXIII n. 5, risulta locata alla Società ZEFI, in forza di contratto di locazione immobiliare per uso commerciale (magazzino/deposito), della durata di 6+6 anni, con decorrenza 01/12/2020 e scadenza 30/11/2026, registrato in data 21/12/2020 al n. 004752 – prot. telematico 20122110121040562 **(all./6)**.

Canone annuo pattuito: € 1.800,00 + IVA, da corrispondere in rate semestrali anticipate.

Rimborso spese accessorie: le parti convengono espressamente che tutte le spese di manutenzione ordinaria e gli oneri relativi all'immobile oggetto di locazione sino alla data di scadenza del presente contratto siano di competenza esclusiva del locatore.

Rinnovo: la durata della locazione è fissata in anni 6 + 6 di rinnovo tacito ed automatico; il diniego alla rinnovazione dovrà essere comunicato all'altra parte mediante lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della naturale scadenza ovvero della scadenza derivante dai successivi rinnovi. In mancanza di comunicazione il contratto si intende rinnovato alle medesime condizioni.

Uso dell'immobile: in base al presente contratto di affitto l'immobile dovrà essere utilizzato dal conduttore unicamente per l'esercizio di attività di deposito/magazzino, restando espressamente vietata qualsiasi variazione anche parziale di destinazione d'uso senza il preventivo consenso scritto del locatore.

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

F.LLI GRISI S.R.L. (C.F. 02738000153), con sede in Cassano d'Adda (MI), proprietà per la quota

di 1/1 dal 30/05/2006, in forza di costituzione di diritto di proprietà in autentica Notaio Antonio Cavallo rep.51342 in data 19/03/1992 e (nota di trascrizione n.20428/28019-1992 – sub.504 ex unita condominiale 81) **(all./7)** e del Notaio Marialuisa Masetti rep.28875 del 12/05/1992 (nota di trascrizione n.18905/40879-1992 – sub503 ex unita condominiale 84) **(all./8)**.

La planimetria storica con la suddivisione dell'unità del piano interrato è riportata nell'allegato **(all./21)**.

4.2 Precedenti proprietari

Nel ventennio precedente non vi sono stati trasferimenti di proprietà, in quanto gli attuali proprietari coincidono.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle certificazioni notarili, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile alla data del 13/01/2026 si evince quanto segue.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta.

Misure Penali

Nessuna formalità trascritta.

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta.

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

Nessuna formalità trascritta.

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria

Iscritta il 18/09/2024 ai nn. n. 22441/120925-2024 derivante da atto amministrativo di Fraternità Sistemi IS SCS in data 29/03/2023 rep. 4436/2023

contro: F.LLI GRISI S.R.L

Importo ipoteca € 42.750,50 di cui € 21.375,25 di capitale - durata del vincolo non indicata

Grava: su diverse unità tra cui il sub 503 e il sub 504 **(all./10)**.

Ipoteca volontaria

Iscritta il 28/01/2025 ai nn. 1732/9627-2025 derivante da richiesta esattoriale in data 09/01/2025 rep.16448/2024 (ingiunzione fiscale)

contro: F.LLI GRISI S.R.L

Importo ipoteca € 51.043,32 di cui € 25.521,76 di capitale - durata del vincolo non indicata

Grava: su diverse unità tra cui il sub 503 e il sub 504 **(all./11)**.

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

Pignoramenti

Nessun pignoramento trascritto alla data del 02/02/2026

Altre trascrizioni

Trascrizione del 18/11/2025 ai numeri 112791/164564 -2025 derivante da sentenza di apertura di liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale Ordinario di Milano, rep. 522 del 12/07/2025, gravante su tutte le unità in oggetto (oltre ad altre di proprietà) **(all./9)**.

Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Barzaghi con sede in Via Santa Marta 20, 20056 Trezzo sull'Adda (MI) che ha fornito le informazioni che seguono **(all./22-31)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile

ID	Descrizione	Sub	N. Unità Condominiale	Millesimi
2a	Magazzino	503	X81	17,20
2b	Laboratorio	504	X84	16,56

Millesimi di riscaldamento

Secondo quanto comunicato formalmente dall'Amministratore del Condominio, si dà atto che le unità immobiliari in oggetto ne risultano prive di impianto di riscaldamento. Tali locali, infatti, risultano essere sprovvisti di corpi scaldanti e non sono allacciati alla rete di distribuzione condominiale, pertanto, non concorrono alla ripartizione delle quote di consumo di energia termica.

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01/12/2025 al 31/12/2025 e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue preventivate di gestione immobile - anno 2025

ID	Descrizione	Sub	N. Unità Condominiale	Millesimi	Totale gestione ordinaria
2a	Magazzino	503	X81	17,20	279,06 €
2b	Laboratorio	504	X84	16,56	278,73 €

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

ID	Descrizione	Sub	N. Unità Condominiale	Millesimi	Totale gestione ordinaria
2a	Magazzino	503	X81	17,20	604,64 €
2b	Laboratorio	504	X84	16,56	604,05 €

Eventuali note/osservazioni

Si segnala una quota pregressa totale di 208,76, riferita alle annualità precedenti al 2024, ripartita tra l'unità X81 (€ 105,38) e l'unità X84 (€ 103,38).

Spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile

ID	Descrizione	Sub	N. Unità Condominiale	Millesimi	Totale gestione ordinaria
2a	Magazzino	503	X81	17,20	2.045,62 €
2b	Laboratorio	504	X84	16,56	1.971,94 €

Cause in corso

Si segnala una procedura per recupero morosità condominiale in fase di risoluzione, a seguito della sottoscrizione e del rispetto di un piano di rientro da parte del condomino interessato come descritto nell'e-mail in data 20/02/2026 (**all./22**).

Eventuali problematiche strutturali

Secondo quanto riferito dall'Amministratore in data 20/02/2026 (**all./22**), non esistono problemi strutturali.

Aggiornamento spese condominiali

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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

L'amministratore attesta l'insussistenza di formalità, pesi o limitazioni al godimento del bene, nonché l'assenza di pendenze edilizie e urbanistiche riguardanti le parti comuni (**all./22**).

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Conformità urbanistica del fabbricato

L'immobile risulta essere conforme dal punto di vista urbanistico, in quanto inserito nelle seguenti tavole del PGT comunale di Cassano d'Adda:

Piano delle regole

Tavola PR1 - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del sistema ambientale e agricolo (all./20)

CITTÀ STORICA

NAF - Nuclei di Antica Formazione (Art. 21)

Piano delle regole

Tavola PR3b - Modalità di intervento per gli edifici della Città Storica (all./20)

NAF Groppello d'Adda

Particolari architettonici

E - Edifici di recente costruzione (punto 15, Art. 23)

Piano delle regole

Tavola PR4a - Vincoli e tutele (all./20)

Non appaiono vincoli sul fabbricato

7.2 Conformità edilizia del fabbricato

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

In base alle informazioni reperite nel fascicolo della pratica n. 301/92 del 13/10/1992, il fabbricato di Via Papa Giovanni XXIII n.5 risulta essere stato realizzato tramite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n.101/73 del 3/10/1973 e successive pratiche di variazione ed integrazione n.92/76 del 23/3/1977, n.85/77 del 26/05/1978, n.91/78 del 26/09/1978, n.184/78 del 23/12/1978
- Abitabilità 187/78 rilasciata in data 23/1/79 **(all./13)**

7.3 Conformità edilizia Corpo 2a – Deposito

Da quanto si è potuto verificare nelle pratiche edilizie consultate, l'unità in oggetto ha mantenuto dalla iniziale costruzione del fabbricato la sua destinazione a deposito.

Tramite le pratiche edilizie reperite non è stato possibile accertare se l'attuale conformazione del deposito con disimpegno ingresso, bagno e antibagno corrisponda o meno agli atti autorizzativi in quanto:

- confrontando la planimetria generale del piano interrato datata 15/02/1993 **(all./21)**, ma probabilmente risalente all'epoca di costruzione del fabbricato, si nota la mancanza del disimpegno di ingresso, bagno e antibagno. Tale disegno parrebbe comunque uno schema grafico preliminare di suddivisione delle unità del piano interrato, in quanto il deposito in oggetto risulterebbe essere privo di accesso.

Si è tenuta pertanto come riferimento la planimetria catastale del 23/11/1992 **(all./1)**, e confrontata con il rilievo effettuato in data 08/01/2026 che risultano corrispondenti.

Ulteriori approfondimenti sugli atti autorizzativi, potrebbero evidenziare possibili difformità edilizie e pertanto rendere necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria edilizia per regolarizzare quanto sopra descritto, i cui costi saranno a carico dell'acquirente.

7.4 Conformità edilizia Corpo 2b - Laboratorio

Da quanto si è potuto verificare nelle pratiche edilizie consultate, l'unità in oggetto è nata come sotto negozio (deposito), collegata al soprastante negozio adibito a farmacia e ubicato al piano terra.

In data 20/06/1992 - Prot.7626 è stata inoltrata al Comune di Cassano d'Adda una Domanda di Cambio di destinazione d'uso da sotto negozio (deposito) a laboratorio tessile - Pratica n.208/92, a cui sono seguite in data 27/07/1992 un Parere ASL negativo e in data 22/09/1992 una comunicazione del progettista di annullamento della Domanda.

In data 13/10/1992 - Prot.12156 è stata inoltrata una richiesta di Concessione edilizia in sanatoria per Cambio di destinazione d'uso da sotto negozio (deposito) a laboratorio tessile con creazione bagno - Pratica n.301/92 **(all./14)** a cui sono seguiti i successivi atti:

- in data 31/05/1992 sono pervenute dal ASL una richiesta di integrazioni ASL e in data 11/11/92 un Parere sospensivo **(all./15)**

- in data 10/12/1992 e 15/02/1993 integrazioni del progettista **(all./16)**

- in data 12/1/93 parere ASL favorevole vincolato **(all./17)**

- in data 24/02/1993 il rilascio da parte del Comune di Cassano d'Adda di una Concessione edilizia in sanatoria per cambio d'uso da sotto negozio a laboratorio **(all./18)**

- in data 3/3/93 una Richiesta di agibilità **(all./19)** alla quale non risultano essere seguiti ulteriori atti emersi da parte del Comune.

A seguito del confronto tra la planimetria allegata alla pratica n.301/92 **(all./14)** e il rilievo effettuato in data 08/01/2026, risultano le difformità di seguito descritte:

- differenza dimensionale del bagno e antibagno
- presenza di un gradino tra laboratorio e antibagno
- assenza del locale deposito rivolto verso il corsello del garage

Pertanto la presente unità risulta essere non conforme alla pratica edilizia citata.

Si ritiene che tali difformità siano sanabili mediante la presentazione di una pratica di sanatoria edilizia.

Costi stimati: Euro 2.500,00

Oltre all'eventuale necessità di ricalcolare i millesimi, il cui costo non è quantificabile in questa sede.

7.5 Conformità catastale Corpo 2a – Deposito

Come descritto al punto precedente, salvo piccoli dettagli di modesta entità, la scheda catastale della presente unità **(all./1)**, risulta conforme a quanto visionato nel sopralluogo.

7.6 Conformità catastale Corpo 2b – Laboratorio

A seguito del confronto tra la planimetria catastale **(all./2)**, e il rilievo effettuato in data 08/01/2026 (come descritto al punto 7.4), risultano le difformità di seguito descritte:

- differenza dimensionale del bagno e antibagno
- presenza di un gradino tra laboratorio e antibagno
- assenza del locale deposito rivolto verso il corsello del garage

Appaiono inoltre lievi difformità dimensionali, marginali, probabilmente dovute ad imprecisioni grafiche. Pertanto, per i motivi sopra descritti, la presente unità risulta non essere conforme alla scheda catastale.

Si ritiene che tale difformità siano regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di aggiornamento catastale, finalizzata ad una "migliore identificazione grafica dell'unità, a seguito della sanatoria di cui al punto 7.4.

Costi stimati: Euro 1.500,00

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 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) come segue:

Descrizione	U.M.	Superficie commerciale	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
CORPO 2a	mq	135,0	100%	135,00
CORPO 2b	mq	115,0	100%	115,00

8.2 Eventuali note/osservazioni

Nessuna

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 e della dotazione di impianti, per come i beni si sono presentati all'ispezione peritale, nello stato di fatto e di diritto.

Al fine di quantificare il valore è stato considerato un prezzo medio, determinato sulla base di immobili comparabili per tipologia, ubicazione e caratteristiche, analizzati tramite dati aggiornati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e altre fonti ufficiali disponibili. Tale valore tiene conto delle superfici commerciali complessive, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/1998, comprendendo muri perimetrali e pertinenze accessorie con i relativi coefficienti convenzionali.

Per il magazzino oggetto di stima, classificato catastalmente in categoria C/2, si è fatto riferimento, in via principale, ai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la tipologia "magazzini/depositi" relativi alla zona di via Giovanni XXIII, che indicano un intervallo di quotazioni compreso tra 450 €/m² e 700 €/m². All'interno di tale range, tenuto conto delle specifiche caratteristiche del bene (accesso carraio complessivamente agevole ma non idoneo a mezzi di grandi dimensioni, stato manutentivo mediocre, limitata illuminazione naturale e assenza di parcheggio dedicato, (parzialmente compensati dalla possibilità di sosta sulla viabilità pubblica circostante), è stato individuato un valore unitario pari a 530,00 €/m², ritenuto rappresentativo del più probabile valore di mercato del bene in condizioni ordinarie di compravendita.

Per il laboratorio oggetto di stima, ubicato nello stesso stabile del magazzino e servito da analogo accesso carraio (complessivamente agevole ma non idoneo a mezzi di grandi dimensioni), si è fatto riferimento ai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la tipologia "laboratori" relativi alla medesima zona, che indicano un intervallo di quotazioni compreso tra 500 €/m² e 750 €/m². All'interno di tale range, tenuto conto da un lato dello stato manutentivo non particolarmente favorevole e, dall'altro, della buona luminosità naturale dei locali e della specifica destinazione a laboratorio, il valore unitario è stato collocato in una fascia medio-intermedia, individuando un congruo valore di 580,00 €/m², ritenuto rappresentativo del più probabile valore di mercato del bene in condizioni ordinarie di compravendita.

Valori medi individuati:

Magazzino di 530,00 €/mq

Laboratorio di 580,00 €/mq

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

Fonti d'informazione (all./12)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2025 – zona Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Valori relativi all'Agenzia del Territorio (OMI)

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Cassano d'Adda

Fascia/Zona: B2-Centrale – Intero centro urbano

Magazzini: valore mercato - prezzo min. 450,00 / prezzo max. 700,00(Euro/mq)

Laboratori: valore mercato - prezzo min. 500,00 / prezzo max. 750,00(Euro/mq)

9.2 Valutazione LOTTO 2

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Magazzino	C/2	135,0	€ 530,00	€ 71.550,00
Laboratorio	C/3	115,0	€ 580,00	€ 66.700,00

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un 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 CORPO 2a € 71.550,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 3.577,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:

Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni LIBERO € 67.972,50

arrotondato € 68.000,00

Prezzo base d'asta CORPO 2a al netto delle decurtazioni Occupato : Si applica una riduzione del 20% per stato locativo, in quanto l'unità risulta attualmente occupata da conduttore con contratto in corso ma con scadenza non immediata, con conseguente indisponibilità del bene nel breve periodo e oneri potenziali connessi al futuro rilascio. La percentuale adottata è coerente con la prassi estimativa corrente per immobili abitativi locati a medio periodo ed è da ritenersi prudentiale e non penalizzante rispetto al valore di mercato del bene libero € 54.400,00

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.

VALORE CORPO 2b	€ 66.700,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.335,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 59.365,00
arrotondato	€ 59.400,00

Prezzo base d'asta CORPO 2b al netto delle decurtazioni Occupato : Si applica una riduzione del 10% per stato locativo, in quanto l'unità risulta attualmente occupata da conduttore con contratto in corso ma con scadenza prossima, circostanza che limita solo temporaneamente la piena disponibilità del bene. La percentuale adottata, tenuto conto della breve durata residua della locazione e della verosimile possibilità di rilascio in tempi contenuti, è coerente con la prassi estimativa per immobili abitativi locati a scadenza ravvicinata ed è da ritenersi prudente e non penalizzante rispetto al valore di mercato del bene libero.

€ 53.460,00

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

Dall'analisi dei canoni di mercato per immobili simili e dei valori unitari desumibili dalle quotazioni disponibili per magazzini e laboratori nella zona di riferimento, i canoni di locazione attualmente pattuiti, pari a € 1.800,00 annui per il magazzino di circa 135 m² (circa 13,30 €/m²/anno) e € 1.800,00 annui per il laboratorio di circa 115 m² (circa 15,65 €/m²/anno), risultano inferiori ai livelli ordinari di mercato per unità aventi analoghe caratteristiche. Tali canoni possono pertanto ritenersi moderatamente non congrui, rispetto al più probabile valore locativo di mercato, pur trovando parziale giustificazione nello stato manutentivo solo mediocre dei locali, nelle limitazioni dell'accesso e dell'illuminazione e nella presumibile vetustà dei contratti in essere, che dovranno in ogni caso essere oggetto di autonoma valutazione giuridica da parte degli organi della procedura.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Le unità immobiliari, per caratteristiche tipologiche, distributive e dimensionali, non risultano suscettibili di utile frazionamento in più porzioni autonome; pertanto non si ritiene necessario procedere ad una divisione materiale o funzionale dei singoli beni.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Come indicato al paragrafo 3, le unità 2a e 2b risultano attualmente occupate in forza di regolari contratti di locazione.

Per le unità in oggetto, non sono stati reperite certificazioni di agibilità aggiornate, conformità degli impianti e idoneità statica.

Sul bene gravano iscrizioni ipotecarie e la trascrizione della sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, che verranno cancellate a cura e spese della procedura, restando invece a carico dell'aggiudicatario eventuali ulteriori oneri non risultanti alla data delle visure.

Come indicato nel paragrafo 7.4, si segnalano le seguenti criticità:

1. derivante dalla presunta difformità edilizia del deposito (corpo 2a), in quanto la documentazione ad oggi reperita e i tempi tecnici del Comune di Cassano d'Adda per il reperimento di ulteriori pratiche edilizie (non compatibili con i tempi previsti dalla presente procedura), non consentono di accertare con certezza assoluta l'effettiva conformità del deposito in oggetto.
2. derivante dalla difformità edilizia del laboratorio (corpo 2b), in quanto la presente unità risulta essere non conforme rispetto alla pratica edilizia presente agli atti e alla scheda catastale.

I costi derivanti dalla predisposizione e presentazione di tutte le pratiche da sanatoria occorrenti, compreso l'eventuale costo per l'aggiornamento dei millesimi condominiali, laddove ciò si rendesse necessario, saranno carico del aggiudicatario.

Nel corso dell'analisi non sono emerse criticità tali da precludere la commerciabilità dei beni. Non sono state rilevate, allo stato degli atti a disposizione, particolari problematiche strutturali **(all./22)**, riferibili ai beni oggetto di stima; resta inteso che ogni ulteriore verifica tecnica specialistica richiesta dalla procedura o dall'eventuale aggiudicatario potrà far emergere ulteriori elementi di valutazione.

Il sottoscritto Arch.Vittorio Piaggi 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: 25/02/2026

I'Esperto Nominato
Arch.Vittorio Piaggi



ALLEGATI

- 1) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 2a
- 2) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 2b
- 3) Immagini fotografiche dell'esterno ed interno del fabbricato dell'unità 2a
- 4) Immagini fotografiche dell'esterno ed interno del fabbricato dell'unità 2b
- 5) Contratto di affitto
- 6) Contratto di affitto
- 7) Trascrizione atto di acquisto
- 8) Trascrizione atto di acquisto
- 9) Trascrizione sentenza di apertura delle liquidazione
- 10) Iscrizione Ipoteca
- 11) Iscrizione Ipoteca
- 12) Estratti prezzi medi di mercato
- 13) Abitabilità 1979
- 14/18) Fascicolo richiesta concessione in sanatoria - 1992
- 19) Richiesta agibilità
- 20) Estratti PGT
- 21) Planimetria unità del piano interrato
- 22) e-mail Amministrazione Studio Barzagli 20/02/2026 e 24/02/2026
- 23) Bilancio preventivo individuale 2025
- 24) Tabella millesimi di proprietà
- 25) Riparto consuntivo per anagrafica es. 2024 Papa Giovanni
- 26) Preventivo es. 2025 Papa Giovanni
- 27) Riparto preventivo es. 2025 Papa Giovanni
- 28) Preventivo esercizio straordinario box
- 29) Riparto preventivo esercizio straordinario box
- 30) Situazione pagamenti 2025 F.Ili Grisi
- 31) Bilancio consuntivo individuale 2024