

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 3: Unità immobiliare in CASSANO D'ADDA, Via MILANO 24



INDICE SINTETICO

CASSANO D'ADDA Via Milano 24

Dati Catastali

Corpo	Categoria		Piano	Dati catastali		
				Foglio	Parti-cella	Sub.
3a	A/3	Abitazione di tipo economico + cantina	4P (sottotetto) S2	15	330	20
3b	C/2	Magazzini e locali di deposito	S1	15	330	707
3c	A/3	Abitazione di tipo economico	4P (sottotetto)	15	330	708
3d	C/6	Rimesse, Autorimesse	S2	15	330	55
3e	C/6	Rimesse, Autorimesse	S2	15	330	57
3f	C/6	Rimesse, Autorimesse	S2	15	330	58
3g	C/6	Rimesse, Autorimesse	S2	15	330	61
3h	C/6	Rimesse, Autorimesse	S2	15	330	64
3i	C/6	Rimesse, Autorimesse	S2	15	330	65
3l	C/6	Rimesse, Autorimesse	S2	15	330	66
3m	C/6	Rimesse, Autorimesse	S2	15	330	67
3n	A/3	Abitazione di tipo economico + cantina	4P (sottotetto) S1	15	330	19

Stato occupativo

- Corpo 3a: libero
- Corpo 3b e 3c e 3e: occupato
- Corpo 3d: libero
- Corpo 3f: libero
- Corpo 3g: libero
- Corpo 3h: libero
- Corpo 3i: libero
- Corpo 3l: libero
- Corpo 3m: libero
- Corpo 3n: occupato

Contratti di locazione in essere

Corpi 3c e 3e: locati al [redacted] con contratto di locazione abitativa stipulato in data 29/07/2022 (**all./26**) e registrato in data 01/08/2022 al n.003231, con decorrenza 01/08/2022 e scadenza 31/07/26, con rinnovo automatico di altri quattro anni, nell'ipotesi in cui il conduttore o il locatore non comunichino la disdetta nei termini di legge. Canone annuo € 6.000,00, più spese condominiali.

Si precisa che i dati catastali riportati nel contratto di locazione sono differenti da quelli attuali, essendo stata presentata una nuova pratica in catasto di redistribuzione interna.

Il contratto si riferisce ai seguenti subaltermi: sub.36 (ora 708) per l'appartamento (Corpo 3c) e sub.57 per il box (Corpo 3e). La cantina sub.707 (Corpo 3b) invece non è citata, ma di fatto è compresa tra le proprietà affittate al medesimo affittuario.

Corpo 3n: locato allo [redacted] con contratto di locazione abitativa stipulato in data 31/01/2020 (**all./27**) e registrato in data 24/02/2020 al n.000897 con decorrenza

dall'01/02/2020 e scadenza 31/01/2024, con rinnovo automatico di altri quattro anni, nell'ipotesi in cui il conduttore o il locatore non comunicano la disdetta nei termini di legge. Canone annuo € 5.400,00, più spese condominiali.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo 3	Dati catastali			Stato occupativo	Prezzo al netto delle decurtazioni
Unità	Foglio/ Particella/ Subalterno				
3a - Appartamento + cantina	15	330	20	da libero:	€ 100.900,00
3c+3b - Appartamento + deposito	15	330	708 / 707	da libero:	€ 102.000,00
				da occupato:	€ 91.800,00
3d - Autorimessa	15	330	55	da libero:	€ 12.000,00
3e - Autorimessa	15	330	57	da libero:	€ 12.150,00
				da occupato:	€ 10.950,00
3f - Autorimessa	15	330	58	da libero:	€ 6.800,00
3g - Autorimessa	15	330	61	da libero:	€ 7.500,00
3h - Autorimessa	15	330	64	da libero:	€ 6.400,00
3i - Autorimessa	15	330	65	da libero:	€ 6.800,00
3l - Autorimessa	15	330	66	da libero:	€ 6.800,00
3m - Autorimessa	15	330	67	da libero:	€ 6.400,00
3n - Appartamento + cantina	15	330	19	da libero:	€ 81.250,00
				da occupato:	€ 65.000,00

LOTTO 3

Appartamenti, autorimesse e cantine

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Corpo 3a

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Milano n. 24 appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da: tre locali di cui uno con permanenza di persone e due senza permanenza di persone, oltre ad un bagno, un terrazzo e una cantina pertinenziale, posta al piano secondo interrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

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 del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./1)

Intestati: **F.Lli Grisi S.R.L.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **fg.15, part.330, sub. 20**

Dati classamento:

Rendita: €397,67

Categoria: A/3 - Classe 7 – Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: via Milano 24 – piano 4-S2

1.4 Coerenze

dell'appartamento

Nord: altra unità immobiliare

Est: altra unità immobiliare e vano scala

Sud: affaccio su area condominiale

Ovest: affaccio su area condominiale

della cantina:

Nord: altra unità immobiliare

Est: altra unità immobiliare

Sud: altra unità immobiliare

Ovest: corsello condominiale

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

Nessuna discrepanza rilevata.

Corpo 3b

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Milano n. 24 cantina ad uso deposito materiali posta al piano primo interrato

1.2 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

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 del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./2)

Intestati: **F.Lli Grisi S.R.L.** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 15 part. 330 sub. 707**

dati classamento:

Rendita: €20,14

Categoria: C/2 - Classe 1 – Consistenza 10 mq.

Indirizzo: via Milano 24 – piano S1

1.4 Coerenze

della cantina

Nord: altra unità immobiliare

Est: intercapedine

Sud: altra unità immobiliare

Ovest: corridoio comune

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

Nessuna discrepanza rilevata.

Corpo 3c

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Milano, 24 appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto, composto da tre locali: di cui uno con permanenza di persone, e due senza permanenza di persone, oltre ad un bagno e un balcone.

1.2 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

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 del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./3)

Intestati: **F.Lli Grisi S.R.L.** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 15 part. 330 sub. 708**

dati classamento:

Rendita: €289,22

Categoria: A/3 - Classe 7 – Consistenza 4 vani

Indirizzo: via Milano 24 – piano 4

1.4 Coerenze

dell'appartamento

Nord: affaccio su area condominiale

Est: altra unità immobiliare + vano scala

Sud: altra unità immobiliare

Ovest: affaccio su area condominiale

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

Nessuna discrepanza rilevata.

Corpo 3d

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Milano n. 24, box al piano secondo interrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

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 del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./4)

Intestati: **F.Lli Grisi S.R.L.** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 15 part. 330 sub. 55**

dati classamento:

Rendita: €65,07

Categoria: C/6 - Classe 6 – Consistenza 21 Mq

Indirizzo: via Milano 24 – piano S2

1.4 Coerenze

del box

Nord: altra unità immobiliare

Est: corsello condominiale

Sud: altra unità immobiliare

Ovest: terrapieno

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

Nessuna discrepanza rilevata.

Corpo 3e

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Milano n. 24, box al piano secondo interrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

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 del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./5)

Intestati: **F.Lli Grisi S.R.L.** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 15 part. 330 sub. 57**

dati classamento:

Rendita: €58,88

Categoria: C/6 - Classe 6 – Consistenza 19 mq

Indirizzo: via Milano 24 – piano S2

1.4 Coerenze

del box

Nord: altra unità immobiliare

Est: corsello condominiale

Sud: altra unità immobiliare

Ovest: terrapieno

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

Nessuna discrepanza rilevata.

Corpo 3f

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Milano n. 24, box al piano secondo interrato.

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 del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./6)

Intestati: **F.Lli Grisi S.R.L.** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 15 part. 330 sub. 58**

dati classamento:

Rendita: €40,28

Categoria: C/6 - Classe 6 – Consistenza 13 mq

Indirizzo: via Milano 24 – piano S2

1.4 Coerenze

del box

Nord: altra unità immobiliare

Est: corsello condominiale

Sud: altra unità immobiliare

Ovest: intercapedine

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 3g

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Milano n. 24, box al piano secondo interrato.

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 del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./7)

Intestati: **F.Lli Grisi S.R.L.** Proprietà 1/1
dati identificativi: **fg.15 part. 330 sub. 61**
dati classamento:
Rendita: €43,38
Categoria: C/6 - Classe 6 – Consistenza 14 mq
Indirizzo: via Milano 24 – piano S2

1.4 Coerenze

del box
Nord: altra unità immobiliare
Est: terrapieno
Sud: altra unità immobiliare
Ovest: corsello condominiale

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 3h

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Milano n. 24, box al piano secondo interrato.

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 del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./8)

Intestati: **F.Lli Grisi S.R.L.** Proprietà 1/1
dati identificativi: **fg. 15 part. 330 sub. 64**
dati classamento:
Rendita: €43,38
Categoria: C/6 - Classe 6 – Consistenza 14 mq
Indirizzo: via Milano 24 – piano S2

1.4 Coerenze

del box
Nord: altra unità immobiliare
Est: intercapedine
Sud: altra unità immobiliare
Ovest: corsello condominiale

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 3i

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Milano n. 24, box al piano secondo interrato.

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 del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./9)

Intestati: **F.Lli Grisi S.R.L.** Proprietà 1/1
dati identificativi: **fg. 15 part. 330 sub. 65**
dati classamento:
Rendita: €43,38
Categoria: C/6 - Classe 6 – Consistenza 14 mq
Indirizzo: via Milano 24 – piano S2

1.4 Coerenze

del box:
Nord: Vano scala
Est: intercapedine
Sud: altra unità immobiliare
Ovest: corsello condominiale

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 3l

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Milano n. 24, box al piano secondo interrato.

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 del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./10)

Intestati: **F.Lli Grisi S.R.L.** Proprietà 1/1
dati identificativi: **fg. 15 part. 330 sub. 66**
dati classamento:
Rendita: €43,38
Categoria: C/6 - Classe 6 – Consistenza 14 mq
Indirizzo: via Milano 24 – piano S2

1.4 Coerenze

del box
Nord: altra unità immobiliare

Est: intercapedine
Sud: vano scala
Ovest: corsello condominiale

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 3m

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Milano n. 24, box al piano secondo interrato.

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 del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./11)

Intestati: **F.Lli Grisi S.R.L.** Proprietà 1/1
dati identificativi: **fg. 15 part. 330 sub. 67**
dati classamento:
Rendita: €43,38
Categoria: C/6 - Classe 6 – Consistenza 14 mq
Indirizzo: via Milano 24 – piano S2

1.4 Coerenze

del box
Nord: altra unità immobiliare
Est: intercapedine
Sud: altra unità immobiliare
Ovest: corsello condominiale

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 3n

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Milano n. 24 appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto, composto due locali di cui uno con permanenza di persone e uno senza permanenza di persone, oltre a bagno, due balconi e cantina pertinenziale posta al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

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 del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./12)

Intestati: **F.Ili Grisi S.R.L.** Proprietà 1/1
dati identificativi: **fg. 15 part. 330 sub. 19**
dati classamento:
Rendita: €289,22
Categoria: A/3 - Classe 7 – Consistenza 4 vani
Indirizzo: via Milano 24 – piano 4-S1

1.4 Coerenze

dell'appartamento
Nord: vano scala
Est: affaccio su area condominiale
Sud: affaccio su area condominiale
Ovest: altra unità immobiliare

della cantina
Nord: altra Unità Immobiliare
Est: corsello comune
Sud: rampa
Ovest: rampa

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

Nessuna discrepanza rilevata.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano D'Adda via Milano 24
Fascia/zona: ambito urbano residenziale lungo l'asse di ingresso ovest, in prossimità della SS11 Padana Superiore e a breve distanza dal centro cittadino.
Destinazione: prevalente destinazione residenziale con presenza di attività commerciali di vicinato e piccoli esercizi terziari lungo la via
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
Servizi offerti dalla zona: presenza di negozi, bar, servizi alla persona, scuole e strutture pubbliche comunali raggiungibili in pochi minuti, oltre a spazi verdi e parchi cittadini nell'intorno urbano di Cassano d'Adda.
Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Cassano d'Adda sulla linea suburbana S5 e S6 per Milano e Treviglio; linee di autobus interurbane Z405, Z407, Z309 con fermate in prossimità di via Milano e della stazione.
Collegamento alla rete autostradale: accesso alla rete tramite i caselli di Trezzo sull'Adda e Cavenago-Cambiago sulla A4 Milano-Venezia, raggiungibili in circa 10-15 km, oltre al collegamento con la Tangenziale Est di Milano attraverso la viabilità ordinaria (SS11 e SP locali).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all./13)

Corpo 3

Edificio di 5 piani fuori terra oltre a due piani seminterrati, costruito nel 2002.

- struttura: intelaiata in cemento armato con tamponamenti in laterizio; copertura a falde con sovrastante manto di tegole;
- facciate: intonacate e tinteggiate, con cornici marcapiano e balconi aggettanti dotati di parapetti in metallo verniciato;
- serramenti esterni: in materiale metallico;
- accesso: pedonale e carraio separati tra loro, con aree a verde perimetrali e camminamenti pavimentati;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: condizioni manutentive complessivamente buone, con facciate e parti comuni esterne in ordine, salvo fisiologici segni di usura; si rinvia alla documentazione fotografica allegata (all./13).
- Certificazioni di idoneità statica: per quanto riguarda la documentazione relativa alle strutture del fabbricato, è stata reperita la Denuncia dei cementi armati (allegata alla DIA 173/2002 e depositata presso il Comune di Cassano d'Adda in data 7/12/2002 prot.26229.), relativa alla costruzione del fabbricato, completa di relazioni di calcolo (all./44).

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Corpo 3a (all./14)

Appartamento

Abitazione di tipo economico, posta al piano quarto (Scala D), composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due locali senza permanenza di persone, disimpegno, bagno e terrazzo e un vano cantina al piano seminterrato.

- esposizione: singolo affaccio;
- pareti: le risultano tinteggiate pareti in tutti i locali; nel servizio igienico sono rivestite in ceramica fino a un'altezza di circa m 1,20. La parete di fondo dell'angolo cottura ha un rivestimento in ceramica fino ad h.1,60 m. circa.
- pavimenti: in piastrelle in ceramica in tutti i locali;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri e persiane in legno;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato impiallacciato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con termosifoni in alluminio;
- acqua calda sanitaria: centralizzata con lettori esterni;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet, doccia e attacco lavatrice;
- impianto di condizionamento: costituito da unità esterna mod. Panasonic e split nel locale soggiorno;
- altezza dei locali: h.max m.2,99, h..min m.1,66, h.media m. 2,32 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto.

Cantina

- porta d'accesso: in metallo;
- pavimento: in battuto di cemento;

- pareti e plafone: in pannelli prefabbricati non tinteggiati

2.4 Certificazioni energetiche

L'immobile risulta dotato di APE, registrato al CENED con codice 1505900024213 in data 09/09/2013, con validità fino al 09/09/2023. Alla data odierna l'APE risulta scaduto, e non più reperibile, rendendo necessario il rilascio di nuovo attestato da tecnico abilitato per eventuali trasferimenti o locazioni **(all./33)**.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica

Corpo 3b (all./15)

Cantina

- porta d'accesso: in metallo;
- pavimento: in piastrelle;
- pareti e plafone: in pannelli prefabbricati

2.1 Certificazioni energetiche

Non è prevista la certificazione energetica in quanto il locale è privo di impianto di riscaldamento.

2.2 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.3 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica.

Corpo 3c (all./16)

Appartamento

Abitazione di tipo economico, posta al piano quarto (Scala A), composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due locali senza permanenza di persone identificati sulla pratica di sanatoria **(all./49)**, come: guardaroba e ripostiglio, inoltre bagno e terrazzo.

- esposizione: affaccio angolare su due lati;
- pareti: risultano tinteggiate in tutti i locali; nel servizio igienico sono rivestite in ceramica fino a un'altezza di circa m 1,20. La parete di fondo dell'angolo cottura ha un rivestimento in ceramica fino ad h.1,60 m. circa.
- pavimenti: in piastrelle in ceramica in tutti i locali;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri e persiane in legno;
- porta d'accesso: porta blindata;
- porte interne: in legno tamburato impiallacciato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con termosifoni in alluminio;
- acqua calda sanitaria: centralizzata con lettori esterni;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia e attacco lavatrice;

- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h.max m. 2,98, h.min m.1,67, h. media m.2,32 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto.

2.1 Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.2 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.3 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica

Corpo 3d (all./17)

Autorimessa

- pareti: in pannelli prefabbricati
- pavimenti: pavimento industriale in calcestruzzo
- porta d'accesso: basculante cieca in acciaio zincato, azionata e bloccata mediante serratura con chiave
- condizioni: Buone

2.1 Certificazioni energetiche

Non è prevista la certificazione energetica in quanto il locale è privo di impianto di riscaldamento.

2.2 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.3 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica

Corpo 3e (all./18)

Autorimessa

- pareti: in pannelli prefabbricati
- pavimenti: pavimento industriale in calcestruzzo
- porta d'accesso: basculante cieca in acciaio zincato, azionata e bloccata mediante serratura con chiave
- condizioni: Buone

2.1 Certificazioni energetiche

Non è prevista la certificazione energetica in quanto il locale è privo di impianto di riscaldamento.

2.2 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.3 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica

Corpo 3f (all./19)

Autorimessa

- pareti: in pannelli prefabbricati
- pavimenti: pavimento industriale in calcestruzzo
- porta d'accesso: basculante in acciaio zincato con pannello totalmente in grigliato a maglia larga, azionata e bloccata mediante serratura con chiave
- condizioni: Buone

2.1 Certificazioni energetiche

Non è prevista la certificazione energetica in quanto il locale è privo di impianto di riscaldamento.

2.2 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.3 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica

Corpo 3g (all./20)

Autorimessa

- pareti: in pannelli prefabbricati
- pavimenti: pavimento industriale in calcestruzzo
- porta d'accesso: basculante cieca in acciaio zincato, azionata e bloccata mediante serratura con chiave
- condizioni: Buone

2.1 Certificazioni energetiche

Non è prevista la certificazione energetica in quanto il locale è privo di impianto di riscaldamento.

2.2 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.3 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica

Corpo 3h (all./21)

Autorimessa

- pareti: in pannelli prefabbricati
- pavimenti: pavimento industriale in calcestruzzo
- porta d'accesso: basculante in acciaio zincato con pannello totalmente in grigliato a maglia larga, azionata e bloccata mediante serratura con chiave
- condizioni: Buone

2.1 Certificazioni energetiche

Non è prevista la certificazione energetica in quanto il locale è privo di impianto di riscaldamento.

2.2 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.3 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica

Corpo 3i (all./22)

Autorimessa

- pareti: in pannelli prefabbricati
- pavimenti: pavimento industriale in calcestruzzo
- porta d'accesso: basculante in acciaio zincato con pannello totalmente in grigliato a maglia larga, azionata e bloccata mediante serratura con chiave
- condizioni: Buone

2.1 Certificazioni energetiche

Non è prevista la certificazione energetica in quanto il locale è privo di impianto di riscaldamento.

2.2 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.3 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica

Corpo 3l (all./23)

Autorimessa

- pareti: in pannelli prefabbricati
- pavimenti: pavimento industriale in calcestruzzo
- porta d'accesso: basculante in acciaio zincato con pannello totalmente in grigliato a maglia larga, azionata e bloccata mediante serratura con chiave
- condizioni: Buone

2.1 Certificazioni energetiche

Non è prevista la certificazione energetica in quanto il locale è privo di impianto di riscaldamento.

2.2 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.3 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica

Corpo 3m (all./24)

Autorimessa

- pareti: in pannelli prefabbricati
- pavimenti: pavimento industriale in calcestruzzo
- porta d'accesso: basculante in acciaio zincato con pannello totalmente in grigliato a maglia larga, azionata e bloccata mediante serratura con chiave
- condizioni: Buone

2.1 Certificazioni energetiche

Non è prevista la certificazione energetica in quanto il locale è privo di impianto di

riscaldamento.

2.2 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.3 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica

Corpo 3n (all./25)

Appartamento

Abitazione di tipo economico, posta al piano quarto (Scala D), composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, balcone lineare, disimpegno, un locale senza permanenza di persone, bagno e terrazzo e un vano cantina al piano seminterrato.

- esposizione: affaccio angolare su due lati;
- pareti: in tutti i locali risultano tinteggiate; nel servizio igienico sono rivestite in ceramica fino a un'altezza di circa m 1,20. La parete di fondo dell'angolo cottura ha un rivestimento in ceramica fino ad h.1,60 m. circa.
- pavimenti: in piastrelle in ceramica in tutti i locali;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri e persiane in legno;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato impiallacciato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con termosifoni in alluminio;
- acqua calda sanitaria: centralizzata con lettori esterni;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia e attacco lavatrice;
- impianto di condizionamento: presente nel locale soggiorno;
- altezze nel locale principale: h.max m. 3,00, h. min m.2,05 circa, h. media m. 2,52 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto.

Cantina

- porta d'accesso: in metallo;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: in pannelli prefabbricati.

2.1 Certificazioni energetiche

L'immobile risulta dotato di APE, registrato al CENED con codice 1505900000510 in data 15/01/2010, con validità fino al 15/01/2020. Alla data odierna l'APE risulta scaduto, e non più reperibile, rendendo necessario il rilascio di nuovo attestato da tecnico abilitato per eventuali trasferimenti o locazioni **(all./33)**.

2.2 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.3 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica

3. STATO OCCUPATIVO

Corpo 3a

3.1 Detenzione del bene

Il bene risulta libero da persone e cose.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere relativi al bene.

Corpo 3b+3c+3e

3.1 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 al [redacted] di consentirne la visione.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Alla data del sopralluogo (08/01/2026) e della presente perizia, l'unità immobiliare risulta occupata e locata al [redacted], in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (relativo all'appartamento e all'autorimessa) (**all./26**), della durata 4+4 anni, con decorrenza 01/08/2022 e scadenza 31/07/2026, registrato in data 01/08/2022 al n. 003231 – prot. Telematico 22080114571824060.

Canone annuo pattuito: € 6.000,00, da corrispondere in dodici rate mensili anticipate di € 500,00 ciascuna.

Rimborso spese accessorie: sono interamente a carico del conduttore, ove esistenti, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, sono poste a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

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.

Se non viene inviata alcuna comunicazione, il contratto si rinnova automaticamente alle stesse condizioni fino alla seconda scadenza del 31/07/2030. In mancanza di risposta o di accordo, il contratto cesserà alla data della seconda scadenza (ovvero il 31/07/2030).

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

Corpo 3d

3.1 Detenzione del bene

Il bene risulta libero da persone e cose.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere relativi al bene.

Corpo 3f

3.1 Detenzione del bene

Il bene risulta libero da persone e cose.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere relativi al bene.

Corpo 3g

3.1 Detenzione del bene

Il bene risulta libero da persone e cose.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere relativi al bene.

Corpo 3h

3.1 Detenzione del bene

Il bene risulta libero da persone e cose.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere relativi al bene.

Corpo 3i

3.1 Detenzione del bene

Il bene risulta libero da persone e cose.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere relativi al bene.

Corpo 3l

3.1 Detenzione del bene

Il bene risulta libero da persone e cose.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere relativi al bene.

Corpo 3m

3.1 Detenzione del bene

Il bene risulta libero da persone e cose.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere relativi al bene.

Corpo 3n

3.1 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 al locatario, di consentirne la visione.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Alla data del sopralluogo (08/01/2026) e della presente perizia, l'unità immobiliare risulta occupata e locata all' [] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (**all./27**), della durata 4+4 anni, con decorrenza 01/02/2020 e scadenza 31/01/2024, registrato in data 24/02/2020 al n. 000897 – prot. Telematico 20022412254551527.

Canone annuo pattuito: € 5.400,00, da corrispondere con rate bimestrali anticipate di € 900,00 ciascuna.

Rimborso spese accessorie: sono interamente a carico del conduttore, ove esistenti, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, sono poste a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

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.
- allo stato attuale, essendo passata la prima scadenza contrattuale, il contratto si è rinnovato automaticamente alle stesse condizioni fino alla seconda scadenza del 31/01/2028.
- In mancanza di risposta o di accordo, il contratto cesserà alla data della seconda scadenza (ovvero il 31/01/2028).

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

4. PROVENIENZA

Corpo 3

Corpi: 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 3i, 3l, 3m, 3n

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, in forza di costituzione di diritto di proprietà in autentica Notaio Massimo Petrillo Giannini rep.7949 in data 14/05/1992 (nota trascrizione n.33148/47189-1992) (**all./28**).

4.2 Precedenti proprietari

Nel ventennio precedente non vi sono stati trasferimenti di proprietà, in quanto gli attuali proprietari coincidono con i costruttori dell'edificio.

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.

Eventuali note

Nessuna

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria

Iscritta il 20/01/2003 ai nn. 1232/8161-2003 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito atto Notaio Picciolo Santa in data 14/01/2003 rep. 39219/2003



Importo ipoteca € 5.400.000,00 di cui € 2.700.000,00 di capitale, durata del vincolo: 30 anni

Grava: sui terreni di proprietà prima dell'edificazione (Fg.15, Mapp.316-319-321 ex 117-18)

Ipoteca volontaria

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



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

Grava: sulle sole unità sub. 20 e 708 (oltre ad altre di proprietà)

Ipoteca volontaria

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



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

Grava su tutte le unità in oggetto (oltre ad altre di proprietà)

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

Pignoramenti

Pignoramento sui soli sub.19, 20, 55, 57, 707, 708 del 10/12/2025, rep. 25256 trascritto il 13/01/2026 ai nn. 1590/2394-2026 contro F.LLI GRISI S.R.L., per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di PENELOPE SPV S.R.L., con sede in CONEGLIANO c.f. 04934510266 (**all./54**).

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./29**).

Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. CONDOMINIO

6.1 Amministrazione condominiale

L'immobile è amministrato da che ha fornito le seguenti informazioni, e la documentazione allegata (**all./34-43**).

6.2 Millesimi di pertinenza degli immobili

ID	Descrizione	N. unità condominiale	Sub.	Scala	Millesimi
3a	Appartamento e cantina	15	20	D	26,616
3b+3c	Appartamento e cantina	31	707+708 (ex-36)	A	27,201
3d	Autorimessa	50	55		7,312
3e	Autorimessa	52	57		6,142
3f	Autorimessa	53	58		4,387
3g	Autorimessa	56	61		4,68
3h	Autorimessa	59	64		4,68
3i	Autorimessa	60	65		4,68
3l	Autorimessa	61	66		4,68
3m	Autorimessa	62	67		4,68
3n	Appartamento	14	19	D	20,766

6.3 Millesimi di riscaldamento

ID	Descrizione	N. unità condominiale	Sub.	Scala	Millesimi
3a	Appartamento e cantina	15	20	D	26,616
3b+3c	Appartamento e cantina	31	707+708 (ex-36)	A	27,201
3n	Appartamento	14	19	D	20,766

6.4 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile e che le somme sono state arrotondate.

6.5 Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliari 2024/2025

ID	Descrizione	N. unità condominiale	Sub.	Scala	Millesimi	Totale gestione
3a	Appartamento e cantina	15	20	D	26,616	2.065,31 €
3b+3c	Appartamento e cantina	31	708 (ex-36) / 707	A	27,201	2.299,29 €
3d	Autorimessa	50	55		7,312	230,07 €
3e	Autorimessa	52	57		6,142	190,87 €
3f	Autorimessa	53	58		4,387	136,33 €
3g	Autorimessa	56	61		4,68	145,44 €
3h	Autorimessa	59	64		4,68	145,44 €
3i	Autorimessa	60	65		4,68	145,44 €
3l	Autorimessa	61	66		4,68	145,44 €
3m	Autorimessa	62	67		4,68	145,44 €
3n	Appartamento e cantina	14	19	D	20,766	1.646,07 €

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

ID	Descrizione	N. unità condominiale	Sub.	Scala	Millesimi	Spese arretrate totali
3a	Appartamento e cantina	15	20	D	26,616	3.458,07 €
3b+3c	Appartamento e cantina	31	707+708 (ex-36)	A	27,201	5.253,25 €
3d	Autorimessa	50	55		7,312	1.244,97 €
3e	Autorimessa	52	57		6,142	1.188,96 €
3f	Autorimessa	53	58		4,387	-635,70 €
3g	Autorimessa	56	61		4,68	713,21 €
3h	Autorimessa	59	64		4,68	713,21 €
3i	Autorimessa	60	65		4,68	713,21 €
3l	Autorimessa	61	66		4,68	713,20 €
3m	Autorimessa	62	67		4,68	1.014,90 €
3n	Appartamento	14	19	D	20,766	4.813,98 €

6.7 Eventuali spese straordinarie già deliberate

L'amministratore comunica l'assenza di opere "straordinarie" in senso stretto, ma la presenza di interventi di manutenzione ordinaria di rilevante entità, tra cui: riqualificazione per adeguamento normativo INAIL della centrale tecnica, per circa € 6.000,00; ripristino delle spallette di tenuta delle porte REI antifuoco, per circa € 5.000,00, anch'esso obbligatorio **(all./53)**.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non ne sono state comunicate.

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.

6.8 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rinvia al Regolamento di Condominio per particolari vincoli e dotazioni condominiali (uso esclusivo di aree comuni, ecc.).

Nessun particolare vincolo o dotazione condominiale da segnalare.

6.9 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si - Accessibile ai soggetti diversamente abili (presenza di ascensore e assenza di barriere significative lungo il percorso di accesso), con ingresso dal piano interrato.

Documentazione fornita dall'amministrazione condominiale

- Riparto preventivo gestione ordinaria 2025/2026 **(all./34)**.
- Riparto preventivo gestione straordinaria 2025/2026 – Rifacimento tratto fognario **(all./35)**.
- Riparto preventivo gestione straordinaria 2025/2026 – Integrazione lavori tratto fognario **(all./36)**.
- Tabulato preventivo gestione ordinaria 2025/2026 **(all./37)**.
- Tabulato preventivo gestione straordinaria 2025/2026 – Rifacimento tratto fognario **(all./38)**.
- Tabulato preventivo gestione straordinaria 2025/2026 – Integrazione lavori tratto fognario **(all./39)**.
- Estratto conto sub.19 (unità 3n) **(all./40)**.
- Estratto conto sub.20+55 (unità 3a+3d) **(all./41)**.
- Estratto conto sub.707+708+57 (unità 3b+3c+3e) **(all./42)**.
- Estratto conto sub.58-61-64-65-66-67 (unità 3f+3g+3h+3i+3l+3m) **(all./43)**.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto si trova su un terreno che risulta azzonato, dal vigente PGT del Comune di Cassano d'Adda:

- nella tavola PR1 "Classificazione del tessuto urbano consolidato" del Piano delle regole come "RU2 - Tessuto ad impianto unitario a media-alta densità (Art. 27)" **(All./51)**, pertanto risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche

- nella tavola PR4b "Vincoli e tutele" del Piano delle regole, che non indica particolari vincoli **(All./52)**

Corpo 3

- 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cassano d'Adda:**
- **D.I.A. (Denuncia di inizio attività) n.173/2002 – pratica n.2002/173/DIA del 11/11/2002 - prof. n. 23995/2002**, per "Costruzione di nuovo edificio plurifamiliare", relativa alla costruzione di un fabbricato costituito da: n.2 piani interrati adibiti a garage, n.4 piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto con locali adibiti a deposito **(all./44)**.
 - **D.I.A. (Denuncia di inizio attività) n.108/2005 – pratica n. 2005/108/DIA del 30/07/2005 - prof. n.17082/2005**, variante alla DIA 173/2002, per "Recupero sottotetti esistenti". Pratica dichiarata "Improcedibile" da parte del Comune di Cassano d'Adda in data 03/08/2005. **(all./45)**.
 - **D.I.A. (Denuncia di inizio attività) n.48/2006 – pratica n.DIA048/2006/DIA - prof.n.10813/2006 del 09/05/2006** per "Recupero sottotetti esistenti" **(all./46)**.
 - **D.I.A. (Denuncia di inizio attività) n.63/2006 – pratica n.2006/63/DIA del 30/05/2006 - prof. n.12530/2006**, per "Variante finale alla D.I.A. 173/2002, opere interne e alcune aperture", contenente variazioni distributive. Si precisa che in tale pratica le planimetrie dei sottotetti non sono state riportate. **(all./47)**.
 - **Certificato di agibilità** (data e protocollo non indicati), rilasciato a seguito della domanda presentata in data 27/07/2006 – prot.17095. Si precisa che tale Certificato però risulta essere al momento non valido, in quanto in data 25/07/2012 il Comune di Cassano d'Adda ha comunicato la sospensione del Certificato di agibilità, essendo carente della documentazione integrativa richiesta in data 14/08/2006 **(all./48)**.
 - **C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) n.35/2023 – pratica n.035/2023/CILA del 21/03/2023 – prof.n.10496/2023** – "Cila in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni" **(all./49)**.

Corpo 3a

7.2 Pratiche edilizie reperite

Vedere Paragrafo 7.1

7.3 Conformità edilizia appartamento

Al sopralluogo l'appartamento é risultato non conforme con quanto depositato in Comune tramite la pratica D.I.A. (Denuncia di inizio attività) n.48/2006 – pratica n.DIA048/2006/DIA - prot.n.10813/2006 del 09/05/2006 per "Recupero sottotetti esistenti" **(all./46)**.

Le difformità rilevate consistono in:

- minore dimensione del locale n.1
- presenza di un locale, non indicato sulla pratica edilizia, ubicato tra i locale 1 e il ripostiglio
- assenza lucernari
- assenza cassonettature indicate sulla parete finestrata del locale 1
- maggiore dimensione del disimpegno
- difformità rispetto alla altezza minima indicata per il locale 1 e per il ripostiglio
- maggiore superficie del terrazzo 5

- ulteriori differenze in altri piccoli dettagli di minore entità

Tali difformità, salvo verifica della fattibilità tramite lo Sportello unico edilizia, sono sanabili tramite la presentazione di una pratica di sanatoria edilizia.

Costi stimati: euro 3.000,00 oltre alle sanzioni e altri eventuali oneri dovuti al comune.

7.4 Conformità catastale appartamento

Al sopralluogo l'appartamento é risultato non conforme con quanto depositato in Catasto.

Le difformità rispetto alla scheda catastale consistono in:

- minore dimensione del locale n.1
- presenza di un locale, non indicato sulla pratica edilizia, ubicato tra i locale 1 e il ripostiglio
- assenza n.3 lucernari
- assenza cassonettature indicate sulla parete finestrata del locale 1
- maggiore dimensione del disimpegno
- difformità rispetto alla altezza minima indicata per il locale 1 e per il ripostiglio
- maggiore superficie del terrazzo 5
- ulteriori differenze in altri piccoli dettagli di minore entità

Tali difformità sono regolarizzabili in Catasto, tramite una pratica di aggiornamento catastale, previo inoltro di quanto descritto al punto precedente.

Costo stimato per l'aggiornamento catastale: euro 1.500,00

7.5 Conformità edilizia Cantina

Al sopralluogo la cantina dell'unità 3a, eccetto piccole differenze dimensionali e un diverso senso di apertura della porta di accesso, risulta essere conforme rispetto a quanto riportato nella seguente pratica edilizia: D.I.A. (Denuncia di inizio attività) n.63/2006 – n.2006/63/DIA del 30/05/2006 **(all./47)**.

7.6 Conformità catastale Cantina

Al sopralluogo la cantina risulta conforme con quanto depositato in Catasto **(all./1)**.

Corpo 3b

7.7 Pratiche edilizie reperite

Vedere Paragrafo 7.1

7.8 Conformità edilizia cantina

A seguito del rilievo la cantina 3b, eccetto piccole differenze dimensionali, risulta essere conforme rispetto a quanto riportato nella seguente pratica edilizia: D.I.A. (Denuncia di inizio attività) n.63/2006 – n.2006/63/DIA del 30/05/2006 **(all./47)**.

7.9 Conformità catastale cantina

Al sopralluogo la cantina, eccetto piccole differenze di dettaglio, risulta conforme con quanto depositato in Catasto. **(all./2)**.

Corpo 3c

7.10 Pratiche edilizie reperite

Vedere Paragrafo 7.1

7.11 Conformità edilizia appartamento

Al sopralluogo l'appartamento é risultato non conforme con quanto depositato in Comune tramite la pratica "C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) n.35/2023 – pratica n.035/2023/CILA del 21/03/2023 – prot.n.10496/2023 – Cila in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni" (**all./49**).

Le difformità rilevate consistono in:

- assenza cassonettature indicate (nella CILA) sulla parete finestrata della stanza indicata come "monocale"
- lieve difformità rispetto alla altezza minima indicata sulla CILA
- maggiore lunghezza del bagno rispetto a quanto indicato nella CILA e lievi differenze dimensionali negli altri locali
- maggiore superficie del balcone rispetto a quanto indicato nella CILA

Tali difformità, salvo verifica della fattibilità tramite lo Sportello unico edilizia, sono sanabili tramite la presentazione di una pratica di sanatoria edilizia.

Costi stimati: euro 3.000,00 oltre alle sanzioni e altri eventuali oneri dovuti al comune.

7.12 Conformità catastale appartamento

Al sopralluogo l'appartamento é risultato non conforme con quanto depositato in Catasto

Le difformità rispetto alla scheda catastale consistono in:

- assenza cassonettature indicate sulla parete finestrata della stanza indicata come "monocale"
- lieve difformità rispetto alla altezza minima indicata sulla CILA
- maggiore lunghezza del bagno rispetto a quanto indicato nella CILA e lievi differenze dimensionali negli altri locali
- maggiore superficie del balcone rispetto a quanto indicato nella CILA

Laddove gli abusi siano sanabili, tali difformità sono regolarizzabili in Catasto, tramite la presentazione di una pratica di aggiornamento catastale, previa presentazione in Comune di una pratica di sanatoria edilizia.

Costo stimato per la sola pratica di aggiornamento catastale: euro 1.500.00

Corpo 3d

7.13 Pratiche edilizie reperite

Vedere Paragrafo 7.1

7.14 Conformità edilizia autorimessa

A seguito del rilievo l'autorimessa 3d, eccetto piccole differenze dimensionali, risulta essere conforme rispetto a quanto riportato nella seguente pratica edilizia: D.I.A. (Denuncia di inizio attività) n.63/2006 – n.2006/63/DIA del 30/05/2006 (**all./47**).

7.15 Conformità catastale autorimessa

A seguito del rilievo l'autorimessa 3d, eccetto piccole differenze dimensionali, risulta essere conforme rispetto a quanto riportato nella scheda catastale (**all./4**).

Corpo 3e

7.16 Pratiche edilizie reperite

Vedere Paragrafo 7.1

7.17 Conformità edilizia autorimessa

A seguito del rilievo l'autorimessa 3e risulta essere non conforme rispetto a quanto riportato nella seguente pratica edilizia: D.I.A. (Denuncia di inizio attività) n.63/2006 – n.2006/63/DIA del 30/05/2006 (**all./47**), per le seguenti motivazioni:

- maggiore lunghezza rispetto alla pratica edilizia, che supera la massima tolleranza ammissibile.

Pertanto per sanare l'unità occorre presentare una pratica di sanatoria edilizia, previa verifica della congruità del progetto rispetto alla relativa pratica dei Vigili del fuoco.

Costo stimato per la sola pratica di sanatoria: euro 2.000.00, oltre alle sanzioni e altri eventuali oneri dovuti al comune.

7.18 Conformità catastale autorimessa

Come sopra descritto, l'autorimessa 3e risulta essere non conforme rispetto a quanto riportato nella scheda catastale.

Pertanto, laddove gli abusi siano sanabili, tali difformità potranno essere regolarizzate in Catasto, tramite la presentazione di una pratica di aggiornamento catastale.

Costo stimato per la pratica di aggiornamento catastale: euro 1.500.00

Corpo 3f

7.19 Pratiche edilizie reperite

Vedere Paragrafo 7.1

7.20 Conformità edilizia autorimessa

A seguito del rilievo l'autorimessa 3f, eccetto piccole differenze dimensionali, risulta essere conforme rispetto a quanto riportato nella seguente pratica edilizia: D.I.A. (Denuncia di inizio attività) n.63/2006 – n.2006/63/DIA del 30/05/2006 (**all./47**).

7.21 Conformità catastale autorimessa

A seguito del rilievo l'autorimessa 3f, eccetto piccole differenze dimensionali, risulta essere conforme rispetto a quanto riportato nella scheda catastale (**all./6**).

Corpo 3g

7.22 Pratiche edilizie reperite

Vedere Paragrafo 7.1

7.23 Conformità edilizia autorimessa

A seguito del rilievo l'autorimessa 3g, eccetto piccole differenze dimensionali, risulta essere conforme rispetto a quanto riportato nella seguente pratica edilizia: D.I.A. (Denuncia di inizio attività) n.63/2006 – n.2006/63/DIA del 30/05/2006 (**all./47**).

7.24 Conformità catastale autorimessa

A seguito del rilievo l'autorimessa 3g, eccetto piccole differenze dimensionali, risulta essere conforme rispetto a quanto riportato nella scheda catastale (**all./7**).

Corpo 3h

7.25 Pratiche edilizie reperite

Vedere Paragrafo 7.1

7.26 Conformità edilizia autorimessa

A seguito del rilievo l'autorimessa 3h, eccetto piccole differenze dimensionali, risulta essere conforme rispetto a quanto riportato nella seguente pratica edilizia: D.I.A. (Denuncia di inizio attività) n.63/2006 – n.2006/63/DIA del 30/05/2006 **(all./47)**.

7.27 Conformità catastale autorimessa

A seguito del rilievo l'autorimessa 3h, eccetto piccole differenze dimensionali, risulta essere conforme rispetto a quanto riportato nella scheda catastale **(all./8)**.

Corpo 3i

7.28 Pratiche edilizie reperite

Vedere Paragrafo 7.1

7.29 Conformità edilizia autorimessa

A seguito del rilievo l'autorimessa 3i, eccetto piccole differenze dimensionali, risulta essere conforme rispetto a quanto riportato nella seguente pratica edilizia: D.I.A. (Denuncia di inizio attività) n.63/2006 – n.2006/63/DIA del 30/05/2006 **(all./47)**.

7.30 Conformità catastale autorimessa

A seguito del rilievo l'autorimessa 3i, eccetto piccole differenze dimensionali, risulta essere conforme rispetto a quanto riportato nella scheda catastale **(all./9)**.

Corpo 3l

7.31 Pratiche edilizie reperite

Vedere Paragrafo 7.1

7.32 Conformità edilizia autorimessa

A seguito del rilievo l'autorimessa 3l, eccetto piccole differenze dimensionali, risulta essere conforme rispetto a quanto riportato nella seguente pratica edilizia: D.I.A. (Denuncia di inizio attività) n.63/2006 – n.2006/63/DIA del 30/05/2006 **(all./47)**.

7.33 Conformità catastale autorimessa

A seguito del rilievo l'autorimessa 3l, eccetto piccole differenze dimensionali, risulta essere conforme rispetto a quanto riportato nella scheda catastale. **(all./10)**.

Corpo 3m

7.34 Pratiche edilizie reperite

Vedere Paragrafo 7.1

7.35 Conformità edilizia autorimessa

A seguito del rilievo l'autorimessa 3m, eccetto piccole differenze dimensionali, risulta essere conforme rispetto a quanto riportato nella seguente pratica edilizia: D.I.A. (Denuncia di inizio attività) n.63/2006 – n.2006/63/DIA del 30/05/2006 **(all./47)**.

7.36 Conformità catastale autorimessa

A seguito del rilievo l'autorimessa 3m, eccetto piccole differenze dimensionali, risulta essere conforme rispetto a quanto riportato nella scheda catastale. **(all./11)**.

Corpo 3n

7.37 Pratiche edilizie reperite

Vedere Paragrafo 7.1

7.38 Conformità edilizia appartamento

Al sopralluogo l'appartamento é risultato non conforme con quanto depositato in Comune tramite la pratica D.I.A. (Denuncia di inizio attività) n.48/2006 – pratica n.DIA048/2006/DIA - prot.n.10813/2006 del 09/05/2006 per “Recupero sottotetti esistenti” **(all./46)**.

Le difformità rilevate consistono in:

- minore dimensione del locale n.1
- presenza di un locale, non indicato sulla pratica edilizia, ubicato tra i locale 1 e il terrazzo
- assenza lucernario
- maggiore dimensione del disimpegno
- maggiore dimensione del locale da cui si accede al terrazzo
- maggiore superficie del terrazzo 4
- ulteriori differenze in altri piccoli dettagli di minore entità

Tali difformità, salvo verifica della fattibilità tramite lo Sportello unico edilizia, sono sanabili tramite la presentazione di una pratica di sanatoria edilizia.

Costi stimati: euro 3.000,00 oltre alle sanzioni e altri eventuali oneri dovuti al comune.

7.39 Conformità catastale appartamento

Al sopralluogo l'appartamento é risultato non conforme con quanto depositato in Catasto

Le difformità rispetto alla scheda catastale **(all./12)** consistono in:

- minore dimensione del locale n.1
- presenza di un locale, non indicato sulla pratica edilizia, ubicato tra i locale 1 e il terrazzo
- assenza lucernario
- maggiore dimensione del disimpegno
- maggiore dimensione del locale da cui si accede al terrazzo
- maggiore superficie del terrazzo 4
- ulteriori differenze in altri piccoli dettagli di minore entità

Tali difformità sono regolarizzabili in Catasto, tramite una pratica di aggiornamento catastale, previo inoltro di quanto descritto al punto precedente.

Costo stimato per l'aggiornamento catastale: euro 1.500,00

7.40 Conformità edilizia Cantina

Al sopralluogo la cantina dell'unità 3n, eccetto piccole differenze dimensionali e un diverso senso di apertura della porta di accesso, risulta essere conforme rispetto a quanto riportato nella seguente pratica edilizia: D.I.A. (Denuncia di inizio attività) n.63/2006 – n.2006/63/DIA del 30/05/2006 **(all./47)**.

7.41 Conformità catastale Cantina

Al sopralluogo la cantina dell'unità 3n, risulta conforme con quanto depositato in Catasto.

8. CONSISTENZA

7.42 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:

	Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
3a	Abitazione	mq.	93	100%	93,0
	Cantina	mq.	5	20%	1,0
3b	Cantina	mq.	12	25%	3,0
3c	Abitazione	mq.	92	100%	92,0
3d	Box	mq.	23,5	100%	23,5
3e	Box	mq.	29	100%	29,0
3f	Box	mq.	16	100%	16,0
3g	Box	mq.	14,5	100%	14,5
3h	Box	mq.	15	100%	15,0
3i	Box	mq.	16	100%	16,0
3l	Box	mq.	16	100%	16,0
3m	Box	mq.	15	100%	15,0
3n	Abitazione	mq.	75,5	100%	75,5
	Cantina	mq.	4,37	20%	0,9

8.1 Eventuali note/osservazioni

Per le cantine di piccola superficie è stato applicato un coefficiente di incidenza pari al 20% rispetto al valore unitario dell'appartamento, in quanto tali locali, per dimensioni e ridotta fruibilità, apportano un contributo economico marginale al compendio immobiliare. Alla cantina con superficie di circa 12,00 mq., è stato invece attribuito un coefficiente superiore, pari al 25%, in considerazione della maggiore consistenza e funzionalità, che la rende maggiormente appetibile sul mercato e più incisiva nella determinazione del valore complessivo.

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 le unità abitative oggetto di stima è stato assunto, quale valore di riferimento, il prezzo medio di mercato pari a 1.575,00 €/mq per appartamenti ordinari similari per tipologia e ubicazione. Su tale valore è stata applicata una riduzione del 25% in ragione delle carenze di altezza media ponderale e dei requisiti aero-illuminanti, determinando un valore unitario di stima pari a 1.180,00 €/mq circa.

I locali di sottotetto, resi di fatto abitabili ma caratterizzati da altezza media ponderale inferiore a quella prevista per i locali abitabili, non possono essere equiparati sotto il profilo estimativo, a una civile abitazione ordinaria. Per tali motivi, al fine di riflettere la minore qualità intrinseca dei locali e la conseguente ridotta appetibilità commerciale, è stato applicato un abbattimento del 25% del valore unitario rispetto al valore al mq. di un'abitazione tipo conforme. Si considera tale percentuale congrua in quanto esprime una penalizzazione significativa ma non eccessiva, proporzionata alla combinazione dei seguenti fattori: altezza media ponderale inferiore ai limiti normativi, e maggiore difficoltà di collocazione sul mercato rispetto a unità immobiliari dotate dei requisiti igienico-sanitari ordinariamente richiesti.

Il valore dei box siti al piano secondo interrato, è stato determinato assumendo valori unitari compresi indicativamente tra 450,00 €/mq e 900,00 €/mq, in coerenza con i livelli di offerta riscontrati per box similari in ambito urbano centrale; tali valori tengono conto della buona localizzazione e del contesto condominiale, applicando al contempo una valutazione prudentiale in ragione della collocazione al piano S2 e della circostanza che molti box sono dotati di basculante grigliata e aperti su intercapedine sul fondo, caratteristiche generalmente meno appetibili.

9.2 Valori medi individuati

Appartamenti: 1.180,00 €/mq

Box: 450,00 €/mq per quelli con basculante grigliata e/o apertura su intercapedine

Box: 550,00 €/mq per quelli con basculante cieca.

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.

9.3 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2025
– zona B2 – Centrale – INTERO CENTRO URBANO

Valori relativi all'Agenzia del Territorio (OMI) **(all./50)**.

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Cassano d'Adda

Fascia/Zona: B2-Centrale – Intero centro urbano

Abitazione: valore mercato - prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 1.850,00(Euro/mq)

Box: valore mercato - prezzo min. 450,00 / prezzo max. 900,00 (Euro/mq)

PiùPrezzi- Camera di Commercio

Periodo: 1° semestre 2025 **(all./50)**.

Zona: Cassano D'adda – Centro appartamenti recenti, ristrutturati

Abitazione: valore mercato - prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 1.850,00(Euro/mq)

Box: valore mercato - prezzo min. 13.000,00 / prezzo max. 22.000,00 (Euro/mq)

9.4 Valutazione Lotto 3

ID	Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale in mq	Valore €/mq.	Valore Complessivo
3a	Abitazione Cantina	A/3	94,00	€ 1.180,00	€ 110.920,00
3b	Cantina	C/2	3,00	€ 1.180,00	€ 3.540,00
3c	Abitazione	A/3	92,00	€ 1.180,00	€ 108.560,00
3d	Box	C/6	23,50	€ 550,00	€ 12.925,00
3e	Box	C/6	29,00	€ 550,00	€ 15.950,00
3f	Box	C/6	16,00	€ 450,00	€ 7.200,00
3g	Box	C/6	14,50	€ 550,00	€ 7.975,00
3h	Box	C/6	15,00	€ 450,00	€ 6.750,00
3i	Box	C/6	16,00	€ 450,00	€ 7.200,00
3l	Box	C/6	16,00	€ 450,00	€ 7.200,00
3m	Box	C/6	15,00	€ 450,00	€ 6.750,00
3n	Abitazione Cantina	A/3	76,50	€ 1.180,00	€ 90.270,00

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima, con una decurtazione 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 3

VALORE CORPO 3a € 110.920,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 5.546,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: **-€ 4.500,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni LIBERO € 100.874,00

arrotondato **€ 100.900,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni Occupato : Non € 0,00
ricorre il caso

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 3b e 3c	€ 112.100,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.605,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 101.995,00
arrotondato	€ 102.000,00

Prezzo base d'asta CORPO 3b-3c 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 prudenziale e non penalizzante rispetto al valore di mercato del bene libero.

€ 91.800,00

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 3d	€ 12.925,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 646,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 12.278,75
arrotondato	€ 12.000,00

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 3e € 15.950,00
 Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 797,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente -
 indicative: -€ 3.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni LIBERO € 12.152,50
 arrotondato € **12.150,00**

Prezzo base d'asta CORPO 3e 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 prudentiale e non penalizzante rispetto al valore di mercato del bene libero. € 10.950,00

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 3f € 7.200,00
 Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 360,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente -
 indicative: € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni LIBERO € 6.840,00
 arrotondato € **6.800,00**

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 3g € 7.975,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 398,75**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni LIBERO € 7.576,25

arrotondato **€ 7.500,00**

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 3h € 6.750,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 337,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni LIBERO € 6.412,50

arrotondato **€ 6.400,00**

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 3i € 7.200,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 360,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni LIBERO € 6.840,00

arrotondato **€ 6.800,00**

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 3I	€ 7.200,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 360,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 6.840,00
arrotondato	€ 6.800,00

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 3m	€ 6.750,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 337,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 6.412,50
arrotondato	€ 6.400,00

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 3n	€ 90.270,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.513,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.500,00
Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 81.256,50
arrotondato	€ 81.250,00
Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni Occupato :Si applica una riduzione del 20% per stato locativo, in quanto l'unità risulta occupata da conduttore con contratto in corso e 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	€ 65.000,00
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

10.1 Congruità del canone di locazione

Le unità immobiliari oggetto di stima, costituite da locali di sottotetto ad uso abitativo con caratteristiche non conformi ai requisiti ordinari di abitabilità (altezza media ponderale e risultano attualmente locate con i seguenti canoni: € 500,00 mensili oltre spese condominiali, con contratto avente scadenza ad agosto 2026, e € 450,00 mensili oltre spese condominiali, con contratto avente scadenza al 31/01/2028. I canoni in essere si collocano su livelli inferiori rispetto ai valori medi di mercato delle unità abitative ordinarie nella medesima zona, ma possono ritenersi complessivamente congrui in rapporto alle menzionate limitazioni dei sottotetti e alla durata residua dei contratti di locazione, che consente in prospettiva un possibile riallineamento ai livelli locativi di mercato.

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 3b, 3c, 3e e 3n risultano attualmente occupate in forza di regolari contratti di locazione.

Per tali unità non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti né certificazioni di idoneità statica; gli attestati di prestazione energetica, ove presenti, risultano scaduti. Come indicato nel Capitolo 7, si segnalano criticità derivanti dalle difformità edilizie delle unità

3a, 3c, 3e e 3n rispetto alle pratiche edilizie depositate presso il Comune e alle relative planimetrie catastali; le principali difformità sono puntualmente descritte nei paragrafi dedicati alla conformità edilizia e catastale delle singole unità, con indicazione della presumibile sanabilità e dei relativi costi stimati di sanatoria e aggiornamento catastale.

I locali ubicati nei sottotetti, pur resi di fatto abitabili, presentano un'altezza media ponderale inferiore a quella prevista per i locali abitabili e pertanto non possono essere equiparati, sotto il profilo estimativo, a una civile abitazione ordinaria; per tale motivo è stato applicato un abbattimento del 25% del valore unitario rispetto al valore al mq. di un'abitazione tipo conforme, al fine di riflettere la minore qualità intrinseca e la ridotta appetibilità commerciale. I costi derivanti dalla predisposizione e presentazione delle pratiche di sanatoria edilizia e dalle correlate pratiche di aggiornamento catastale, inclusa l'eventuale rideterminazione dei millesimi condominiali, ove necessaria, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Sul bene gravano iscrizioni ipotecarie e la trascrizione della sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, che verranno cancellate a cura e spese della procedura; restano invece a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri ulteriori non risultanti alla data delle visure ipotecarie. Allo stato degli atti e delle verifiche effettuate non sono emerse ulteriori criticità tali da precludere la commerciabilità dei beni, né specifiche problematiche strutturali; resta fermo che eventuali approfondimenti tecnici specialistici richiesti dalla procedura o dall'aggiudicatario potrebbero 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



PIAGGI
VITTORIO
architetto
10304

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
DELLA PROVINCIA DI MILANO
CONSERVATORI
PAESAGGISTI E CONSERVATORI

ALLEGATI

- 1) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 3a
- 2) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 3b
- 3) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 3c
- 4) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 3d
- 5) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 3e
- 6) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 3f
- 7) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 3g
- 8) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 3h
- 9) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 3i
- 10) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 3l
- 11) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 3m
- 12) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 3n
- 13) Immagini fotografiche dell'esterno del fabbricato
- 14) Immagini fotografiche dell'unità immobiliare 3a
- 15) Immagini fotografiche dell'unità immobiliare 3b
- 16) Immagini fotografiche dell'unità immobiliare 3c
- 17) Immagini fotografiche dell'unità immobiliare 3d
- 18) Immagini fotografiche dell'unità immobiliare 3e
- 19) Immagini fotografiche dell'unità immobiliare 3f
- 20) Immagini fotografiche dell'unità immobiliare 3g
- 21) Immagini fotografiche dell'unità immobiliare 3h
- 22) Immagini fotografiche dell'unità immobiliare 3i
- 23) Immagini fotografiche dell'unità immobiliare 3l
- 24) Immagini fotografiche dell'unità immobiliare 3m
- 25) Immagini fotografiche dell'unità immobiliare 3n
- 26) Contratto di locazione unità 3b e 3e
- 27) Contratto di locazione unità 3n
- 28) Atto di provenienza: nota di trascrizione n.33148/47189-1992
- 29) Trascrizione sentenza di apertura di liquidazione giudiziale
- 30) Ipoteca volontaria
- 31) Ipoteca volontaria
- 32) Ipoteca volontaria
- 33) Visura da sito Cened
- 34) Documentazione amministrazione condominiale - Riparto preventivo gestione ordinaria 2025/2026
- 35) Documentazione amministrazione condominiale - Riparto preventivo gestione straordinaria 2025/2026 – Rifacimento tratto fognario
- 36) Documentazione amministrazione condominiale - Riparto preventivo gestione straordinaria 2025/2026 – Integrazione lavori tratto fognario
- 37) Documentazione amministrazione condominiale - Tabulato preventivo gestione ordinaria 2025/2026
- 38) Documentazione amministrazione condominiale - Tabulato preventivo gestione straordinaria 2025/2026 – Rifacimento tratto fognario
- 39) Documentazione amministrazione condominiale - Tabulato preventivo gestione straordinaria 2025/2026 – Integrazione lavori tratto fognario
- 40) Documentazione amministrazione condominiale - Estratto conto sub.19 (unità 3n)
- 41) Documentazione amministrazione condominiale - Estratto conto sub.20+55 (unità 3a+3d)

- 42) Documentazione amministrazione condominiale - Estratto conto sub.707+708+57 (unità 3b+3c+3e)
- 43) Documentazione amministrazione condominiale - Estratto conto sub.58-61-64-65-66-67 (unità 3f+3g+3h+3i+3l+3m)
- 44) Pratica edilizia - D.I.A. n.173/2002
- 45) Pratica edilizia - D.I.A. n.108/2005
- 46) Pratica edilizia - D.I.A. n.48/2006
- 47) Pratica edilizia - D.I.A. n.63/2006
- 48) Certificato di agibilità (domanda del 27/07/2006)
- 49) Pratica edilizia - C.I.L.A. n.35/2023
- 50) Estratti prezzi medi di mercato
- 51) Estratto PGT azzonamento
- 52) Estratto PGT vincoli