

# 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 4: Unità immobiliare in CASSANO D'ADDA

Via Milano n.63



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo 4

Beni in Milano Via Milano n. 63

Categoria: C6 [Rimesse, Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 14, particella 177, subalterno 703

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo il box è risultato non locato, ed utilizzato quale deposito di beni/mas-serizie **(all./2)**. L'unità risulta pertanto occupata da cose, senza che siano stati esibiti o reperiti contratti di locazione o altri titoli giuridici opponibili alla procedura; si presume quindi un'occu-pazione nella disponibilità del proprietario (ovvero eventuale occupazione di fatto da verifi-care), con conseguente liberabilità del bene a cura della procedura o dell'aggiudicatario nei termini di legge.

Da successiva comunicazione da parte del sig. Grisi in data 20/02/2026 e relative foto ricevute, risulterebbe che il locale sia stato successivamente svuotato e sia attualmente libero da cose. **(all./10)**.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo 4	Dati catastali			Stato occupa-tivo	Prezzo al netto delle decurtazioni
Unità	Foglio/ Particella/ Subalterno				
<b>4 - Autorimessa</b>	14	177	703	da libero:	€ 10.450,00

## Lotto 4 Autorimessa

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

#### Corpo 4

##### 1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Milano n. 63, box posto al piano terreno **(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.14 part. 177 sub. 703  
dati classamento:  
Rendita: €76,23  
Categoria: C/6 - Classe 8 – Consistenza 18 Mq  
Indirizzo: via Milano 63 – piano T

##### 1.4 Coerenze

Nord: altra unità immobiliare  
Est: corsello garage  
Sud: altra unità immobiliare  
Ovest: altra unità immobiliare

##### 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.

### 2. DESCRIZIONE DEI BENI

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

In Comune di Cassano D'Adda  
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 pubbli-

che 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-Cambiano 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./2)

Corpo autorimesse costituito da box in muratura con basculanti metalliche.

struttura: blocchi prefabbricati in calcestruzzo vibrocompresso

copertura: in pannelli prefabbricati di calcestruzzo posati su travetti metallici, con copertura rivestita in manto bituminoso;

accesso: carraio e pedonale da corte comune pavimentata in masselli autobloccanti, con corsello che distribuisce i box;

condizioni generali dello stabile: condizioni complessive discrete, manutenzione ordinaria solo parzialmente curata, ma senza evidenza di particolari situazioni di degrado strutturale.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne (all./2)

Box posto al piano terra.

pareti: tamponamenti interni in blocchi di calcestruzzo a vista, non intonacati né tinteggiati

pavimenti: pavimentazione interna in piastrelle di cotto/ceramica di formato medio, con tracce di usura e sporco

porta d'accesso: chiusura basculante in lamiera metallica zincata, a movimentazione manuale

condizioni: finiture economiche, locali attualmente ingombri di materiali e masserizie; stato manutentivo complessivo discreto, con necessità di pulizia e riordino prima di un uso ordinario.

Da successiva comunicazione da parte del sig. Grisi in data 20/02/2026 e relative foto ricevute, risulterebbe che il locale sia stato successivamente svuotato e sia attualmente libero **(all./10)**.

## 2.4 Certificazioni energetiche

Non sono previste certificazioni energetiche, in quanto la presente 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

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il box risultava non locato e utilizzato quale deposito di beni e masserizie. L'unità risulta pertanto occupata da cose **(all./2)**, nella disponibilità del proprietario, senza che siano stati esibiti contratti di locazione o altri titoli di godimento opponibili; il bene è

quindi da considerarsi liberabile, con onere di sgombero a carico della procedura o dell'aggiudicatario secondo le determinazioni dell'Autorità Giudiziaria.

Da successiva comunicazione da parte del sig. Grisi in data 20/02/2026 e relative foto ricevute, risulterebbe che il locale sia stato successivamente svuotato e sia attualmente libero **(all./10)**.

### 3.2 **Esistenza contratti di locazione**

Per l'unità in oggetto non risultano in essere contratti di locazione o altri titoli di godimento registrati e/o opponibili alla procedura

## 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 atto di acquisto del Notaio Picciolo Santa rep.41616/12872 in data 28/12/2004 (nota trascrizione n.1951/3503-2005) **(all./3)**.

### 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.

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

### Iscrizioni

#### Ipoteca volontaria

Iscritta il 04/12/2008 ai nn. 36268/190613-2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Fabio Gaspare Pantè in data 19/11/2008 rep. 7908/4158 a favore: CREDITORE IPOTECARIO – CREDITO BERGAMASCO SPS con sede in Bergamo Largo Porta Nuova 2 c.f. 00218400166 contro : F.LLI GRISI S.R.L.  
Importo ipoteca € 1.100.00,00 di cui € 550.000,00 di capitale - durata del vincolo 15 anni  
Grava: sull'immobile originariamente acquistato **(all./5)**.

#### 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 a favore: SAN MARCO S.p.A., con sede in Lecco (LC), via Gorizia 56, C.F. 041 424 40728 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: sull'unità oggetto di perizia (oltre ad altre di proprietà) **(all./6)**.

#### 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./4)**.

#### Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6. CONDOMINIO

Come dichiarato dall'attuale proprietario sig.Francesco Grisi, l'unità in oggetto risulta non far parte di alcun condominio. Peraltro nel sopralluogo si è riscontrato che l'edificio adiacente è costituito da un fabbricato uffici, in stato di abbandono, fuori dal quale non è esposta alcuna targa relativa ad amministrazione condominiale.

### 6.1 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 Conformità urbanistica del fabbricato

Dalle verifiche effettuate il PGT comunale di Cassano d'Adda: prevede per l'area in oggetto le seguenti classificazioni:

#### Piano delle regole

#### Tavola PR1 - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del sistema ambientale e agricolo (all./7)

P2 - Tessuto per attività direzionali, commerciali e ricettive (Art. 34)

#### Piano delle regole

#### Tavola PR4b - Vincoli e tutele (all./8)

In base alla tavola PR4b del PGT non appaiono vincoli sul fabbricato

#### Annotazioni

Per motivi non noti il fabbricato autorimesse nel quale ricade il box in oggetto, malgrado sia stato realizzato tramite la DIA 6/09 del 23/01/2009, prot.1749 (all./9), fornita dal Comune di Cassano d'Adda, non appare nelle tavole del PGT.

Per tale anomalia è stata inviata una richiesta di chiarimento al Settore edilizia privata del Comune di Cassano d'Adda in data 23/02/2026 (all./13), che ha risposto telefonicamente tramite un tecnico, il quale ha dichiarato che probabilmente il fabbricato non è stato inserito nel PGT a causa di una dimenticanza, ma che comunque la verifica di tale pratica si era conclusa con esito positivo, come attestato dalla comunicazione del comune del 06/03/2009, prot.5415 (all./14).

### 7.2 Conformità edilizia

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

In base a quanto indicato nella seguente pratica edilizia: DIA 6/09 del 23/01/2009 - prot.1749 "Per realizzazione del fabbricato autorimesse presso il Centro direzionale Tesorella" (all./9), l'autorimessa in oggetto è stata realizzata tramite la pratica citata.

Si precisa però che il fascicolo di tale pratica risulta essere incompleto, in quanto mancano ad esempio documenti quali: tavole quotate, Denunce dei cementi armati, Certificazioni di conformità degli impianti, Comunicazione di ultimazione dei lavori, Agibilità del fabbricato, ecc... Per quanto riguarda la conformità edilizia dell'unità in oggetto, sebbene in linea di massima l'aspetto planimetrico del box in oggetto sia simile a quanto riscontrato nel sopralluogo dell'8/1/2026, dal momento che la tavola grafica allegata alla DIA, non indica alcuna dimensione, ne' la relativa superficie, non è possibile asserire con certezza che l'unità sia conforme sul piano edilizio (all./11).

### 7.3 Conformità catastale

Dal raffronto tra il rilievo effettuato e la scheda catastale, non appaiono particolari difformità, pertanto l'unità risulta essere conforme (all./1).

## 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	mq.	20,0	100%	20,0
<b>20,0</b>				<b>20,0</b>

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

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

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

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.

Il valore dei box 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 simili in ambito urbano centrale; tali valori tengono conto della buona localizzazione e del contesto, applicando al contempo una valutazione prudentiale in ragione della sua collocazione.

#### Valori medi individuati:

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.

#### Fonti d'informazione (all./12)

##### **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

1° semestre 2025 – zona B2 – 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

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

**PiùPrezzi- Camera di Commercio**

Periodo: 1° semestre 2025

Zona: Cassano d'Adda – Centro appartamenti recenti, ristrutturati

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

**9.2 Valutazione Lotto 4**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	20,0	€ 550,00	€ 11.000,00
				<b>€ 11.000,00</b>

**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 LOTTO 4** € 11.000,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 550,00

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

**Prezzo base d'asta LOTTO 4 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 10.450,00

arrofondato **€ 10.450,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 4 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso € 0,00

**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**

Non sono presenti contratti di locazione

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

La presente unità immobiliare, per caratteristiche tipologiche, distributive e dimensionali, non risulta essere suscettibile 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

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.

Oltre alle precisazioni relative alla conformità edilizia, descritte al paragrafo 7.2, non risultano ulteriori specifiche criticità da segnalare.

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, 02/03/2026

I'Esperto Nominato  
Arch.Vittorio Piaggi



.....

### ALLEGATI

- 1) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità
- 2) Immagini fotografiche dell'esterno ed interno dell'unità
- 3) Trascrizione atto di acquisto
- 4) Trascrizione sentenza di apertura delle liquidazione
- 5) Iscrizione Ipoteca
- 6) Iscrizione Ipoteca
- 7) Estratti PGT
- 8) Estratti PGT
- 9) Pratica edilizia DIA 6/2009
- 10) Immagini fotografiche dell'unità (20/02/2026)
- 11) Stralcio DIA 6/2009
- 12) Estratti prezzi medi di mercato
- 13) Richiesta di chiarimento 23/02/2026
- 14) Chiusura procedimento DIA 6/2009