

# 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 5: Unità immobiliari in CASSANO D'ADDA Via SAN DIONIGI 25



## INDICE SINTETICO

### **Cassano d'Adda, Via San Dionigi 25**

#### **Dati Catastali**

#### **Corpo 5a**

Beni in Cassano d'Adda, Via San Dionigi 25  
Categoria: C/2 [magazzini e locali di deposito]  
Dati Catastali: foglio 17, particella 277, subalterno 701

#### **Corpo 5b**

Beni in Cassano d'Adda, Via San Dionigi 25  
Categoria: C/2 [magazzini e locali di deposito]  
Dati Catastali: foglio 17, particella 274, subalterno 702,

#### **Stato occupativo**

Corpo 5a: libero  
Corpo 5b: libero

#### **Contratti di locazione in essere**

Nessuno

#### **Comproprietari**

Nessuno

#### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

Corpo 5a+5b da libero: € 27.350,00

## Lotto 5 Magazzini

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

#### Descrizione del bene

Trattasi di un unico lotto in Comune di Cassano d'Adda (MI), via San Dionigi 25, costituito dai seguenti fabbricati posti al piano terra:

- **Corpo 5a** destinato a magazzini, posto su un unico livello, costituito da diversi manufatti (di seguito descritti)
- **Corpo 5b** edificio destinato a magazzino, posto su due livelli

#### 1.1. **Corpo 5a**

Destinato a magazzini, costituito da diversi manufatti (di seguito descritti)

5a.1 - locale delimitato da pareti murarie, destinato a magazzino (lato destro)

5a.2 - locale delimitato da pareti in legno e pannellature, destinato a magazzino (al centro)

5a.3 - ripostigli/latrine in muratura (lato sinistro)

il tutto come meglio identificato nella planimetria catastale di riferimento **(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 del Comune di Cassano d'Adda come segue (all./1)**

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

dati identificativi: fg.17, part. 277, sub. 701

dati classamento:

Rendita: €76,02

Categoria: C/2 - Classe 2 – Consistenza 32 Mq

Indirizzo: via San Dionigi n. 25 – piano T

#### 1.4. **Coerenze**

del magazzino 5a

Nord: altra unità immobiliare (Mapp.274)

Est: altra unità immobiliare (Mapp.278)

Sud: altra unità immobiliare (Mapp.300)

Ovest: affaccio su area condominiale (Mapp.273)

#### 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 5b**

Edificio destinato a magazzino, posto su due livelli

### **1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Cassano d'Adda (MI), via San Dionigi n. 25, unità immobiliare ad uso magazzino, composta da:

- un locale magazzino posto al piano terra
- un locale deposito posto al piano primo, non collegati internamente, il tutto come meglio identificato nella planimetria catastale allegata **(all./2)**.

### **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./2).**

Intestati: F.lli Grisi S.R.L. Proprietà 1/1  
dati identificativi: fg.17, part. 274, sub. 702  
dati classamento:  
Rendita: € 173,43  
Categoria: C/2 - Classe 2 – Consistenza 73 Mq  
Indirizzo: via San Dionigi n. 25 – piano T-1

### **1.4. Coerenze**

del magazzino 5B  
Nord: altra unità immobiliare (Mapp.274)  
Est: altra unità immobiliare (Mapp.279)  
Sud: altra unità immobiliare (Mapp.274)  
Ovest: affaccio su area condominiale (Mapp.273)

### **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 (MI), via San Dionigi 25, magazzini ad uso deposito materiale posti al piano terreno e primo.

Fascia/zona: ambito periferico urbanizzato dell'area metropolitana milanese, lungo l'asse del fiume Adda e prossimo ai principali poli produttivi della Martesana.

Area urbana del Comune di Cassano D'Adda: centrale/centro storico

Destinazione: mista residenziale, con presenza di attività commerciali e di servizio a scala comunale e sovracomunale.

Tipologia prevalente: edifici residenziali plurifamiliari e case di corte, oltre a capannoni artigianali e piccoli complessi produttivi, con tessuto edilizio di media densità

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali di vicinato, servizi scolastici e sportivi, uffici comunali e altri servizi pubblici e privati di interesse locale.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Cassano d'Adda servita da linee Trenord (tra cui linea S5), linee autobus extraurbane Z309, Z405, Z407 con collegamento alle stazioni metropolitane di Gessate e Gorgonzola.

Collegamento alla rete autostradale: il centro di Cassano d'Adda è servito principalmente dall'autostrada A4 Milano-Venezia (casello di Trezzo sull'Adda) e dalla A58 Tangenziale Est Esterna di Milano e A35 BreBeMi, raggiungibili in pochi minuti tramite la viabilità ordinaria (SS 11 e rete di strade provinciali).

### **Corpo 5a**

Magazzino posto al piano terra, composto da un unico locale principale e da alcuni vani accessori di servizio utilizzati come deposito di materiali e una tettoia, verosimilmente realizzata in epoca successiva e tamponata perimetralmente con materiali di recupero e in dettaglio:

5a.1 - locale delimitato da pareti murarie, destinato a magazzino (lato destro)

5a.2 - locale delimitato da pareti in legno e pannellature, destinato a magazzino (al centro)

5a.3 - ripostigli/latrine in muratura (lato sinistro)

### **Corpo 5a**

**Magazzino 5a.1** (lato destro)

#### **2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all./3)**

Edificio ad un piano fuori terra derivante dalla trasformazione di una preesistente struttura rurale, verosimilmente originata tra la fine del XVIII e il XIX secolo, con porzioni edificate in epoche precedenti e successivamente consolidate e modificate in relazione all'evoluzione agricola e urbana dell'area.

- struttura: muratura portante in mattoni, con tamponamenti in pannelli e lamiera metallica di tipo leggero;
- facciate: rivestite con intonaco molto deteriorato e in parte con pannelli in lamiera ondulata, tutti in pessimo stato di conservazione
- accesso: diretto da cortile interno comune a fondo sterrato, tramite portone in legno a un battente
- scala interna: non presente;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: complessivamente scadenti e sicuramente da ristrutturare, con evidenti degradi delle finiture e degli elementi di tamponamento del fabbricato ad uso deposito.

#### **2.3 Caratteristiche descrittive interne (all./3)**

- esposizione: prevalente verso corte interna;
- pareti: in muratura intonacata, con finiture ammalorate e parti di intonaco distaccate;
- pavimenti: in calcestruzzo grezzo, con presenza di polvere e materiali depositati;
- infissi esterni: non presenti;

- porta d'accesso: portone a un'anta in legno verso la corte, con ferramenta semplice e finitura degradata;
- porte interne: non presenti
- impianti: non presenti
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: non presente;
- altezza dei locali: variabile;
- condizioni generali: scadenti, con diffuse tracce di umidità, degrado delle finiture e stato manutentivo complessivamente insufficiente; il locale è idoneo solo come deposito occasionale, previa verifica statica e funzionale degli elementi edilizi.

#### **2.4 Certificazione energetica**

Non prevista in quanto non vi è la presenza dell'impianto di riscaldamento

#### **2.5 Certificazioni di conformità degli impianti**

Non previste in quanto non vi è la presenza di impianti

#### **2.6 Certificazioni di idoneità statica**

Non risultano certificati di idoneità statica

### **Corpo 5a**

#### **Magazzino 5a.2 (al centro)**

#### **2.7 Caratteristiche descrittive esterne (all./3)**

Unità derivante presumibilmente dalla chiusura con pannellature verticali di una preesistente tettoia per impegno rurale.

- struttura: muratura portante in mattoni sul lato destro, con tamponamenti in pannelli di recupero;
- copertura in metacrilato trasparente
- facciate: intonaco molto deteriorato sul lato destro e in parte con pannelli in lamiera ondulata, tutti in pessimo stato di conservazione
- accesso: diretto da cortile interno comune a fondo sterrato, tramite portone in legno a un battente
- scala interna: non presente;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali: complessivamente scadenti e sicuramente da ristrutturare, con evidenti degradi delle finiture e degli elementi di tamponamento del fabbricato ad uso deposito.

#### **2.8 Caratteristiche descrittive interne (all./3)**

- esposizione: prevalente verso corte interna;
- pareti: realizzate con pannellature di legno, lamiera e materiali di recupero
- pavimenti: in calcestruzzo grezzo, e terra battuta, con presenza di materiali depositati;
- infissi esterni: non presenti;
- porta d'accesso: portone in legno verso la corte, con ferramenta semplice e finitura degradata;
- porte interne: non presenti
- impianti: non presenti
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: non presente;

- altezza dei locali: variabile;
- condizioni generali: scadenti, con diffuse tracce di umidità, degrado delle finiture e stato manutentivo complessivamente insufficiente; il locale è idoneo solo come deposito occasionale, previa verifica statica e funzionale degli elementi edilizi.

**2.9 Certificazione energetica**

Non prevista in quanto non vi é la presenza dell'impianto di riscaldamento

**2.10 Certificazioni di conformità degli impianti**

Non previste in quanto non vi é la presenza di impianti

**2.11 Certificazioni di idoneità statica**

Non risultano certificati di idoneità statica

**Corpo 5a**

**Ripostigli/latrine 5a.3 (lato sinistro)**

**2.12 Caratteristiche descrittive esterne (all./3)**

Manufatto murario ad un piano fuori terra, che originariamente costituiva probabilmente i servizi igienici della corte;

- struttura: muratura portante in mattoni
- copertura in coppi
- facciate: rivestite con intonaco molto deteriorato
- accesso: diretto da cortile interno comune a fondo sterrato
- serramenti: assenti
- impianti: non presenti
- condizioni generali: complessivamente scadenti e sicuramente da ristrutturare, con evidenti degradi delle finiture e degli elementi di tamponamento

**2.13 Caratteristiche descrittive interne (all./3)**

- esposizione: prevalente verso corte interna;
- pareti: realizzate in muratura
- pavimenti: in calcestruzzo grezzo, con presenza di polvere e materiali depositati;
- infissi esterni: non presenti;
- porta d'accesso: non presente;
- porte interne: non presenti
- impianti: non presenti
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: non presente;
- altezza dei locali: variabile;
- condizioni generali: scadenti, con diffuse tracce di umidità, degrado delle finiture e stato manutentivo complessivamente insufficiente; il locali possono essere idonei solo come ripostigli ad uso occasionale, previa verifica statica e funzionale degli elementi edilizi ed installazione di porte di chiusura

**2.14 Certificazione energetica**

Non prevista in quanto non vi é la presenza dell'impianto di riscaldamento

**2.15 Certificazioni di conformità degli impianti**

Non previste in quanto non vi é la presenza di impianti

**2.16 Certificazioni di idoneità statica**

Non risultano certificati di idoneità statica

**Corpo 5b****2.1 Caratteristiche descrittive esterne (all./3)**

Edificio a due piani fuori terra derivante dalla trasformazione di una preesistente struttura rurale adibita a ricovero animali e fienile, verosimilmente originata tra la fine del XVIII e il XIX secolo. Con porzioni edificate in epoche precedenti e successivamente consolidate e modificate in relazione all'evoluzione agricola e urbana dell'area.

- struttura: muratura portante in laterizio pieno, con orizzontamenti di separazione tra il piano terra e il primo, in laterizio e travetti in acciaio
- copertura: a falde con travi principali e travetti secondari in legno, fortemente ammalorate, con manto in coppi;
- facciate: intonacate e tinteggiate, in parte degradate, con porzioni di muratura a vista, presenza di grandi aperture tamponate con infissi lignei e rete metallica, serramenti esterni in legno in pessimo stato di conservazione
- accesso: da corte interna comune, mediante portone a due ante in legno al piano terra, di tipologia agricola, con soglia in cemento e area esterna non pavimentata;
- scala interna: non presente;
- impianti: non presenti
- condizioni generali dello stabile: scadenti, con diffuso degrado delle finiture esterne, distacchi di intonaco, presenza di umidità e manufatti lignei e metallici ammalorati. L'immobile necessita di complessivi interventi di manutenzione straordinaria e di verifica delle strutture portanti.

**2.2 Caratteristiche descrittive interne (all./3)**

Magazzino posto al piano terra, composto da un unico locale impiegato come deposito di materiali e attrezzature.

- esposizione: prevalente verso corte interna;
- pareti: in muratura intonacata e laterizio a vista, con finiture fortemente ammalorate, tracce di umidità e locali porzioni di distacco dell'intonaco;
- pavimenti: in calcestruzzo grezzo / battuto di cemento, con superficie irregolare e usurata, presenza diffusa di polvere, detriti e materiali depositati;
- infissi esterni: serramenti in legno, in parte integrati da elementi metallici e pannellature di chiusura provvisoria, in marcato stato di degrado ;
- porta d'accesso: portone a due ante in legno verso la corte, di tipo agricolo, con ferramenta semplice e evidente stato di degrado;
- porte interne: non presenti
- impianti: non presenti
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: non presente;
- altezza dei locali: variabile a seconda dei locali, al piano terra circa 2,50 m, al piano primo a doppia altezza con valore medio di circa 4,30 m;
- condizioni generali: scadenti, con diffuse tracce di umidità, degrado delle finiture e stato manutentivo complessivamente insufficiente; l'insieme dei locali è idoneo solo ad un uso come deposito occasionale, previa verifica statica e funzionale degli elementi edilizi.

**2.3 Certificazione energetica**

Non prevista in quanto non vi é la presenza dell'impianto di riscaldamento

**2.4 Certificazioni di conformità degli impianti**

Non previste in quanto non vi é la presenza di impianti

**2.5 Certificazioni di idoneità statica**

Non risultano certificati di idoneità statica

### 3. STATO OCCUPATIVO

**3.1 Detenzione del bene**

Alla data del sopralluogo 08/01/2026, il bene risulta libero, non occupato da persone e utilizzato esclusivamente come deposito occasionale di materiali di proprietà del venditore.

**3.2 Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere relativi al bene.

### 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 27/06/1998.

In forza di atto tra vivi del Notaio Antonio Cavallo rep.60003 in data 27/06/1998 (nota trascrizione n.39900/55034-1998). Le stesse erano in precedenza identificate al Mappale 270 sub.2 e Mappale 274 sub.4 graffato al Mappale 277 **(all./4)**.

**4.2 Precedenti proprietari**

Nel ventennio precedente non vi sono stati trasferimenti di proprietà, in quanto gli attuali proprietari coincidono con quelli dell'acquisto fatto nel 1998 **(all./4)**.

### 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 15/01/2026 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 (all./6).**

Iscritta il 14/11/2000 ai nn. 30277-106386/2000 derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Cavallo Antonio in data 08/11/2000 rep. rep.63658/2000

contro: F.LLI GRISI S.R.L.

Importo ipoteca £ 800.000.000,00 di cui £ 400.000.000,00 di capitale - durata del vincolo di anni 2 mesi 1 giorni 22

Grava: sulle unità in oggetto (ed altre in originaria proprietà)

**Ipoteca volontaria (all./7).**

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

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 (all./8).**

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**

Nessun pignoramento trascritto alla data del 15/01/2026

**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./5)**.

#### **Eventuali note/osservazioni**

L'iscrizione nn.30277-106386/2000 del 08/11/2000 risulta scaduta e non rinnovata, ma non è stata cancellata **(all./6)**.

## 6. CONDOMINIO

Le unità immobiliari in oggetto non risultano far parte di un condominio, come dichiarato dall'attuale proprietario.

### **6 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Si

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### **7.1 Conformità urbanistica**

La costruzione delle unità immobiliari oggetto di perizia (corpi 5a e 5b) risulta antecedente al 1967.

Non è stato tuttavia possibile accertare la conformità urbanistica delle unità alle prescrizioni vigenti all'epoca della loro realizzazione, in quanto non sono state reperite presso gli archivi comunali pratiche edilizie o titoli abilitativi relativi alla costruzione dei fabbricati.

Con specifico riferimento ai manufatti costituenti il Lotto 5a, si evidenzia che la tavola del PGT "PR3a" (all. 14) li classifica come "da demolire", ai sensi dell'art. 23, comma 16, lett. c) delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole (all. 15), del quale si riporta di seguito uno stralcio:

*"Per tutte le altre pertinenze, considerate come superfetazioni, baracche e tettoie, non coerenti con l'impianto generale del tessuto storico (indicate con il simbolo "D" sugli elaborati cartografici PR3a e PR3b), è obbligatoria la demolizione. Nel caso di comprovata esistenza di eventuali titoli abilitativi o autorizzazioni sono ammessi interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 o la ricostruzione all'interno del medesimo impianto edilizio demolito, purché l'intervento sia coerente e compatibile con l'impianto esistente. A tal fine dovrà essere presentato un progetto preliminare per la definizione di un parere preventivo."*

Alla luce di quanto previsto dal PGT vigente e dalle relative Norme di Attuazione, i manufatti edilizi che compongono il Lotto 5a sono pertanto qualificati come superfetazioni non coerenti con l'impianto generale del tessuto storico, risultando conseguentemente classificati come edifici da demolire.

Tale qualificazione appare inoltre coerente con l'assenza di titoli edilizi autorizzativi negli archivi comunali relativi a tali fabbricati, i quali sulla base delle informazioni disponibili, potrebbero essere stati realizzati tra la fine del XVIII e il XIX secolo.

Pertanto, qualora l'eventuale acquirente non fosse in grado di dimostrare – mediante documentazione storica d'archivio – la preesistenza di tali edifici alla pubblicazione del primo strumento urbanistico generale del Comune di Cassano d'Adda, i manufatti dovranno essere demoliti.

In tale ipotesi, il terreno di sedime rimarrà comunque di proprietà, ma non potrà essere

computato ai fini della superficie lorda di pavimento (SLP).

## 7.2 Destinazione urbanistica

Per quanto riguarda la destinazione dell'area, in base al Certificato di destinazione urbanistica (**all./12**), rilasciato dal Comune di Cassano d'Adda in data 12/02/2026, risulta che alla data del 06/02/2026 le unità in oggetto (rif.catastali: Foglio 17, Particella 274 e 277), insistono su un'area così classificata dal PGT:

### **Foglio 17 Particella 274**

#### **Variante al PTC del Parco Adda Nord - Vigente**

ADDA\_NORD\_AZZONAMENTO

PTC - Nuclei di antica formazione

ADDA\_NORD\_PERIMETRO

PTC - Estensione perimetro del Parco Adda Nord - L.R. n. 35 del 16/12/2004

#### **Variante - Individuazione ambiti di rigenerazione urbana - Vigente**

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Città storica - Nuclei di Antica Formazione - Cassano d'Adda - Centro

COMMERCIO

Vie del commercio

PARCO REGIONALE

Parco Regionale - Parco naturale Adda Nord

#### **Variante al PGT - Adozione**

AZZONAMENTO

NAF - Nuclei di Antica Formazione

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE

Ambiti della Rigenerazione Territoriale - ART 2 - Centro Città - Previsioni del Documento di Piano - Servizio

PERIMETRO PARCO ADDA NORD

Perimetro PTC Parco Regionale Adda Nord

### **Foglio 17 Particella 277**

#### **Variante al PTC del Parco Adda Nord - Vigente**

ADDA\_NORD\_AZZONAMENTO

PTC - Nuclei di antica formazione

ADDA\_NORD\_PERIMETRO

PTC - Estensione perimetro del Parco Adda Nord - L.R. n. 35 del 16/12/2004

Variante - Individuazione ambiti di rigenerazione urbana - Vigente

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Città storica - Nuclei di Antica Formazione - Cassano d'Adda - Centro

COMMERCIO

Vie del commercio

PARCO REGIONALE

Parco Regionale - Parco naturale Adda Nord

**Variante al PGT - Adozione**

AZZONAMENTO

NAF - Nuclei di Antica Formazione

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE

Ambiti della Rigenerazione Territoriale - ART 2 - Centro Città - Previsioni del Documento di Piano – Servizio

PERIMETRO PARCO ADDA NORD

Perimetro PTC Parco Regionale Adda Nord

Inoltre, in base alla tavola PR 1c (**all./9**) del vigente PGT del Comune di Cassano d'Adda gli immobili ricadono in area classificata come:

- "Vie del Commercio" (Art.54 - PR Norme di attuazione).
- Vincolo ambientale: fascia di rispetto pozzi

In base alla tavola PR4B del Piano delle regole (**all./10**) del vigente PGT del Comune di Cassano d'Adda gli immobili ricadono in area assoggettata ai seguenti vincoli:

- Vincoli di tipo infrastrutturale: Zona di rispetto dei pozzi pubblici individuata
- Piano territoriale di coordinamento del Parco Adda nord: Area Parco Adda nord.

### 7.3 Conformità edilizia

#### **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune**

##### **Corpi 5a e 5b**

Non sono state rinvenute pratiche edilizie, né certificati di Agibilità/abitabilità attinenti i fabbricati in oggetto. Ciò è giustificato dal fatto che verosimilmente trattasi di manufatti edilizi realizzati tra la fine del XVIII e il XIX secolo.

Ulteriori informazioni sono riportate al Paragrafo 7.1.

#### **Conformità edilizia**

##### **Corpi 5a e 5b**

In base a quanto descritto al punto precedente, non è possibile affermare la conformità urbanistica ed edilizia delle unità in oggetto, né accertare la presenza di eventuali difformità edilizie.

### 7.4 Conformità catastale

#### **Corpo 5a**

In base alle verifiche effettuate il manufatto in oggetto risulta non pienamente conforme dal punto di vista del deposito dell'unità in Catasto, in quanto:

- l'unità 5a.1 non risulta essere stata inserita in mappa (vedere scheda **all./1**, estratto di mappa **all./11**, e foto **all./3**)
- l'unità 5a.2 è stata disegnata come un fabbricato chiuso in muratura, mentre in realtà trattasi di tettoia, delimitata da pannellature leggere (vedere scheda **all./1**, e foto **all./3**)
- l'unità 5a.3 è stata inserita nella mappa catastale, con una sagoma difforme da

quella rilevata (vedere scheda **all./1**, estratto di mappa **all./11**, e foto **all./3**)

### Corpo 5b

Al sopralluogo l'unità in oggetto risulta conforme alla scheda catastale (**all./2**).

## 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:

ID	Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.
5a	Magazzino	mq.	31,0	100%
5b	Magazzino	mq.	83,5	100%

## 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 tradizionale, della tipologia del compendio (porzione di ex-fienile attualmente adibito a locale deposito categoria catastale C/2), dell'elevata vetustà delle strutture, del degrado delle finiture esterne ed interne, del complessivo stato manutentivo pessimo, nonché delle modeste condizioni igienico-sanitarie e della totale assenza/obsolescenza degli impianti, per come i beni si sono presentati all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico comparativo (confronto di mercato) mediante raffronto con compravendite e offerte relative a fabbricati similari ad uso deposito/magazzino presenti nella medesima zona o in zone omogenee, opportunamente depurate e rettificcate in funzione delle differenti caratteristiche dimensionali, tipologiche e dello stato di conservazione dei beni. Nella presente valutazione non si è attribuito alcun sovrapprezzo per l'eventuale futura trasformazione in unità abitativa, in quanto subordinata alla preventiva verifica della compatibilità urbanistica e al rilascio dei necessari titoli abilitativi comunali, nonché all'esecuzione di rilevanti interventi edilizi di adeguamento strutturale, impiantistico e igienico-sanitario.

Il valore così determinato rappresenta il più probabile valore di mercato alla data odierna in condizioni ordinarie di libera contrattazione; esso ha carattere meramente orientativo ed è suscettibile di sensibili variazioni, in aumento o in diminuzione, al mutare delle condizioni di mercato, dello stato dei luoghi e dell'eventuale conseguimento dei suddetti titoli abilitativi.

### 9.2 Fonti d'informazione (**all./13**).

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

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Cassano d'Adda

Fascia/Zona: B2-Centrale – Intero centro urbano

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

### 9.3 Valutazione Lotto 5

Le quotazioni OMI per magazzini nella zona B2 – Centrale di Cassano d'Adda indicano un intervallo di 450,00/700,00 €/mq per immobili ordinari. Considerato che il bene in esame, pur presentando condizioni manutentive scadenti e assenza di impianti, è inserito in ambito centrale del tessuto urbano, con discreta accessibilità carrabile e possibilità di futura rifunzionalizzazione (per il solo Lotto 5b), anche mediante eventuale cambio di destinazione d'uso (previo rilascio dei necessari titoli edilizi, salvo quanto precisato al Paragrafo 7.1), si è ritenuto di applicare una riduzione complessiva di circa il 40% rispetto al valore medio dell'intervallo OMI (575,00 €/mq). Tale riduzione tiene conto sia dello stato di degrado edilizio sia dei costi presumibili di adeguamento, ma è mitigata dalla favorevole localizzazione e dalla buona commerciabilità del bene rispetto ad altri depositi periferici o interrati. Ne deriva un valore unitario prudenziale pari a circa 345,00 €/mq, che si colloca sensibilmente al di sotto dei valori di mercato di magazzini in condizioni ordinarie, ma superiore ai valori attribuibili a manufatti del tutto privi di interesse economico.

ID	Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Valore mq.	Valore Complessivo
5a	Magazzino	mq.	31,0	345,00 €	10.695,0
5b	Magazzino	mq.	83,5	345,00 €	28.807,5

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

In merito al Lotto 5a, si rende necessario operare una correzione del valore basata sulla peculiare condizione urbanistica dei manufatti (Cat. C/6). Come già esplicitato al paragrafo 7.1, il PGT vigente ne prescrive l'integrale demolizione in quanto opere non regolarizzabili.

L'esistenza di tale insanabile irregolarità rappresenta un onere che annulla l'appetibilità commerciale del bene come unità autonoma. Pertanto, il valore dei manufatti del Lotto 5a, è stato integralmente abbattuto a causa del costo di demolizione e smaltimento che grava sull'aggiudicatario. Di conseguenza il valore del lotto 5a è stato azzerato e tale lotto è stato accorpato alla vendita del Lotto 5b.

Tale scelta è finalizzata a trasferire la proprietà dell'area di sedime all'acquirente del magazzino, il quale pur dovendosi fare carico della rimozione dei volumi abusivi, potrà beneficiare in futuro della disponibilità di uno scoperto esclusivo, eventualmente convertibile in area di sosta o manovra (previa verifica della fattibilità presso il comune e presentazione delle pratiche necessarie), salvo quanto precisato al Paragrafo 7.1.

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.

<b>CORPO 5a</b>	€ 0,00
<b>CORPO 5b</b>	€ 28.807,50
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.440,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 5 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 27.367,13
<b>arrotondato</b>	<b>€ 27.350,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 5 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

### 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

### 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile presenta un marcato stato di degrado delle strutture secondarie e delle finiture, con assenza totale di impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico, scarichi) e condizioni igienico-sanitarie complessivamente scadenti; l'utilizzo attuale è limitabile a mero deposito occasionale, previa verifica statica a cura dell'aggiudicatario.

Per le unità in oggetto, come già descritto, non sono stati reperiti gli atti di fabbrica, altre pratiche autorizzative, certificazioni di agibilità, conformità degli impianti e idoneità statica. Nel caso non fosse possibile regolarizzarle, potrebbe rendersi necessaria la demolizione, con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Ogni adeguamento alle normative vigenti (antisismica, sicurezza, impiantistica, igiene) sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda le criticità del Lotto 5a vedere quanto già descritto ai paragrafi 7.1 e 9.4. Per il Lotto 5b l'eventuale trasformazione in unità abitativa è solo una potenzialità che richiederà una verifica di compatibilità urbanistica, il rilascio di idoneo titolo edilizio e importanti lavori di ristrutturazione, con tempi e costi non stimati nella presente perizia.

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.

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, 04/03/2026

l'Esperto Nominato

Arch.Vittorio Piaggi



## ALLEGATI

- 1) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 5a
- 2) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 5b
- 3) Immagini fotografiche dei fabbricati
- 4) Nota Trascrizione Atto di acquisto
- 5) Trascrizione Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale
- 6) Ipoteca volontaria
- 7) Ipoteca volontaria
- 8) Ipoteca volontaria
- 9) Estratto PGT azionamento urbanistico
- 10) Estratto PGT vincoli
- 11) Estratto dal sito Geoportale dell'Agenzia delle entrate
- 12) Certificato di destinazione urbanistica
- 13) Prezzi medi di mercato
- 14) Estratto PGT - Modalità di intervento per gli edifici della Città Storica
- 15) Estratti delle Norme di attuazione del Piano delle Regole