

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 6: Unità immobiliare in CASSANO D'ADDA
Via QUINTINO DI VONA 28



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo 6a

Beni in Cassano d'Adda via Quintino Di Vona 28

Categoria: C/6 [Rimesse, Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 21, particella 429, subalterno 12

Corpo 6b

Beni in Cassano d'Adda via Di Vona Quintino 28

Categoria: C/2 [magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 21, particella 429, subalterno 6,

Stato occupativo

Corpo 6a: utilizzo occasionale da parte di terzi non formalizzato, privo di titolo opponibile alla procedura.

Corpo 6b: utilizzo occasionale da parte di terzi non formalizzato, privo di titolo opponibile alla procedura.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo 6	Dati catastali			Stato occupativo	Prezzo al netto delle decurtazioni
Unità	Foglio/ Particella/ Subalterno				
6a - Autorimessa	21	429	12	da libero:	19.150,00 €
6b - Deposito	21	429	6	da libero:	20.700,00 €

Lotto 6

Autorimessa + cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

CORPO 6a

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano D'Adda (MI) via Di Vona Quintino 28, autorimessa al piano 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 Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./1)

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

Dati identificativi: fg. 21 part. 429 sub.12

Dati classamento:

Rendita: € 92,96

Categoria: C/6 - Classe 6 – Consistenza 30 mq

Indirizzo: via Di Vona Q. 28 – piano S1

1.4 Coerenze

Dell'autorimessa

nord: altra unità immobiliare (mapp.236)

est: corsello condominiale

sud: altra unità immobiliare (Sub. 11)

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.

CORPO: 6b

1.6 Descrizione del bene

In Comune di Cassano D'Adda (MI) via Di Vona Quintino 28, locale ad uso deposito materiali posto al piano interrato.

1.7 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

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

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

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

dati identificativi: fg. 21 part. 429 sub.6

dati classamento:

Rendita: € 85,53

Categoria: C/2 - Classe 2 – Consistenza 36 mq

Indirizzo: via Di Vona Q. 28 – piano S1

1.9 Coerenze del magazzino

nord: altra unità immobiliare (sub.3)

est: altra unità immobiliare (sub.2 e sub.7) e corridoio condominiale

sud: altra unità immobiliare (mapp.339 e mapp340)

ovest: bocca di lupo su terrapieno

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

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

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano d'Adda (MI), in ambito di pianura a prevalente vocazione residenziale e terziaria leggera, con presenza diffusa di insediamenti abitativi, attività di servizio e piccole attività produttive/commerciali.

Fascia/zona: ambito urbano/periferico consolidato lungo via Quintino Di Vona.

Destinazione: zona a destinazione prevalentemente residenziale.

Tipologia prevalente: fabbricati residenziali pluripiano con autorimesse e locali accessori ai piani interrati o terra, integrati da esercizi commerciali di quartiere e da attrezzature pubbliche (scuole, impianti sportivi, verde attrezzato) nel raggio di poche centinaia di metri.

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

Servizi offerti dalla zona: nelle immediate vicinanze e nel centro abitato di Cassano d'Adda sono presenti esercizi commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, servizi bancari e postali, presidi socio-sanitari di base, scuole dell'obbligo e impianti sportivi comunali.

Principali collegamenti pubblici: fermate di autolinee extraurbane con collegamenti verso i comuni limitrofi e verso la stazione ferroviaria di Cassano d'Adda, posta sulla linea regionale Milano–Bergamo, con collegamenti frequenti verso il capoluogo e i principali centri della zona.

Collegamento alla rete autostradale: il comune è servito dalla vicina autostrada A35 "Bre-BeMi", con casello di Cassano d'Adda/Treviglio, e risulta altresì raggiungibile tramite l'autostrada A4 Milano–Venezia mediante gli svincoli di Cavenago-Cambiago e la viabilità provinciale di collegamento.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all./3)

Edificio di tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, costruito indicativamente negli anni novanta:

- struttura: in cemento armato con solai in latero-cemento e tamponamenti in muratura.
- facciate: intonacate e tinteggiate di colore chiaro, balconi con parapetti in ferro verniciato;
- serramenti esterni (piano interrato) in ferro e vetro;

- accesso: ingresso carraio da via pubblica, dotato di cancello metallico su rampa che conduce al cortile situato al piano interrato, dal quale si accede alla autorimessa e al corpo cantine;
- scala interna: scala condominiale in muratura;
- ascensore: presente, ma non sbarca al piano interrato;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: stato manutentivo buono con parti comuni decorose. Impianti e finiture conformi a un fabbricato residenziale degli anni Novanta.

Corpo 6a - Autorimessa

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all./3)

Autorimessa singola ad uso box, posta al piano interrato, costituita da unico vano rettangolare con accesso da corsello condominiale mediante porta basculante metallica. Il locale è attualmente adibito a deposito di materiali e masserizie.

- Pareti: in calcestruzzo armato faccia a vista, con finitura al grezzo, localmente con segni di umidità sulle pareti perimetrali (probabilmente controterra) e aloni dovuti alle normali condizioni del piano interrato;
- Pavimento: in calcestruzzo liscio, con tracce d'uso e deposizione diffusa di materiali e masserizie;
- Soffitto: in pannelli prefabbricati;
- Porta d'accesso: basculante metallica verniciata, ad apertura manuale, con telaio e guide in metallo;
- Dotazioni impiantistiche: punto luce interno con comando in prossimità dell'ingresso; non risultano ulteriori impianti di particolare rilievo;
- condizioni generali: buone sotto il profilo strutturale e funzionale, con finiture al grezzo tipiche dei locali autorimessa/magazzino, per quanto si è potuto visionare (data la rilevante presenza di materiali depositati).

2.4 Certificazioni energetiche

Dal momento che il locale non è dotato di impianto riscaldamento, non è prevista la certificazione energetica.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Non risulta esserci un certificato di idoneità statica

Corpo 6b - Magazzino

2.7 Caratteristiche descrittive interne (all./3)

Un vano ad uso magazzino/deposito, anch'esso al piano interrato

- Pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro, con finitura semplice, presenza di umidità in corrispondenza della finestratura ci si affaccia sulla bocca di lupo.
- Pavimento in piastrelle di ceramica in formato standard, finitura liscia, idonea all'uso di deposito, con segni d'uso.
- Soffitto: in pannelli prefabbricati, tinteggiato. Presenza di corpi illuminanti lineari a soffitto.
- Porta d'accesso: cieca in metallo verniciato, ad anta battente, idonea per locale accessorio.

- Dotazioni impiantistiche: impianto di illuminazione con plafoniere al neon/LED a soffitto, prese elettriche a parete, aerazione naturale mediante finestrate alte verso bocca di lupo.
- condizioni generali: stato manutentivo e conservativo discreto, con finiture datate ma funzionali all'uso di magazzino/deposito, presenza di materiale accatastato che limita la piena fruibilità del locale.

2.8 Certificazioni energetiche:

Dal momento che il locale non è dotato di impianto riscaldamento, non è prevista la certificazione energetica.

2.9 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.10 Certificazioni di idoneità statica

Non risulta esserci un certificato di idoneità statica

3. STATO OCCUPATIVO

Corpo 6a

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 22/01/2026, il box è risultato occupato da beni e masserizie. Il proprietario, legale rappresentante della società F.Lli Grisi S.r.l., ha dichiarato che il materiale è stato depositato temporaneamente da una sua conoscente, alla quale ha già intimato di provvedere allo svuotamento dei locali.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere relativi al bene.

Corpo 6b

3.3 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 22/01/2026, il locale magazzino è risultato occupato da beni e masserizie. Il proprietario, legale rappresentante della società F.Lli Grisi S.r.l., ha dichiarato che il materiale è stato depositato temporaneamente da una sua conoscente, alla quale ha già intimato di provvedere allo svuotamento dei locali.

3.4 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 24/06/1993. In forza di vendita del Notaio Massimo Petrillo Giannini rep.9242 in data 24/06/1993 (nota trascrizione n.57067-40059/1993) **(all./4)**.

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 02/02/2026 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 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 **(all./6)**.

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 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./5)**.

Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Marco Piatto, con sede in via Michelangelo Buonarroti 2/4 a Cassano d'Adda, che ha fornito le informazioni che seguono e la documentazione allegata **(all./7)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

ID	Descrizione	Sub	Millesimi
6a	Box	12	38,03
6b	Magazzino	6	28,70

Millesimi di riscaldamento

Le unità immobiliari in oggetto risultano prive di impianto di riscaldamento.

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 agosto al 31 luglio e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile - anno 2024/2025

ID	Descrizione	Sub	Millesimi	Totale gestione ordinaria
6a	Box	12	38,03	182,14
6b	Magazzino	6	28,70	157,36

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

ID	Descrizione	Sub	Millesimi	Totale gestione ordinaria
6a	Box	12	38,03	445,56 €
6b	Magazzino	6	28,70	376,15 €

Eventuali spese straordinarie già deliberate

Nessuna

Cause in corso

Secondo quanto dichiarato dall'Amministratore in data 17/02/2026 **(all./7)**, non vi sono cause in corso.

Eventuali problematiche strutturali

Secondo quanto dichiarato dall'Amministratore in data 17/02/2026, non esistono problemi

strutturali **(all./7)**.

Aggiornamento spese condominiali

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico in quanto inserito nella tavola PR 1c del PGT comunale di Cassano d'Adda.

- Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto, risulta azionato come "Tessuto chiuso a media-alta densità" (art.38 - PR Norme di Attuazione) **(all./8)**.

- In base alla tavola PR 4b del PGT comunale di Cassano d'Adda **(all./9)**, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto, risulta non ricadere in area vincolata.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

A seguito di accesso agli atti il fabbricato nel quale sono ubicati i lotti in oggetto risulta essere stato realizzato tramite le seguenti pratiche edilizie **(all./10)**:

- Denuncia per Concessione edilizia n.94/338 del 16/12/1994 - prot.20113 per costruzione palazzina trifamiliare, comprensiva di:

- Certificato di collaudo dei cementi armati depositato presso il Genio civile in data 27/04/1995, prot.86941

- Richiesta di abitabilità presentata in data 14/06/1997 – prot.10643

Non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie presso gli archivi comunali riguardanti le unità in oggetto.

Corpo 6a - Autorimessa

7.2 Conformità edilizia autorimessa

A seguito del rilievo effettuato in data 22/01/2026, l'unità risulta avere la medesima sagoma indicata nella pratica edilizia.

Dal raffronto tra le quote rilevate e quelle indicate sulla pratica edilizia, appaiono lievi differenze dimensionali, contenute nelle tolleranze ammissibili in base alla norma, pertanto la presente unità risulta essere conforme alla seguente pratica edilizia: Concessione edilizia n.94/338 del 16/12/1994 - prot.20113 **(all./10)**.

7.3 Conformità catastale autorimessa

Come descritto al punto precedente, salvo lievi differenze dimensionali risultanti dal raffronto tra il rilievo e le quote indicate nella pratica edilizia, la scheda catastale risulta conforme a

quanto visionato nel sopralluogo del 22/01/2026.

Corpo 6b - Deposito

7.4 Conformità edilizia deposito

A seguito del rilievo effettuato in data 22/01/2026 e al confronto con la pratica edilizia citata **(all./10)**, appaiono alcune incongruenze, e in particolare:

- le dimensioni rilevate in data 22/01/2026 dimostrano che il locale è più piccolo rispetto a quello indicate sulla pratica edilizia **(all./10)**.

- nella Concessione edilizia è indicata una porta di collegamento con l'autorimessa adiacente, che di fatto non è presente.

Pertanto la presente unità risulta essere non conforme alla pratica **(all./10)**.

Si ritiene che tale difformità siano sanabili mediante la presentazione di una pratica di sanatoria edilizia, oltre alla eventuale necessità di ricalcolare le tabelle millesimali, il cui costo non può essere calcolato in questa sede.

Costi stimati per la sola sanatoria: Euro 2.500,00

7.5 Conformità catastale deposito

A seguito del rilievo effettuato in data 22/01/2026 e al confronto con la scheda catastale, risulta in quest'ultima una porta di collegamento con l'autorimessa adiacente, che di fatto non è presente. Appaiono inoltre lievi difformità dimensionali, marginali, probabilmente dovute ad imprecisioni grafiche.

Pertanto, per i motivi sopra descritti, la presente unità risulta essere non conforme alla scheda catastale.

Si ritiene che tale difformità siano sanabili mediante la presentazione di una pratica di aggiornamento catastale finalizzata ad una "migliore identificazione grafica dell'unità".

Costi stimati: Euro 1.500,00

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

ID	Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coef.	Superficie omogeneizzata
6a	Box	mq.	31,0	100%	31,0
6b	Magazzino	mq.	40,0	100%	40,0

Eventuali note/osservazioni

Nessuna

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto (box auto e magazzino siti in Cassano d'Adda, via Quintino Di Vona n. 28), ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie e della dotazione di impianti, per come i beni si sono presentati all'ispezione peritale, nello stato di fatto e di diritto. Al fine di quantificare il valore è stato considerato un prezzo medio, determinato sulla base di immobili comparabili per tipologia, ubicazione e caratteristiche, analizzati tramite dati aggiornati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e altre fonti ufficiali disponibili. Tale valore tiene conto delle superfici commerciali complessive, calcolate secondo la Norma UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/1998, comprendendo muri perimetrali e pertinenze accessorie con i relativi coefficienti convenzionali.

Per il box oggetto di stima, censito in categoria catastale C/6, si è fatto riferimento in via principale, ai valori pubblicati dall'OMI per la tipologia "box/posti auto" relativi alla zona di via Quintino Di Vona, che indicano un intervallo di quotazioni compreso tra 450,00 €/m² e 900,00 €/m². All'interno di tale range, tenuto conto delle specifiche caratteristiche del bene (accesso carraio agevole dalla rampa condominiale, ubicazione al piano interrato, stato manutentivo discreto e finiture ordinarie), è stato individuato un valore unitario pari a 650,00 €/m², ritenuto rappresentativo.

Per il magazzino oggetto di stima, censito in categoria catastale C/2, si è fatto riferimento in via principale ai valori pubblicati dall'OMI per la tipologia "magazzini/depositi" relativi alla medesima zona, che indicano un intervallo di quotazioni compreso tra 450,00 €/m² e 700,00 €/m². All'interno di tale range, tenuto conto delle specifiche caratteristiche del bene (ubicazione al piano interrato, accesso carraio agevole dalla rampa condominiale, altezza interna adeguata, stato manutentivo discreto ma con limitata illuminazione naturale e assenza di parcheggio dedicato, parzialmente compensata dalla possibilità di sosta sulla viabilità pubblica circostante, è stato individuato un valore unitario pari a 650,00 €/m², ritenuto congruo e coerente con i più recenti valori di mercato rilevati per immobili simili nella zona.

Il valore dei beni 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, in funzione dell'andamento del mercato e delle specifiche condizioni di futura compravendita.

Fonti d'informazione:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) (all./11)

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)

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

PiùPrezzi - Camera di Commercio (all./11)

Periodo: 1° semestre 2025

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

Box: valore mercato "a corpo" - prezzo min. 13.000,00 euro / prezzo max. 22.000,00 euro

Magazzino: valore mercato "a corpo" - prezzo min. 1.300,00 euro / prezzo max. 1.850,00 euro

9.2 Valutazione LOTTO 6

ID	Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Valore mq.	Valore Complessivo
6a	Box	mq.	31,0	650,00 €	20.150,0
6b	Magazzino	mq.	40,0	650,00 €	26.000,0

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

CORPO 6a € 20.150,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 1.007,50

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

Prezzo base d'asta LOTTO 6 al netto delle decurtazioni LIBERO € 19.142,50

arrotondato **€ 19.150,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 6 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.

CORPO 6b € 26.000,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 1.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 4.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 6 al netto delle decurtazioni LIBERO € 20.700,00

arrotondato **€ 20.700,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 6 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 ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Per le unità in oggetto non sono state reperite certificazioni di agibilità, conformità degli impianti e idoneità statica. Come indicato ai paragrafi 7.4 e 7.5, il deposito corpo 6b presenta difformità rispetto alla pratica edilizia agli atti. Tali difformità sono ritenute sanabili mediante pratiche di sanatoria edilizia e di aggiornamento catastale, i cui costi, inclusa l'eventuale rideeterminazione 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, restando a carico dell'aggiudicatario eventuali ulteriori oneri non risultanti alla data delle visure.

Entrambe le unità risultano attualmente utilizzate in maniera occasionale da terzi, in assenza di titolo opponibile alla procedura, con possibile necessità di rilascio materiale dei locali e relativi tempi tecnici e legali. Nel complesso non sono emerse criticità tali da precludere la commerciabilità dei beni; ulteriori verifiche tecniche specialistiche eventualmente richieste dalla procedura o dall'aggiudicatario potranno tuttavia 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: 02/03/2026

I'Esperto Nominato
Arch.Vittorio Piaggi




ALLEGATI

- 1) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 6a (autorimessa)
- 2) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 6b (deposito)
- 3) Immagini fotografiche dell'esterno del fabbricato e delle unità immobiliari oggetto
- 4) Nota di trascrizione n.57067-40059/1993
- 5) Trascrizione sentenza di apertura di liquidazione giudiziale
- 6) Iscrizione Ipoteca volontaria nn.1732/9627-2025 del 28/01/2025
- 7) Documentazione fornita dall'amministrazione condominiale:
 - email Studio Marco Piatto 17/02/2026
 - email Studio Marco Piatto 27/02/2026
 - Consuntivo 2023/2024
 - Preventivo 2024/2025
 - Verbale del 19.09.2024
 - Scheda individuale Grisi 2024/25
 - Bilancio 2024/25 e preventivo 2025/26
 - Verbale assemblea 2025
 - Situazione debitoria
 - Scheda individuale 2023/24
- 8) Estratto PGT azionamento
- 9) Estratto PGT vincoli
- 10) Concessione edilizia n.94/338 del 16/12/1994 e allegati
- 11) Estratti prezzi medi di mercato