

# 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 1: unità immobiliare in CASSANO D'ADDA  
Via per Inzago n.94



## INDICE SINTETICO

### **Cassano d'Adda, Via per Inzago 94**

#### **Dati Catastali**

##### **Lotto 1**

Beni in Cassano D'Adda

Categoria: C6 [Stalle, Scuderie, Rimesse e Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 1, particella 351, subalterno 704 **(all./1)**

#### **Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo il bene risulta libero, non occupato da terzi.

Non sono emersi contratti di locazione o altri titoli di godimento opponibili relativi all'immobile.

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

Nessuno

#### **Comproprietari**

Nessuno

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

da libero: € 3.300,00

# LOTTO 1

## Posto auto scoperto

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

#### Descrizione del bene

##### 1.1. LOTTO 1

In Comune di Cassano d'Adda (MI), via Inzago n. 94, posto auto scoperto ubicato al piano stradale. Il tutto come meglio identificato nella planimetria catastale di riferimento.

##### 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.1, part.351, sub. 704  
dati classamento:  
Rendita: €26,65  
Categoria: C/6 - Classe 4 – Consistenza 12 mq  
Indirizzo: via Inzago 94 – piano T

##### 1.4. Coerenze

Nord: Sub. 701  
Est: Sub. 701  
Sud: Sub. 701 con area condominiale/pertinenziale  
Ovest: Sub. 703

##### 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.

L'immobile è situato in via Inzago 94, in una tranquilla zona residenziale del territorio di Cassano, caratterizzata da villette e piccoli condomini con aree a parcheggio e verde pertinenziale.

Il contesto è ben servito dai principali servizi di quartiere (scuole, esercizi commerciali di vicinato e impianti sportivi) e beneficia di agevoli collegamenti viari con il centro cittadino e con la viabilità extraurbana.

Fascia/zona: zona periferica a prevalente destinazione residenziale, posta nel settore

nord-ovest del Comune di Cassano d'Adda, lungo via Inzago, con presenza di insediamenti produttivi e artigianali limitrofi.

Destinazione: area destinata principalmente a funzioni residenziali, con spazi pertinenziali a parcheggio privato e pubblico a servizio degli edifici circostanti.

Tipologia prevalente: edifici residenziali plurifamiliari con autorimesse e posti auto pertinenziali scoperti al piano terra/piano strada, oltre a fabbricati artigianali/commerciali lungo l'asse viario di via Inzago.

Urbanizzazioni: Zona dotata di urbanizzazioni primarie complete (viabilità asfaltata, marciapiedi, illuminazione pubblica, rete fognaria, acquedotto, gas metano, rete elettrica) e di urbanizzazioni secondarie di quartiere (scuole, aree verdi e impianti sportivi comunali raggiungibili in pochi minuti).

Servizi offerti dalla zona: nelle vicinanze sono presenti esercizi commerciali di vicinato, bar e ristorazione, servizi di quartiere (uffici comunali/servizi pubblici raggiungibili in auto in breve tempo), oltre a percorsi ciclopedonali lungo l'alzaia Martesana e il fiume Adda.

Principali collegamenti pubblici: la zona è servita da linee di autobus extraurbane che collegano Cassano d'Adda ai comuni limitrofi e alla stazione ferroviaria cittadina, da cui transitano le linee suburbane per Milano e altre destinazioni.

Collegamento alla rete autostradale: il posto auto è posizionato in area ben collegata alla viabilità principale: via Inzago si connette alla S.P.11 Padana Superiore e tramite questa, agli svincoli dell'autostrada A4 e alla tangenziale Est di Milano, con tempi di percorrenza contenuti.

## **2.2 Caratteristiche descrittive (all./2)**

Il posto auto scoperto è inserito in area pertinenziale condominiale a servizio di edifici residenziali plurifamiliari, realizzati in epoca recente, con cortile comune ad uso parcheggio.

L'area di sosta è costituita da superficie carrabile a cielo libero, ubicata in fondo alla strada senza uscita che si dirama da via per Inzago (Loc.Groppello).

Le condizioni generali del complesso condominiale sono discrete, con normali segni di usura.

esposizione: area aperta, senza specifica esposizione prevalente;

pavimentazione: masselli autobloccanti grigliati su sottofondo in cls;

impianti: non presenti

Condizioni generali: condizioni complessivamente discrete, con pavimentazione in parte usurata ma area funzionale alla sosta dei veicoli.

Frontalmente al posto auto è posizionato un archetto dissuasore in ferro, non più funzionante e da sostituire.

## **2.3 Certificazione energetica**

Non prevista

## **2.4 Certificazioni di conformità degli impianti**

Non previste

## **2.5 Certificazioni di idoneità statica**

Non previste

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Defenzione del bene

Alla data del sopralluogo dell'08/01/2026, il bene risulta libero da persone e cose.

#### 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 28/03/2003.

In forza di costituzione di diritto di proprietà in autentica Notaio Antonio Cavallo rep.67736-permuta trascrizione n. 39092.2/2003 in data 16/04/2003 **(all./3)**.

#### 4.2 Precedenti proprietari

L'unità è stata costituita dalla F.lli Grisi S.r.l., su area di proprietà della stessa, acquistata con atto di permuta del Notaio Antonio Cavallo rep.67736 in data 28/03/2003 (nota trascrizione n.39092/61910-2003) **(all./3)**.

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile e dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie e catastali eseguite tramite servizio telematico Sister – Agenzia delle Entrate (visura catastale storica per immobile Foglio 1, particella 351, subalterno 704; ispezione ipotecaria ventennale per lo stesso immobile), aggiornate al 07/01/2026, si evince:

#### 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

Nessuna

#### Ipoteca volontaria

Iscritta il 28/01/2025 ai nn. n.1732/9627-2025 derivante da decreto ingiuntivo per ingiunzione fiscale Rep. 16448/2024 del 09/01/2025, a favore SAN MARCO S.p.A., per capitale di euro 25.521,76 oltre accessori, gravante anche sull'unità immobiliare oggetto di stima (foglio 1, particella 351, subalterno 704), che sarà cancellata a cura e spese della procedura) **(all./5)**.

**Ipoteca giudiziale**

Nessuna

**Ipoteca legale**

Nessuna

**Pignoramenti**

Nessun pignoramento trascritto sino alla data del 13/01/2026

**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./4)**.

**Eventuali note/osservazioni**

Dalle visure ipotecarie alla data 13/01/2026 non risultano pignoramenti trascritti sull'immobile.

## 6. CONDOMINIO

Il confinante condominio di Via per Inzago 94 è amministrato dallo Studio Piatto Marco con sede in Via M.Buonarroti 2 a Cassano d'Adda (Mi). L'amministratore ha dichiarato che il posto auto in oggetto non fa parte dei beni da lui amministrati e che non possiede millesimi. **(all./13)**.

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

Sì

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

**7.1 Destinazione urbanistica**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

In base al Certificato di destinazione urbanistica **(all./6)**, rilasciato dal Comune di Cassano d'Adda in data 12/02/2026, risulta che alla data del 06/02/2026 l'unità in oggetto (rif.catastali: Foglio 1, Particella 351), ha la seguente destinazione urbanistica:

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

AZZONAMENTO

- Città dell'abitare - Tessuto chiuso a media-alta densità -
- Viabilità

**Variante al PGT – Adozione**

AZZONAMENTO

- RC - Tessuto chiuso a media-alta densità -
  - ST - Sistema stradale -
- AMBITI DI RILEVANZA NATURALISTICA E PAESISTICA
- Ambiti di rilevanza naturalistica e paesistica - Art. 52 PTM - Piano Territoriale Metropolitano

### **Vincoli**

Il Certificato di destinazione urbanistica sopra citato non indica vincoli per l'area in oggetto

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

Il posto auto in oggetto è stato realizzato all'interno del complesso residenziale di Via per Inzago 94, "Lottizzo edifici B e C", costruito a seguito della presentazione delle seguenti pratiche edilizie:

- Stralcio del Piano di lottizzazione 2001 **(all./7)**
- Domanda di Concessione edilizia del 1/8/2001 - prot.15799 e successiva Concessione edilizia n.2001/135 del 13/11/2001 **(all./8)**
- DIA 143/04 - prot.n.19830 del 16/09/2004 **(all./9)**
- Domanda di abitabilità del 10/04/2004 - prot.82/3 e successiva Autorizzazione di agibilità del 26/11/2004 **(all./10)**

### **7.3 Proprietà della strada**

Benché le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Cassano d'Adda non indichino chi sia il proprietario della porzione di strada senza uscita, costituita da una diramazione di via per Inzago che fa capo al civico 94, in fondo alla quale si trova il posto auto in oggetto, in base alle tavole di cui alle autorizzazioni sopra citate, tale strada risulterebbe essere di proprietà privata, come indicato:

- nel Piano di lottizzo (che indica "viabilità privata")
- nella Concessione del 2001 (che indica "strada privata condominio con i lottizzanti")

#### **(stralcio all./11)**

Ciò coincide infatti con la classificazione catastale dell'area a parcheggio in oggetto (particella 378) e di tutto questo tratto di strada interna (area comune ai mappali 342-290-402-351-392), che identifica queste particelle catastali come "Beni comuni non censibili" **(all./14)**, tipologia che si impiega normalmente per quelle porzioni di proprietà comuni che fanno capo a fabbricati privati, come confermato anche da un confronto con il Settore lavori pubblici del Comune di Cassano d'Adda.

### **7.4 Conformità edilizia**

Le pratiche autorizzative e le relative tavole allegate, non indicano nello specifico il posto auto in oggetto, quindi risulta difficile accertarne con precisione la relativa conformità edilizia.

### **7.5 Conformità catastale**

Al sopralluogo il posto auto scoperto risultava conforme a quanto indicato nella planimetria catastale **(all./1)**.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie indicativa del posto auto è stata desunta dalla relativa planimetria catastale, verificata in occasione del sopralluogo effettuato dallo scrivente, con applicazione dei criteri di cui al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 e alla Norma UNI 10750:2005, come segue

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Posto auto scoperto	mq.	11,5	100%	11,5
		<b>11,5</b>		<b>11,5</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

### 8.2 Eventuali note/osservazioni

Il posto auto scoperto a quota stradale, bene autonomo e non pertinenziale ad unità abitativa, è stato considerato ai fini del calcolo della superficie commerciale con coefficiente pari al 100% della relativa superficie, in conformità alle correnti prassi estimative di mercato.

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del posto auto oggetto di stima, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della posizione rispetto al centro urbano e alla viabilità principale, della facilità di accesso e manovra, delle caratteristiche morfologiche e dimensionali dell'area di sosta, nonché dello stato manutentivo del piano di calpestio e della situazione urbanistico-catastale, per come il bene si è presentato all'ispezione peritale, nello stato di fatto e di diritto.

Al fine di quantificare il valore, è stato considerato un prezzo unitario medio desunto dal confronto con posti auto scoperti simili per tipologia e localizzazione, tenendo conto delle quotazioni OMI per la zona B2 – Centrale del comune di Cassano d'Adda, categoria box (range 450/900,00 €/mq), integrate dai correnti valori di mercato riscontrabili per analoghe unità in ambito urbano centrale; il valore adottato è riferito alla superficie reale del posto auto (circa 11,50 mq), trattandosi di bene autonomo e non pertinenziale.

A fini di un ulteriore riscontro è stato esaminato anche il listino prezzi predisposto dalla Camera di Commercio competente, che per i posti auto nella medesima area indica un intervallo indicativo compreso tra 13.000,00 € e 22.000,00 € per unità; tali valori, tuttavia, risultano sensibilmente superiori sia alle quotazioni OMI per la zona B2 – Centrale, sia ai correnti valori di mercato rilevati per posti auto scoperti simili in ambito locale e sono stati pertanto utilizzati esclusivamente come riferimento di massima, non assumendoli direttamente ai fini della presente stima, in quanto ritenuti non pienamente rappresentativi dell'effettivo mercato di settore nella specifica microzona considerata.

Tenuto conto del posizionamento del bene nel contesto urbano di via Inzago, della natura di posto auto scoperto a quota stradale, delle dimensioni pari a circa 11,50 mq e del confronto tra i suddetti riferimenti (quotazioni OMI, valori di mercato locali e listino

Camera di Commercio), è stato assunto un valore unitario di stima, per il posto auto scoperto ridotto a 300,00 €/mq., considerando che i valori esposti da OMI si riferiscono a box e non ai posti auto.

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, in funzione dell'andamento del mercato e delle specifiche condizioni di vendita.

## 9.2 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

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

## 9.3 Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	C6	11,5	€ 300,00	€ 3.450,00

### 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.

<b>VALORE LOTTO 1</b>	<b>€ 3.450,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	<b>-€ 172,50</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	<b>€ 0,00</b>
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 3.277,50</b>
<b>arrotondato</b>	<b>€ 3.300,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	<b>€ 0,00</b>

**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

Alla data dell'ispezione il posto auto risulta libero e non locato.

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussistono concrete possibilità di divisione materiale, trattandosi di un posto auto scoperto singolo.

## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

A seguito della consultazione degli atti citati, non si rilevano particolari 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, 25/02/2026

I'Esperto Nominato  
Arch.Vittorio Piaggi



### ALLEGATI

- 1) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale
- 2) Immagini fotografiche dell'unità
- 3) Nota Trascrizione Atto di acquisto
- 4) Trascrizione Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale
- 5) Iscrizione Ipoteca
- 6) Certificato di destinazione urbanistica
- 7) Stralcio planimetrie allegate al Piano di lottizzazione
- 8) Concessione edilizia n.2001/135
- 9) DIA n.143/2004
- 10) Certificato di Agibilità del 26/11/2204
- 11) Identificazione strada (stralcio tavole allegate ai titoli edilizi)
- 12) Estratti prezzi medi di mercato
- 13) E-mail del 17/02/2026 Studio amministratore Marco Piatto
- 14) Verifica catastale della strada interna