

Tribunale Ordinario di Milano

SECONDA SEZIONE CIVILE E CRISI D'IMPRESA

RG. 763/2025

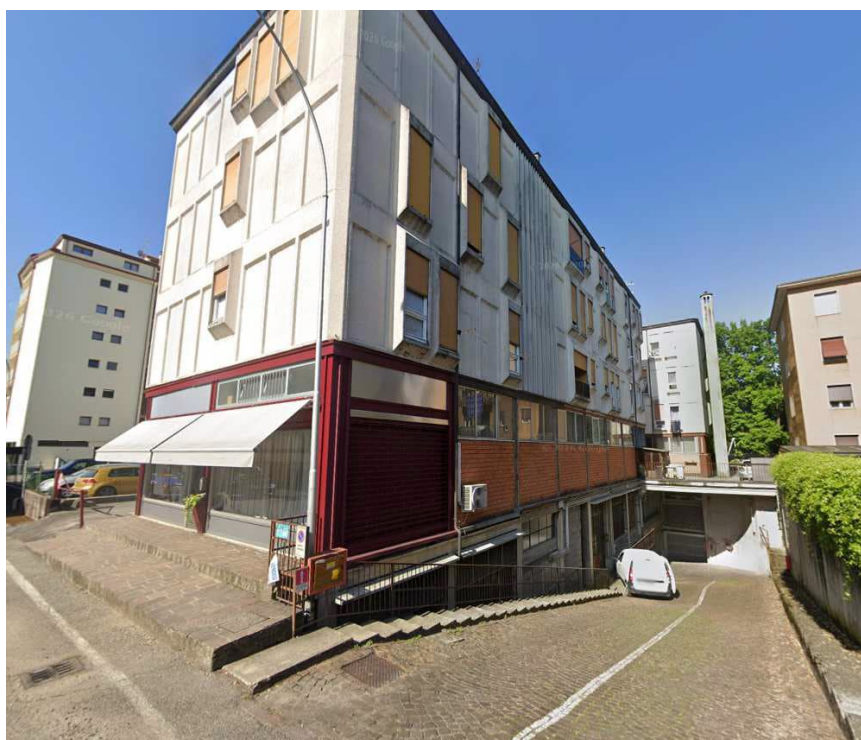
L.G. 419/2025

Giudice Delegato: **Dott.ssa Laura De Simone**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 7: Unità immobiliari in CASSANO D'ADDA,

Via DANTE ALIGHIERI 10



INDICE SINTETICO

CASSANO D'ADDA Via Dante Alighieri 10

Il condominio nel quale si trovano le unità oggetto di stima è ubicato in Via Dante Alighieri 10, ed è costituito da due corpi di fabbrica, composti da n.4 piani fuori terra, di cui uno al piano terra destinato a negozi, oltre a n.2 piani interrati adibiti ad autorimesse private.

I beni oggetto di stima sono costituiti da garage, posti ai piani interrati e da un lastrico solare ubicato al piano strada, attualmente impiegato come area a parcheggio condominiale.

I beni di cui sopra risultano registrati in catasto con i seguenti estremi:

Dati Catastali

| Corpo | Categoria | | Piano | Dati catastali | | |
|-----------|-----------|----------------------|-------|----------------|-------------|------|
| | | | | Foglio | Parti-cella | Sub. |
| 7a | C/6 | Rimesse, Autorimesse | S2 | 17 | 379 | 41 |
| 7b | C/6 | Rimesse, Autorimesse | S2 | 17 | 379 | 42 |
| 7c | C/6 | Rimesse, Autorimesse | S1 | 17 | 379 | 502 |
| 7d | C/6 | Rimesse, Autorimesse | S1 | 17 | 379 | 509 |
| 7e | C/6 | Rimesse, Autorimesse | S1 | 17 | 379 | 517 |
| 7f | C/6 | Rimesse, Autorimesse | S1 | 17 | 379 | 521 |
| 7g | C/6 | Rimesse, Autorimesse | S1 | 17 | 379 | 527 |
| 7h | C/6 | Rimesse, Autorimesse | S1 | 17 | 379 | 532 |
| 7i | C/6 | Rimesse, Autorimesse | S1 | 17 | 379 | 548 |
| 7l | F/1 | Lastrico solare | PT | 17 | 436 | |
| 7m | C/6 | Rimesse, Autorimesse | S2 | 17 | 379 | 40 |

Stato occupativo

- Corpo 7a: libero
- Corpo 7b: libero
- Corpo 7c: libero
- Corpo 7d: libero
- Corpo 7e: libero
- Corpo 7f: libero
- Corpo 7g: libero
- Corpo 7h: libero
- Corpo 7i: libero
- Corpo 7l: libero
- Corpo 7m: libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

| Corpo 7 | Dati catastali | | | Stato occupativo | Prezzo al netto delle decurtazioni |
|-----------------------|---------------------------------------|-----|-------|-------------------------|---|
| Unità | Foglio/ Particella/ Subalterno | | | | |
| 7a + 7b - Autorimesse | 17 | 379 | 41/42 | da libero: | € 25.000,00 |
| 7c - Autorimessa | 17 | 379 | 502 | da libero: | € 7.700,00 |
| 7d - Autorimessa | 17 | 379 | 509 | da libero: | € 7.900,00 |
| 7e - Autorimessa | 17 | 379 | 517 | da libero: | € 37.300,00 |
| 7f - Autorimessa | 17 | 379 | 521 | da libero: | € 8.900,00 |
| 7g - Autorimessa | 17 | 379 | 527 | da libero: | € 8.900,00 |
| 7h - Autorimessa | 17 | 379 | 532 | da libero: | € 7.900,00 |
| 7i - Autorimessa | 17 | 379 | 548 | da libero: | € 7.900,00 |
| 7l - Lastrico solare | 17 | 436 | | da libero: | € 37.000,00 |
| 7m - Autorimessa | 17 | 379 | 40 | da libero: | € 14.200,00 |

Lotto 7

Autorimesse

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

In Comune di Cassano d'Adda (MI), via Dante Alighieri n. 10, trattasi di:

- n. 7 box auto e n. 3 box auto presenti rispettivamente ai piani interrati S1 e S2
- n.1 lastrico solare posto al piano terreno, sul quale sono identificati n.15 posti auto.

Corpo 7a

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Dante Alighieri 10, box posto al piano secondo interrato

1.2 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

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

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./1)

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

dati identificativi: **fg. 17 part. 379 sub. 41**

dati classamento:

Rendita: € 83,15

Categoria: C/6 - Classe 7 – Consistenza 23 Mq

Indirizzo: via Dante Alighieri 10 – piano S2

1.4 Coerenze

del box:

Nord: corsello comune

Est: altra unità immobiliare

Sud: terrapieno

Ovest: Unità immobiliare sub 42 (risultata al sopralluogo fusa con la presente 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 7b

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Dante Alighieri 10, box posto al piano secondo interrato

1.2 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

La procedura riguarda la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile, oggetto di liquidazione giudiziale, intestata a F.LLI GRISI S.R.L., nessun altro comproprietario risulta

dai registri immobiliari.

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

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

dati identificativi: **fg. 17 part. 379 sub. 42**

dati classamento:

Rendita: € 86,76

Categoria: C/6 - Classe 7 – Consistenza 24 Mq

Indirizzo: via Dante Alighieri 10 – piano S2

1.4 Coerenze

del box:

Nord: corsello comune

Est: Unità immobiliare sub 41 (risultata al sopralluogo fusa con la presente unità immobiliare)

Sud: terrapieno

Ovest: terrapieno e 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 7c

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Dante Alighieri 10, box posto al piano primo interrato

1.2 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

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

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./3)

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

dati identificativi: **fg. 17 part. 379 sub. 502**

dati classamento:

Rendita: € 54,23

Categoria: C/6 - Classe 7 – Consistenza 15 Mq

Indirizzo: via Dante Alighieri 10 – piano S1

1.4 Coerenze

del box:

Nord: altra unità immobiliare

Est: corsello comune

Sud: passaggio privato

Ovest: altra unità immobiliare sub. 107

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

Nessuna discrepanza rilevata.

Corpo 7d

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Dante Alighieri 10, box posto al piano primo interrato

1.2 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

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

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./4)

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

dati identificativi: **fg. 17 part. 379 sub. 509**

dati classamento:

Rendita: € 54,23

Categoria: C/6 - Classe 7 – Consistenza 15 Mq

Indirizzo: via Dante Alighieri 10 – piano S1

1.4 Coerenze

del box:

Nord: altra unità immobiliare

Est: corsello comune

Sud: altra unità immobiliare

Ovest: Unità immobiliare

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

Nessuna discrepanza rilevata.

Corpo 7e

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Dante Alighieri 10, box posto al piano primo interrato

1.2 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

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

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./5)

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

dati identificativi: **fg. 17 part. 379 sub. 517**

dati classamento:

Rendita: € 253,06

Categoria: C/6 - Classe 7 – Consistenza 70 Mq

Indirizzo: via Dante Alighieri 10 – piano S1

1.4 Coerenze

del box:

Nord: spazio comune

Est: spazio comune

Sud: corsello comune

Ovest: scala comune altra ditta

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

Nessuna discrepanza rilevata.

Corpo 7f

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Dante Alighieri 10, box posto al piano primo interrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

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

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./6)

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

dati identificativi: **fg. 17 part. 379 sub. 521**

dati classamento:

Rendita: € 61,46

Categoria: C/6 - Classe 7 – Consistenza 17 Mq

Indirizzo: via Dante Alighieri 10 – piano S1

1.4 Coerenze

del box

Nord: altra unità immobiliare

Est: intercapedine comune

Sud: altra unità immobiliare

Ovest: corsello comune

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

Nessuna discrepanza rilevata.

Corpo 7g

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Dante Alighieri 10, box posto al piano primo interrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

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

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./7)

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

dati identificativi: **fg. 17 part. 379 sub. 527**

dati classamento:

Rendita: € 61,46

Categoria: C/6 - Classe 7 – Consistenza 17 Mq

Indirizzo: via Dante Alighieri 10 – piano S1

1.4 Coerenze

del box:

Nord: altra unità immobiliare

Est: intercapedine comune

Sud: altra unità immobiliare

Ovest: corsello comune

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

Nessuna discrepanza rilevata.

Corpo 7h

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Dante Alighieri 10, box posto al piano primo interrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

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

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./8)

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

dati identificativi: **fg. 17 part. 379 sub. 532**

dati classamento:

Rendita: € 54,23

Categoria: C/6 - Classe 7 – Consistenza 15 Mq

Indirizzo: via Dante Alighieri 10 – piano S1

1.4 Coerenze

del box

Nord: altra unità immobiliare

Est: corsello comune

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.

Corpo 7i

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Dante Alighieri 10, box posto al piano primo interrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

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

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./9)

Intestati: **F.Lli Grisi S.R.L.** Proprietà 1/1
dati identificativi: **fg. 17 part. 379 sub. 548**
dati classamento:
Rendita: € 50,61
Categoria: C/6 - Classe 7 – Consistenza 14 Mq
Indirizzo: via Dante Alighieri 10 – piano S1

1.4 Coerenze

del box
Nord: unità immobiliare
Est: altra unità immobiliare
Sud: altra unità immobiliare
Ovest: corsello comune

- 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 7l

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI), via Dante Alighieri n. 10, trattasi di lastrico solare posto al piano terreno, sul quale sono identificati n. 15 posti auto.

1.2 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

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

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./10)

Intestati: **F.Lli Grisi S.R.L.** Proprietà 1/1
dati identificativi: **fg. 17 part. 436**
dati classamento:
Rendita: € 0

Categoria: F/1 - Classe - Consistenza 392 Mq

Indirizzo: via Dante Alighieri 10 – piano T

Note:

La categoria F/1 individua le aree urbane (cortili, giardini, spiazzi, aree scoperte al piano terra, ecc..) prive di fabbricati autonomi, che non producono reddito e che infatti rientrano nelle cosiddette categorie "fittizie", senza una rendita propria. In pratica il catasto considera questo terreno come un'area urbana accessoria, o comunque non ancora trasformata in vera e propria unità immobiliare "ordinaria", per cui non ne attribuisce una rendita. L'eventuale tassazione (IMU, ecc.) dipenderà dall'eventualità che tale area diventi una pertinenza di altre unità, o un'area edificabile secondo lo strumento urbanistico comunale.

1.4 Coerenze

Nord: mapp. 379

Est: Via Carducci

Sud: mapp. 437

Ovest: mapp. 379

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 7m

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) via Dante Alighieri 10, box posto al piano secondo interrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

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

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue: (all./11)

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

dati identificativi: **fg. 17 part. 379 sub. 40**

dati classamento:

Rendita: € 86,76

Categoria: C/6 - Classe 7 – Consistenza 24 Mq

Indirizzo: via Dante Alighieri 10 – piano S2

1.4 Coerenze

del box:

Nord: corsello comune

Est: altra unità immobiliare

Sud: terrapieno

Ovest: Unità immobiliare sub.41

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 Dante Alighieri n. 10

Fascia/zona: contesto urbano centrale/semi-centrale a destinazione residenziale e terziaria, con presenza di esercizi commerciali di vicinato e servizi.

Destinazione: prevalente residenziale con presenza di attività commerciali e direzionali al piano strada.

Tipologia prevalente: edifici condominiali di media altezza a destinazione residenziale, con negozi e uffici ai piani terra e buona dotazione di autorimesse e parcheggi.

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

Servizi offerti dalla zona: presenza di esercizi commerciali, bar e ristorazione, istituti scolastici, uffici pubblici e servizi di prossimità; nelle vicinanze aree verdi e percorsi del Parco dell'Adda Nord.

Principali collegamenti pubblici: fermate autobus extraurbani in collegamento con i comuni limitrofi e stazione ferroviaria di Cassano d'Adda sulla linea Milano-Venezia, servita dalle linee S5 e S6 del passante ferroviario.

Collegamento alla rete autostradale: collegamento indiretto tramite la rete viaria provinciale alla A4 Milano-Venezia (caselli di Trezzo sull'Adda e Cavenago/Cambiago) e alla TEEM (A58), che garantiscono l'accesso alla rete autostradale lombarda.

2.2 **Caratteristiche descrittive esterne (all./12)**

Lotto 7

Edificio di 4 piani fuori terra oltre a due piani interrati, costruito negli anni '60-'70 del secolo scorso.

struttura: intelaiata in cemento armato con tamponamenti in laterizio; autorimesse interrate con pilastri e solai in c.a. a vista.

facciate: intonacate e tinteggiate con parti rivestite in laterizio faccia a vista; serramenti misti in metallo e vetro, fronti commerciali con vetrine al piano terreno.

accesso carraio: accesso carraio alle autorimesse tramite rampa in pavé con andamento in pendenza verso i piani interrati, dotata di cancello.

scala interna: corpi scala condominiali in c.a., con rampe rivestite (materiali ceramici) e parapetti metallici; collegamento ai piani interrati tramite scala dedicata.

ascensore: non presente;

condizioni generali dello stabile: condizioni manutentive complessivamente mediocri, con presenza di consistenti infiltrazioni d'acqua durante le giornate di pioggia dalla sovrastante area a giardino in corrispondenza di travi e solai, presumibilmente per deterioramento della guaina impermeabilizzante vetusta e non adeguatamente mantenuta. Ciò determina in particolare nei box oggetto della presente stima ubicati al piano -2 (lotti 7a, 7b, 7m) ampie macchie di umidità su intradosso di solaio e travi, e ristagni d'acqua sul pavimento, pur non emergendo, allo stato del sopralluogo, evidenti segni di dissesto statico delle strutture portanti.

2.3 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica

2.4 Caratteristiche descrittive interne

Corpo 7a + 7b (all./13)

Autorimesse

I due corpi 7a e 7b (subalterni n. 41 e 42), censiti in catasto come box auto distinti, risultano di fatto fusi in un unico locale, mediante eliminazione della parete divisoria interna e utilizzo unitario dello spazio. Inoltre la pavimentazione del corpo 7b (subalterno n. 42) presenta, lungo il perimetro ovest, un dislivello di circa 25 cm (probabilmente in corrispondenza di travi di fondazione), che rende meno sfruttabile il locale sul lato destro. Tale fusione di fatto non risulta allo stato attuale in catasto, che riporta due schede planimetriche distinte.

pareti: in blocchi di cls vibrocompresso a vista, con setti e pilastri in cemento armato

pavimenti: in calcestruzzo industriale liscio, con tracce di usura e sporco diffuso;

porta d'accesso: serranda metallica basculante sul fronte corsello comune;

condizioni: locali unificati in un unico ambiente e attualmente adibiti a deposito di attrezzature e materiali da cantiere, con stato manutentivo mediocre e diffuso degrado delle finiture (ossidazioni di tubazioni e infissi, sporco, graffiti), con importanti fenomeni di infiltrazione d'acqua dall'area esterna a giardino e dal piano di campagna soprastante. Ciò determina macchie di umidità e colature sull'intradosso dei solai e ristagni sul pavimento dei locali. Allo stato attuale non si rilevano però manifestazioni evidenti di dissesto statico delle principali strutture portanti.

2.5 Certificazioni energetiche

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

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica

Corpo 7c (all./14)

Autorimessa

pareti: in blocchi di cls vibrocompresso a vista, con setti e pilastri in cemento armato; presenza di aloni di umidità e lievi degradi superficiali, senza evidenti lesioni strutturali.

pavimenti: in calcestruzzo industriale liscio, con segni di usura, piccole fessurazioni superficiali e locali tracce di umidità/raccolta di acqua in occasione di piogge;

porta d'accesso: serranda metallica basculante sul fronte corsello comune, ad apertura manuale;

condizioni: locale attualmente utilizzato come deposito di materiali vari; stato manutentivo complessivamente modesto, con presenza di umidità e tracce di acqua nell'area di ingresso, ma senza manifestazioni di dissesto statico delle strutture principali.

2.1 Certificazioni energetiche

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

2.2 Certificazioni di conformità degli impianti
Non risultano certificati di conformità impianti

2.3 Certificazioni di idoneità statica
Non risultano certificati di idoneità statica

Corpo 7d (all./15)

Autorimessa

pareti: in blocchi di cls vibrocompresso a vista, con setti in cemento armato; superfici interne al grezzo, con locali aloni di umidità ma senza evidenti lesioni strutturali.

pavimenti: in calcestruzzo industriale liscio, con segni di usura, sporco diffuso e tracce di umidità puntuale.

porta d'accesso: serranda metallica basculante sul fronte corsello comune, ad apertura manuale.

condizioni: locale attualmente utilizzato come deposito di materiali vari; stato manutentivo complessivamente modesto, coerente con l'uso a magazzino, privo di manifestazioni evidenti di dissesto statico delle strutture principali.

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

2.2 Certificazioni di conformità degli impianti
Non risultano certificati di conformità impianti

2.3 Certificazioni di idoneità statica
Non risultano certificati di idoneità statica

Corpo 7e (all./16)

Autorimessa

pareti: in blocchi di cls vibrocompresso a vista, con setti in cemento armato; superfici interne al grezzo, con locali aloni di umidità ma senza evidenti lesioni strutturali.

pavimenti: in calcestruzzo industriale liscio, con segni di usura, sporco diffuso e tracce di umidità puntuale.

porta d'accesso: serranda metallica basculante sul fronte corsello comune, ad apertura manuale.

condizioni: il locale è attualmente adibito a deposito di materiali eterogenei, con elevato grado di ingombro; lo stato manutentivo è scadente, con finiture al grezzo, degrado estetico marcato (graffiti, sporco) ma senza manifestazioni evidenti di dissesto statico delle strutture principali.

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

2.2 Certificazioni di conformità degli impianti
Non risultano certificati di conformità impianti

2.3 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica

Corpo 7f (all./17)

Autorimessa

pareti: in blocchi di cls vibrocompresso a vista, con setti in cemento armato; superfici interne al grezzo, con locali aloni di umidità ma senza evidenti lesioni strutturali.

pavimenti: in calcestruzzo industriale liscio, con segni di usura, sporco diffuso e tracce di umidità puntuale.

porta d'accesso: serranda metallica basculante sul fronte corsello comune, ad apertura manuale.

condizioni: locale attualmente utilizzato come deposito di materiali vari; stato manutentivo complessivamente modesto, coerente con l'uso a magazzino, privo di manifestazioni evidenti di dissesto statico delle strutture principali.

2.1 Certificazioni energetiche

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

2.2 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.3 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica

Corpo 7g (all./18)

Autorimessa

pareti: in blocchi di cls vibrocompresso a vista, con setti in cemento armato; superfici interne al grezzo, con locali aloni di umidità ma senza evidenti lesioni strutturali.

pavimenti: in calcestruzzo industriale liscio, con segni di usura, sporco diffuso e tracce di umidità puntuale.

porta d'accesso: serranda metallica basculante sul fronte corsello comune, ad apertura manuale.

condizioni: locale attualmente vuoto, stato manutentivo mediocre, coerente con l'uso a box/deposito, privo di manifestazioni evidenti di dissesto statico delle strutture principali.

2.1 Certificazioni energetiche

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

2.2 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.3 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica

Corpo 7h (all./19)

Autorimessa

pareti: in blocchi di cls vibrocompresso a vista, con setti in cemento armato; superfici interne al grezzo, con locali aloni di umidità ma senza evidenti lesioni strutturali.

pavimenti: in calcestruzzo industriale liscio, con segni di usura e sporco diffuso, sostanzialmente planare e idoneo alla sosta di autovetture o all'uso a deposito.

porta d'accesso: serranda metallica basculante sul fronte corsello comune, ad apertura manuale.

condizioni: locale attualmente parzialmente ingombro da arredi e materiali; stato manutentivo mediocre, coerente con l'uso a box/deposito, senza manifestazioni evidenti di dissesto statico delle strutture portanti.

2.1 Certificazioni energetiche

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

2.2 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.3 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica

Corpo 7i (all./20)

Autorimessa

pareti: in blocchi di cls vibrocompresso a vista, con setti in cemento armato; superfici interne al grezzo, con locali aloni di umidità ma senza evidenti lesioni strutturali.

pavimenti: in calcestruzzo industriale liscio, con segni di usura, sporco diffuso e locali irregolarità superficiali, tipiche di pavimentazioni di corselli e autorimesse.

porta d'accesso: serranda metallica basculante sul fronte corsello comune, ad apertura manuale.

condizioni: locale attualmente libero; stato manutentivo mediocre, coerente con l'uso a box/deposito, senza manifestazioni evidenti di dissesto statico delle strutture portanti.

2.1 Certificazioni energetiche

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

2.2 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.3 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica

Corpo 7l (all./21)

Lastrico solare

pavimenti: superficie carrabile destinata a parcheggio scoperto, realizzata in conglomerato bituminoso/cls asfaltato, con diffuse fessurazioni, rappezzi disomogenei e zone con colonizzazione di muschi e vegetazione lungo i bordi e in prossimità delle caditoie, indici di ristagni d'acqua e degrado dello strato superficiale.

condizioni: il lastrico presenta stato manutentivo mediocre, con pavimentazione usurata e non perfettamente planare, insufficiente regimazione delle acque meteoriche e probabile inefficienza del sistema di impermeabilizzazione sottostante, come confermato dalle infiltrazioni rilevate nei locali autorimessa sottostanti; non si riscontrano tuttavia, allo stato del sopralluogo, evidenti manifestazioni di dissesto delle strutture portanti.

2.1 Certificazioni energetiche

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

2.2 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.3 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica

Corpo 7m (all./22)

Autorimessa

pareti: in blocchi di cls vibrocompresso a vista, con pilastri e setti in cemento armato; presenza diffusa di efflorescenze, aloni di umidità e colature in corrispondenza dei punti di infiltrazione d'acqua, senza tuttavia evidenti lesioni strutturali passanti.

pavimenti: in calcestruzzo industriale lisciato, con tracce di usura e sporco diffuso;

condizioni: le strutture presentano stato manutentivo mediocre, con diffuso degrado delle finiture (ossidazioni di tubazioni e infissi, sporco) e importanti fenomeni di infiltrazione d'acqua dall'area esterna a giardino e dal piano di campagna soprastante, che determinano macchie di umidità e colature sull'intradosso dei solai e ristagni sul pavimento dei locali di deposito. Allo stato non si rilevano però manifestazioni evidenti di dissesto statico delle principali strutture portanti.

2.1 Certificazioni energetiche

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

2.2 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificati di conformità impianti

2.3 Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificati di idoneità statica

3. STATO OCCUPATIVO

Corpo 7a

3.1 Detenzione del bene

Al momento dei sopralluoghi, eseguiti in data 08/01/2026 e 22/01/2026, è stato possibile accedere all'immobile grazie alla disponibilità della proprietà, Società Immobiliare F.lli Grisi S.r.l. Si è riscontrato che il box non risulta locato, ma risulta occupato da attrezzature di cantiere ivi depositate, a dire d a un amico in via temporanea.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Per quanto emerso dall'esame della documentazione fornita dal proprietario, nonché dalle informazioni rese in sede di sopralluogo, non sono stati esibiti né risultano, per quanto verificabile, contratti di locazione in essere relativi all'immobile oggetto di stima.

Corpo 7b

3.1 Detenzione del bene

Al momento dei sopralluoghi, eseguiti in data 08/01/2026 e 22/01/2026, è stato possibile accedere all'immobile grazie alla disponibilità della proprietà, Società Immobiliare F.Ili Grisi S.r.l. Si è riscontrato che il box non risulta locato, ma risulta occupato da attrezzature di cantiere ivi depositate, a dire da un amico in via temporanea.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Per quanto emerso dall'esame della documentazione fornita dal proprietario, nonché dalle informazioni rese in sede di sopralluogo, non sono stati esibiti né risultano, per quanto verificabile, contratti di locazione in essere relativi all'immobile oggetto di stima.

Corpo 7c

3.1 Detenzione del bene

Al momento dei sopralluoghi, eseguiti in data 08/01/2026 e 22/01/2026, è stato possibile accedere all'immobile grazie alla disponibilità della proprietà, Società Immobiliare F.Ili Grisi S.r.l. Si è riscontrato che il box non risulta locato; al suo interno sono presenti alcuni oggetti lasciati da precedenti affittuari, come riferito dalla proprietà.

3.3 Esistenza contratti di locazione

Per quanto emerso dall'esame della documentazione fornita dal proprietario, nonché dalle informazioni rese in sede di sopralluogo, non sono stati esibiti né risultano, per quanto verificabile, contratti di locazione in essere relativi all'immobile oggetto di stima.

Corpo 7d

3.1 Detenzione del bene

Al momento dei sopralluoghi, eseguiti in data 08/01/2026 e 22/01/2026, è stato possibile accedere all'immobile grazie alla disponibilità della proprietà, Società Immobiliare F.Ili Grisi S.r.l. Si è riscontrato che il box non risulta locato; al suo interno sono presenti oggetti lasciati da precedenti affittuari, come riferito dalla proprietà.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Per quanto emerso dall'esame della documentazione fornita dal proprietario, nonché dalle informazioni rese in sede di sopralluogo, non sono stati esibiti né risultano, per quanto verificabile, contratti di locazione in essere relativi all'immobile oggetto di stima.

Corpo 7e

3.1 Detenzione del bene

Al momento dei sopralluoghi, eseguiti in data 08/01/2026 e 22/01/2026, è stato possibile accedere all'immobile grazie alla disponibilità della proprietà, Società Immobiliare F.Ili Grisi S.r.l. Si è riscontrato che il box non risulta locato; al suo interno sono presenti oggetti lasciati da precedenti affittuari, come riferito dalla proprietà.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Per quanto emerso dall'esame della documentazione fornita dal proprietario, nonché dalle informazioni rese in sede di sopralluogo, non sono stati esibiti né risultano, per quanto verificabile, contratti di locazione in essere relativi all'immobile oggetto di stima.

Corpo 7f

3.1 Detenzione del bene

Al momento dei sopralluoghi, eseguiti in data 08/01/2026 e 22/01/2026, è stato possibile accedere all'immobile grazie alla disponibilità della proprietà, Società Immobiliare F.Ili Grisi S.r.l. Si è riscontrato che il box non risulta locato; al suo interno è presente un treno di gomme lasciato da precedenti affittuari, come riferito dalla proprietà.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Per quanto emerso dall'esame della documentazione fornita dal proprietario, nonché dalle informazioni rese in sede di sopralluogo, non sono stati esibiti né risultano, per quanto verificabile, contratti di locazione in essere relativi all'immobile oggetto di stima.

Corpo 7g

3.1 Detenzione del bene

Al momento dei sopralluoghi, eseguiti in data 08/01/2026 e 22/01/2026, è stato possibile accedere all'immobile grazie alla disponibilità della proprietà, Società Immobiliare F.Ili Grisi S.r.l. Si è riscontrato che il box non risulta locato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Per quanto emerso dall'esame della documentazione fornita dal proprietario, nonché dalle informazioni rese in sede di sopralluogo, non sono stati esibiti né risultano, per quanto verificabile, contratti di locazione in essere relativi all'immobile oggetto di stima.

Corpo 7h

3.1 Detenzione del bene

Al momento dei sopralluoghi, eseguiti in data 08/01/2026 e 22/01/2026, è stato possibile accedere all'immobile grazie alla disponibilità della proprietà, Società Immobiliare F.Ili Grisi S.r.l. Si è riscontrato che il box non risulta locato; al suo interno sono presenti alcuni oggetti lasciati da precedenti affittuari, come riferito dalla proprietà.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Per quanto emerso dall'esame della documentazione fornita dal proprietario, nonché dalle informazioni rese in sede di sopralluogo, non sono stati esibiti né risultano, per quanto verificabile, contratti di locazione in essere relativi all'immobile oggetto di stima.

Corpo 7i

3.1 Detenzione del bene

Al momento dei sopralluoghi, eseguiti in data 08/01/2026 e 22/01/2026, è stato possibile accedere all'immobile grazie alla disponibilità della proprietà, Società Immobiliare F.Ili Grisi S.r.l. Si è riscontrato che il box non risulta locato;

3.2 Esistenza contratti di locazione

Per quanto emerso dall'esame della documentazione fornita dal proprietario, nonché dalle informazioni rese in sede di sopralluogo, non sono stati esibiti né risultano, per quanto verificabile, contratti di locazione in essere relativi all'immobile oggetto di stima.

Corpo 7l**3.1 Detenzione del bene**

Al momento dei sopralluoghi, eseguiti in data 08/01/2026 e 22/01/2026, è stato possibile accedere all'immobile grazie alla disponibilità della proprietà, Società Immobiliare F.lli Grisi S.r.l. Si è riscontrato che il lastrico solare presenta a pavimento la delimitazione di n.15 posti auto, utilizzati, a dire della proprietà, dai condomini del fabbricato a titolo gratuito.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Per quanto emerso dall'esame della documentazione fornita dal proprietario, nonché dalle informazioni rese in sede di sopralluogo, non sono stati esibiti né risultano, per quanto verificabile, contratti di locazione in essere relativi all'immobile oggetto di stima.

Corpo 7m**3.1 Detenzione del bene**

Al momento dei sopralluoghi, eseguiti in data 08/01/2026 e 22/01/2026, è stato possibile accedere all'immobile grazie alla disponibilità della proprietà, Società Immobiliare F.lli Grisi S.r.l. Si è riscontrato che il box non risulta locato, ma risulta occupato da attrezzature di cantiere ivi depositate, a dire del , da un amico in via temporanea.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Per quanto emerso dall'esame della documentazione fornita dal proprietario, nonché dalle informazioni rese in sede di sopralluogo, non sono stati esibiti né risultano, per quanto verificabile, contratti di locazione in essere relativi all'immobile oggetto di stima.

4. PROVENIENZA**Corpi: 7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 7h, 7i****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 22/05/2006.

In forza di privata scrittura autentica Notaio Giancarlo Gamba ep.47043/7267 in data 27/12/1991 (nota trascrizione n.8805/10718, relativamente le unità al Foglio 17 Mappale 379 Sub.502-509-517-521-527-532-548 (originario sub.108) **(all./23)**).

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.

Corpi: 7a, 7b, 7m, 7l**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 12/05/1992.

In forza di autentica Notaio Marialuisa Masetti rep.28875 in data 12/05/1992 (nota trascrizione n.28905/40879-1992, relativamente le unità al Foglio 17 Mappale 379 sub.40-41-42 oltre alla quota di 1/3 dell'unità al Foglio 17 Mappale 436; **(all./24)**).

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.

Corpo 7I

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 22/10/1992.

In forza di divisione in autentica Notaio Massimo Petrillo Giannini rep.8417 del 22/10/1992 (nota trascrizione n.61366/87310-1992), relativamente la quota di 2/3 dell'unità al Foglio 17 Mappale 436 **(all./25)**.

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 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) **(all./26)**.

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

Pignoramenti

Nessun pignoramento trascritto alla data delle visure ipotecarie

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./27)**.

Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. CONDOMINIO**6.1 Amministrazione condominiale**

L'immobile è amministrato

da [redacted] che ha fornito le seguenti informazioni, come da documentazione allegata **(all./52)**.

6.2 Millesimi di pertinenza di proprietà degli immobili

| ID | Descrizione | Sub | N. Unità Condominiale | Millesimi |
|----|-----------------|-----|-----------------------|-----------|
| 7a | Posto Auto | 41 | B-2/S110 | 3,14 |
| 7b | Posto Auto | 42 | B-2/S111 | 3,32 |
| 7c | Posto Auto | 502 | B-1/S31 | 1,98 |
| 7d | Posto Auto | 509 | B-1/S38 | 2,04 |
| 7e | Posto Auto | 517 | B-1/S47 | 9,42 |
| 7f | Posto Auto | 521 | B-1/S50 | 2,23 |
| 7g | Posto Auto | 527 | B-1/S53 | 2,23 |
| 7h | Posto Auto | 532 | B-1/S62 | 2,00 |
| 7i | Posto Auto | 548 | B-1/S78 | 2,00 |
| 7l | Lastrico solare | | D30 | 8,46 |
| 7m | Posto Auto | 40 | B-2/S109 | 3,32 |

6.3 Millesimi di pertinenza dell'immobile per spese ordinarie

| ID | Descrizione | Sub | N. Unità Condominiale | Millesimi |
|----|-----------------|-----|-----------------------|-----------|
| 7a | Posto Auto | 41 | B-2/S110 | 2,67 |
| 7b | Posto Auto | 42 | B-2/S111 | 2,81 |
| 7c | Posto Auto | 502 | B-1/S31 | 1,08 |
| 7d | Posto Auto | 509 | B-1/S38 | 1,11 |
| 7e | Posto Auto | 517 | B-1/S47 | 5,14 |
| 7f | Posto Auto | 521 | B-1/S50 | 1,22 |
| 7g | Posto Auto | 527 | B-1/S53 | 1,22 |
| 7h | Posto Auto | 532 | B-1/S62 | 1,09 |
| 7i | Posto Auto | 548 | B-1/S78 | 1,09 |
| 7l | Lastrico solare | | D30 | 10,75 |
| 7m | Posto Auto | 40 | B-2/S109 | 2,81 |

6.4 Millesimi di riscaldamento

In merito alla determinazione delle quote millesimali di riscaldamento, si precisa che i cespiti individuati come box auto non partecipano alla ripartizione della spesa, sia per la quota di consumo volontario che per quella involontaria.

6.5 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1/09/2025 al 31/08/2026

6.6 Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliari 2025/2026

| ID | Descrizione | Sub | N. Unità Condominiale | Millesimi | Totale gestione |
|----|-----------------|-----|-----------------------|-----------|-----------------|
| 7a | Posto Auto | 41 | B-2/S110 | 3,14 | 198,22 € |
| 7b | Posto Auto | 42 | B-2/S111 | 3,32 | 208,82 € |
| 7c | Posto Auto | 502 | B-1/S31 | 1,98 | 101,77 € |
| 7d | Posto Auto | 509 | B-1/S38 | 2,04 | 104,67 € |
| 7e | Posto Auto | 517 | B-1/S47 | 9,42 | 484,31 € |
| 7f | Posto Auto | 521 | B-1/S50 | 2,23 | 114,87 € |
| 7g | Posto Auto | 527 | B-1/S53 | 2,23 | 114,87 € |
| 7h | Posto Auto | 532 | B-1/S62 | 2,00 | 102,73 € |
| 7i | Posto Auto | 548 | B-1/S78 | 2,00 | 102,73 € |
| 7l | Lastrico solare | | D30 | 8,46 | 272,16 € |
| 7m | Posto Auto | 40 | B-2/S109 | 3,32 | 208,82 € |

6.7 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (01/09/2024 – 31/08/2026)

Si evidenzia che gli importi di seguito riportati comprendono gli ultimi due esercizi condominiali, comprensivi sia delle spese consuntive, sia di quelle preventivate fino al 31/08/2026, sulla base della documentazione contabile fornita dall'amministratore e disponibile alla data della presente perizia.

| ID | Descrizione | Sub | N. Unità Condominiale | Millesimi | Totale Biennio Prec. |
|----|-----------------|-----|-----------------------|-----------|----------------------|
| 7a | Posto Auto | 41 | B-2/S110 | 3,14 | 334,94 € |
| 7b | Posto Auto | 42 | B-2/S111 | 3,32 | 352,83 € |
| 7c | Posto Auto | 502 | B-1/S31 | 1,98 | 175,74 € |
| 7d | Posto Auto | 509 | B-1/S38 | 2,04 | 180,72 € |
| 7e | Posto Auto | 517 | B-1/S47 | 9,42 | 832,01 € |
| 7f | Posto Auto | 521 | B-1/S50 | 2,23 | 198,21 € |
| 7g | Posto Auto | 527 | B-1/S53 | 2,23 | 198,21 € |
| 7h | Posto Auto | 532 | B-1/S62 | 2,00 | 177,41 € |
| 7i | Posto Auto | 548 | B-1/S78 | 2,00 | 182,25 € |
| 7l | Lastrico solare | | D30 | 8,46 | 397,20 € |
| 7m | Posto Auto | 40 | B-2/S109 | 3,32 | 352,83 € |

6.8 Eventuali spese straordinarie già deliberate

Dal verbale dell'assemblea condominiale del 04/11/2025 risulta deliberata l'esecuzione di un intervento di verifica e manutenzione del giunto strutturale posto sopra l'autorimessa.

Il costo complessivo stimato per l'intervento è pari a € 10.000,00, ed è stato inserito a preventivo nella gestione condominiale 2025/2026.

Alla data della presente perizia non è stato possibile verificare l'eventuale quota di spesa imputabile all'unità immobiliare oggetto di stima.

6.9 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Per quanto concerne eventuali vincoli o dotazioni condominiali, si rinvia al Regolamento di Condominio, ove esistente, per la disciplina di eventuali diritti di uso esclusivo su parti comuni o altre limitazioni d'uso.

Alla data della presente perizia, non risultano particolari vincoli o dotazioni condominiali da segnalare.

Cause in corso: l'Amministratore, nonostante i solleciti, non ha fornito comunicazioni in merito all'eventuale esistenza di contenziosi condominiali.

Eventuali problematiche strutturali: in assenza di riscontri da parte dell'Amministratore, le valutazioni sono state effettuate sulla base di quanto rilevato nel corso del sopralluogo e non sono emersi elementi tali da evidenziare criticità strutturali, fermo restando che le verifiche hanno avuto carattere esclusivamente visivo e non strumentale e fatto salvo quanto descritto al paragrafo 9.1.

6.10 Note

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente è tenuto in solido con il venditore al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

6.11 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

L'immobile risulta essere conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione in quanto inserito nel vigente PGT del Comune di Cassano d'Adda, che lo classifica come di seguito descritto.

Piano delle regole

Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del sistema ambientale e agricolo

Tav.PR1 **(all./28)**

CITTÀ STORICA

- "NAF - Nuclei di antica formazione" (Art.21)

DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

- Attrezzature di interesse pubblico esistenti (relativa al lastrico solare)

VINCOLI PER LA SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO STORICO, ARCHITETTONICO E PAESAGGISTICO

- Aree di interesse storico, architettonico e culturale sottoposte a "vincolo indiretto" (ex D.Lgs. 42/2004)

Modalità di intervento per gli edifici della Città Storica: NAF Cassano d'Adda

Tav PR3a **(all./29)**

Particolari architettonici

- E - Edifici di recente costruzione (punto 15, Art. 23)

Vincoli per la salvaguardia del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico

- Aree di interesse storico, architettonico e culturale sottoposte a "vincolo indiretto" (ex D.Lgs. 42/2004)

- B1 - Edifici zona di rispetto alla Villa e Parco Borromeo d'Adda

Vincoli e tutele

Tav PR4c **(all./30)**

Vincoli per la salvaguardia del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico

- Aree di interesse storico, architettonico e culturale sottoposte a "vincolo indiretto" (ex D.Lgs. 42/2004)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Vincoli per la salvaguardia del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico **(all./29)**

- Aree di interesse storico, architettonico e culturale sottoposte a "vincolo indiretto" (ex D.Lgs. 42/2004)

- B1 - Edifici zona di rispetto alla Villa e Parco Borromeo d'Adda

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cassano d'Adda

Il condominio nel quale si trovano le unità oggetto di stima è ubicato in Via Dante Alighieri 10, ed è costituito da due corpi di fabbrica con n. 4 piani fuori terra, di cui uno al piano terra destinato a negozi, oltre a n.2 piani interrati adibiti ad autorimesse private.

A seguito dell'accesso agli atti si è potuto riscontrare quanto segue.

Il condominio di Via Dante Alighieri 10 è stato presumibilmente realizzato negli anni '60.

Non è stato possibile reperire i relativi atti di fabbrica.

Nello specifico per quanto riguarda le unità oggetto di stima, le autorimesse ubicate al piano -1 sono state realizzate tramite frazionamento del preesistente open space, costituito dal primo piano interrato, tramite le seguenti pratiche edilizie:

1. Concessione edilizia n.281/91 del 01/02/1992 - prot.1364 per realizzazione di garage al primo piano interrato (non reperibile)

1a. Parere ASL rilasciato in data 13/02/1992 **(all./31)**

2. Concessione edilizia n.20/92 rilasciata in data 03/03/1992 in Variante alla C.E. 281/91 **(all./31)**

3. Domanda di abitabilità presentata in data 19/04/1992 (non reperibile)

4. Agibilità rilasciata in data 20/07/1992 (non reperibile)

Per quanto riguarda le autorimesse presenti al piano -2, sono state presumibilmente realizzate assieme alla costruzione del fabbricato avvenuta negli anni '60, di cui non è stato possibile reperire i relativi atti di fabbrica.

7.2 Conformità edilizia

In merito alla conformità edilizia, premesso quanto sopra descritto, risulta che:

- le autorimesse di cui alle unità: 7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 7h, 7i, ubicate al piano -1 sono state realizzate tramite la Concessione edilizia n.20/92 rilasciata in data 03/03/1992 in Variante alla C.E. 281/91 **(all./31)**.

A seguito dei rilievi effettuati nel sopralluogo dell'8/1/2026 tali autorimesse, salvo lievi discostamenti dimensionali, risultano essere conformi al progetto presentato **(all./31)**.

In merito all'agibilità relativa alle autorimesse ubicate al piano -1, in base alle informazioni riportate nel fascicolo di cui all'allegato/31, tale documento dovrebbe essere stato rilasciato dal Comune di Cassano d'Adda in data 20/07/1992, ma il documento non risulta essere presente in archivio.

- per le autorimesse di cui alle unità: 7a, 7b, 7m, ubicate al piano -2 non è stato possibile reperire i relativi atti di fabbrica, pertanto non è possibile attestarne la conformità edilizia

- lo stesso vale per il lastrico solare ubicato al piano strada, di cui all'unità 7l

7.3 Conformità catastale

In merito alla conformità catastale delle unità in oggetto:

- le unità 7a e 7b, risultano essere non conformi alle schede presenti in catasto, in quanto sono state fuse
- le unità 7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 7h, 7i, 7l, salvo lievi differenze di dettaglio, risultano essere conformi alle schede presenti in catasto
- l'unità 7m risulta essere non conforme alla scheda presente in catasto che indica due finestre, quando nella realtà risulta ne è presente soltanto una.

Tali difformità sono regolarizzabili in Catasto, tramite la presentazione di una pratica di aggiornamento catastale e fusione, previa l'eventuale presentazione in Comune di una pratica di sanatoria edilizia, se occorrente.

- Costo stimato per le pratiche di aggiornamento catastale delle unità 7a, 7b 500,00€
- Costo stimato per le pratiche di aggiornamento catastale delle unità 7m: euro 300,00

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 | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|-------|-----------------|------|------------|--------|--------------------------|
| 7a+7b | box | mq. | 59,5 | 100% | 59,5 |
| 7c | box | mq. | 15,5 | 100% | 15,5 |
| 7d | box | mq. | 16,0 | 100% | 16,0 |
| 7e | box | mq. | 75,5 | 100% | 75,5 |
| 7f | box | mq. | 18,0 | 100% | 18,0 |
| 7g | box | mq. | 18,0 | 100% | 18,0 |
| 7h | box | mq. | 16,0 | 100% | 16,0 |
| 7i | box | mq. | 16,0 | 100% | 16,0 |
| 7l | Lastrico solare | mq. | 390,0 | 100% | 390,0 |
| 7m | box | mq. | 34,0 | 100% | 34,0 |

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 complessivo (comprensivo delle diffuse infiltrazioni d'acqua provenienti dai lastrici e dalle aree esterne soprastanti) e delle condizioni di accessibilità, per come i beni si sono presentati all'ispezione peritale, nello stato di fatto e di diritto.

Ai fini della determinazione delle superfici di riferimento, si è fatto ricorso al calcolo delle superfici commerciali secondo la Norma UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/1998, considerando le superfici lorde delle autorimesse e delle relative pertinenze, con applicazione dei coefficienti correttivi previsti per le diverse tipologie di ambienti e per i piani interrati. Per esprimere il giudizio di stima si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato, ritenuto allo stato attuale il più idoneo a individuare il più probabile valore dei beni, facendo riferimento ai range di quotazione ufficiali (OMI e Camera di Commercio) per box e autorimesse nel Comune di Cassano d'Adda, nonché alle più recenti transazioni e offerte relative a immobili simili della zona. I valori unitari così desunti sono stati opportunamente corretti in funzione del piano di ubicazione (piano primo interrato rispetto al secondo), delle dimensioni, dell'accessibilità, delle particolari condizioni manutentive e delle criticità riscontrate (infiltrazioni, degrado delle finiture,

assenza di certificazioni).

Il valore di ciascun cespite è stato determinato moltiplicando la superficie lorda omogeneizzata riportata nella tabella riepilogativa per il corrispondente valore unitario così determinato, con successivo arrotondamento ai fini estimativi. Per il lastrico solare sovrastante l'autorimessa, utilizzato quale parcheggio scoperto e possibile ulteriore fonte d'infiltrazioni nei locali sottostanti, è stato adottato un valore unitario ulteriormente ridotto rispetto a quello dei box, in ragione del marcato degrado della pavimentazione, della presumibile obsolescenza della guaina impermeabilizzante e della necessità di interventi manutentivi significativi.

L'intera procedura di stima è stata condotta con criteri di prudenza, assumendo valori inferiori a quelli massimi indicati dalle fonti ufficiali e dal mercato libero, così da tener conto delle condizioni complessive dei luoghi e della tipologia dei beni oggetto di valutazione. Il valore dei beni, come sopra definito, può essere considerato il più probabile su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e, pertanto, suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Valori medi individuati

Box di 520,00 €/mq per quelli posti al piano S1

Box di 450,00 €/mq per quelli posti al piano S2

9.3 Valore al mq del lastrico solare

Dall'analisi del mercato locale risulta che i posti auto scoperti in zona (o in comuni limitrofi con mercato omogeneo) si collocano mediamente intorno a 3.000,00/5.000,00 € per posto auto, valori inferiori a quelli di un box.

Considerato che il lastrico in esame funge da copertura dell'autorimessa, presenta evidenti segni di degrado (fessurazioni, ristagni, vegetazione e probabile ammaloramento della guaina), che i 15 stalli tracciati non costituiscono posti auto pertinenti autonomamente commerciabili e che sono necessari importanti interventi di rifacimento della pavimentazione e dell'impermeabilizzazione, si è ritenuto prudenziale attribuire al bene un valore unitario sensibilmente inferiore a quello di box e posti auto scoperti ordinari. Per il lastrico solare (Lotto 7I), che ha una superficie di circa 390 mq, è stato pertanto assunto un valore unitario pari a 100,00 €/mq, per un valore complessivo di stima pari a 39.000,00 €, equivalente a circa 2.600,00 € per ciascuno dei 15 posti auto tracciati.

9.4 Fonti d'informazione

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio (OMI) **(all./33)**.

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 **(all./33)**.

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

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

9.5 Valutazione Lotto 7

| ID | PIANO | SUP.Mq | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-------|-------|--------|------------|--------------------|
| 7a+7b | S2 | 59,5 | € 450,00 | € 26.775,00 |
| 7c | S1 | 15,5 | € 520,00 | € 8.060,00 |
| 7d | S1 | 16,0 | € 520,00 | € 8.320,00 |
| 7e | S1 | 75,5 | € 520,00 | € 39.260,00 |
| 7f | S1 | 18,0 | € 520,00 | € 9.360,00 |
| 7g | S1 | 18,0 | € 520,00 | € 9.360,00 |
| 7h | S1 | 16,0 | € 520,00 | € 8.320,00 |
| 7i | S1 | 16,0 | € 520,00 | € 8.320,00 |
| 7l | PT | 390,0 | € 100,00 | € 39.000,00 |
| 7m | S2 | 34,0 | € 450,00 | € 15.300,00 |

Adeguamenti e correzioni della stima

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

CORPO 7a+7b € 26.775,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 1.338,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 500,00

Prezzo base d'asta LOTTO 7 al netto delle decurtazioni LIBERO € 24.936,25

arrotondato **€ 25.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 7 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 7c € 8.060,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 403,00

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

Prezzo base d'asta LOTTO 7 al netto delle decurtazioni LIBERO € 7.657,00

arrotondato **€ 7.700,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 7 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 7d € 8.320,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 416,00

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

Prezzo base d'asta LOTTO 7 al netto delle decurtazioni LIBERO € 7.904,00

arrotondato **€ 7.900,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 7 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 7e € 39.260,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 1.963,00

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

Prezzo base d'asta LOTTO 7 al netto delle decurtazioni LIBERO € 37.297,00

arrotondato **€ 37.300,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 7 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 7f € 9.360,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 468,00

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

Prezzo base d'asta LOTTO 7 al netto delle decurtazioni LIBERO € 8.892,00

arrotondato **€ 8.900,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 7 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 7g € 9.360,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 468,00

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

Prezzo base d'asta LOTTO 7 al netto delle decurtazioni LIBERO € 8.892,00

arrotondato **€ 8.900,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 7 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 7h € 8.320,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 416,00

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

Prezzo base d'asta LOTTO 7 al netto delle decurtazioni LIBERO € 7.904,00

arrotondato **€ 7.900,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 7 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 7I € 8.320,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 416,00

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

Prezzo base d'asta LOTTO 7 al netto delle decurtazioni LIBERO € 7.904,00

arrotondato **€ 7.900,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 7 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 7I € 39.000,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 1.950,00

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

Prezzo base d'asta LOTTO 7 al netto delle decurtazioni LIBERO € 37.050,00

arrotondato **€ 37.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 7 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 7m | € 15.300,00 |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 765,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 300,00 |
| <u>Prezzo base d'asta LOTTO 7 al netto delle decurtazioni LIBERO</u> | € 14.235,00 |
| arrotondato | € 14.200,00 |
| Prezzo base d'asta LOTTO 7 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

Per l'immobile in oggetto non risulta in essere alcun contratto di locazione, né sono stati rilevati canoni pattuiti o corrisposti; pertanto non è possibile esprimere un giudizio di congruità del canone, dovendosi considerare il bene come libero ai fini estimativi.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il box oggetto di stima, per caratteristiche tipologiche e distributive, non risultano facilmente frazionabili in ulteriori porzioni autonome, senza rilevanti opere e senza pregiudizio dell'unitarietà economico-funzionale; se ne dichiara pertanto la non divisibilità, con opportuna vendita in unico lotto.

Il lastrico solare (Lotto 7I), pur costituendo un'unica porzione immobiliare, potrebbe astrattamente essere oggetto di suddivisione in singoli posti auto, previa verifica e ottenimento dei necessari titoli urbanistici, catastali, verifiche strutturali e dello stato manutentivo, nonché delle eventuali autorizzazioni condominiali; allo stato tuttavia, viene stimato e posto in vendita come bene unitario.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Con riferimento al presente lotto 7, non si rilevano criticità ostative alla vendita giudiziaria tali da impedire o bloccare la procedura esecutiva/liquidatoria.

Si segnalano tuttavia alcune criticità di rilevante impatto ai fini della valutazione e dell'interesse del mercato:

- diffusi fenomeni di infiltrazione d'acqua provenienti dalle aree esterne e dal lastrico solare soprastante, con macchie di umidità, colature e ristagni nei locali autorimessa, in particolare a danno delle autorimesse ubicate al piano -2, riconducibili al degrado della pavimentazione e alla presumibile obsolescenza/inefficienza della guaina impermeabilizzante;

- stato manutentivo delle autorimesse complessivamente mediocre/scadente (finiture al grezzo, sporco, graffiti, usura delle pavimentazioni) e del lastrico solare (fessurazioni, rappezi disomogenei, vegetazione spontanea, regimazione delle acque non ottimale), con presenza nella maggior parte dei box, di materiali e attrezzature depositati al loro interno;
- mancanza di documentazione strutturale relativa alle autorimesse e al lastrico solare anche in funzione del tipo di impiego
- fusione di fatto dei corpi 7a e 7b in un unico locale, non riscontrata nella documentazione catastale, con necessità di futuro adeguamento catastale ed eventuale sanatoria edilizia, a cura e spese dell'aggiudicatario
- assenza di certificazioni energetiche, di conformità degli impianti, del certificato di idoneità statica o di altra documentazione strutturale per i beni oggetto di stima;
- permanenza delle iscrizioni ipotecarie e delle altre formalità pregiudizievoli connesse alla procedura, che verranno cancellate nei limiti e con le modalità previste dalla legge e dai provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria.

Tali criticità sono già state considerate nell'impostazione prudenziale della stima e nella determinazione dei valori unitari adottati per box e lastrico solare, incidendo sull'appetibilità commerciale dei beni e sul presumibile valore di realizzo.

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, 19/03/2026

I'Esperto Nominato
Arch.Vittorio Piaggi



[Handwritten signature]

ALLEGATI

- 1) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 7a
- 2) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 7b
- 3) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 7c
- 4) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 7d
- 5) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 7e
- 6) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 7f
- 7) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 7g
- 8) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 7h
- 9) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 7i
- 10) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 7l
- 11) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale dell'unità 7m
- 12) Immagini fotografiche dell'esterno del fabbricato
- 13) Immagini fotografiche delle unità immobiliari 7a+7b
- 14) Immagini fotografiche dell'unità immobiliare 7c
- 15) Immagini fotografiche dell'unità immobiliare 7d
- 16) Immagini fotografiche dell'unità immobiliare 7e
- 17) Immagini fotografiche dell'unità immobiliare 7f
- 18) Immagini fotografiche dell'unità immobiliare 7g
- 19) Immagini fotografiche dell'unità immobiliare 7h
- 20) Immagini fotografiche dell'unità immobiliare 7i
- 21) Immagini fotografiche dell'unità immobiliare 7l
- 22) Immagini fotografiche dell'unità immobiliare 7m
- 23) Nota trascrizione
- 24) Nota trascrizione
- 25) Nota trascrizione
- 26) Iscrizione ipotecaria
- 27) Nota trascrizione
- 28) Estratto PGT azionamento
- 29) Estratto PGT azionamento
- 30) Estratto PGT azionamento
- 31) Concessione edilizia n.20/92
- 32) Documentazione fornita dall'amministrazione condominiale
- 33) Valori medi di mercato