

# 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 11: Unità immobiliare in CASSANO D'ADDA Via LINIFICIO 2



## INDICE SINTETICO

### **Cassano d'Adda, Via Linificio 2**

#### **Dati Catastali**

#### **Lotto 11**

Beni in Cassano D'Adda

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

Dati Catastali: foglio 17, particella 429, subalterno 10 **(all./1)**

#### **Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo il bene risulta libero, non occupato da terzi e adibito a deposito di materiali edili

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

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

#### **Comproprietari**

Nessuno

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

da libero: € 18.200,00

# Lotto 11

## Autorimessa

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

#### Descrizione del bene

##### 1.1. Lotto 11

In Comune di Cassano d'Adda (MI), via Linificio 2 box posto al piano seminterrato, il tutto come meglio identificato nella planimetria catastale di riferimento **(all./1)**.

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

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

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

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

dati identificativi: **fg.17, part.429, sub. 10**

dati classamento:

Rendita: €77,47

Categoria: C/6 - Classe 6 – Consistenza 25 Mq

Indirizzo: via Linificio 2 – Piano S1

##### 1.4. Coerenze

Nord: altra unità immobiliare

Est: corsello condominiale

Sud: altra unità immobiliare

Ovest: Mapp. 380

##### 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, Via Linificio 2

Fascia/zona: zona residenziale mista con presenza di edifici condominiali e autorimesse private

Destinazione: ambito urbano a prevalente destinazione residenziale, con presenza di edifici condominiali e relative autorimesse/box auto pertinenziali ai piani interrati e seminterrati

Tipologia prevalente: fabbricati condominiali di recente/medio recente costruzione con box auto pertinenziali ai piani interrati o seminterrati.

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

Servizi offerti dalla zona: presenza di esercizi commerciali di vicinato, supermercati, bar, ristorazione, scuole e servizi pubblici nel raggio di poche centinaia di metri/alcuni minuti a piedi o in auto.

Principali collegamenti pubblici: collegamenti garantiti da linee di autobus urbane/extraurbane con fermate nelle vicinanze; presenza di stazioni ferroviarie/fermate metropolitane raggiungibili in pochi minuti d'auto o con mezzi pubblici (specificare linea e fermata più vicina).

Collegamento alla rete autostradale: buona accessibilità alla rete autostradale e tangenziale, con i caselli dell'autostrada A4 (uscite Cavenago-Cambiago e Trezzo sull'Adda) raggiungibili in circa 15-20 minuti d'auto, tramite la viabilità ordinaria di collegamento.

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

Trattasi di box auto interrati, con copertura a verde (prato).

struttura: portante in cemento armato con solai in predalles;

non presenti, trattandosi di autorimesse interrate;

accesso: carraio da Via Linificio, mediante cancello metallico e rampa carrabile in calcestruzzo che conduce al piano seminterrato destinato ad autorimessa;

scala esterna: corpo scala condominiale in cemento;

ascensore: non presente;

portineria: non presente.

condizioni generali del fabbricato: condizioni manutentive complessivamente discrete.

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

Un vano box al piano seminterrato

pareti: pareti perimetrali in calcestruzzo armato a vista, non intonacate, con presenza di irregolarità superficiali e segni di umidità diffusa tipici dei locali seminterrati.

pavimenti: in battuto di cemento liscio, localmente usurato e sporco, con tracce di deposito di polveri e materiali e presenza di caditoie per lo smaltimento delle acque meteoriche nella corsia di manovra.

porta d'accesso: basculante in lamiera metallica ad apertura manuale, incernierata alla struttura in calcestruzzo, con finitura verniciata e segni di usura.

condizioni interne: complessivamente sufficienti, con finiture essenziali e stato manutentivo ordinario; presenza di materiali e attrezzature depositate.

## **2.4 Certificazione energetica**

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

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

Non risultano certificati di conformità impianti

## **2.6 Certificazioni di idoneità statica**

Non risultano certificati di idoneità statica

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 **Defenzione del bene**

Il bene risulta libero da persone, ma attualmente occupato da materiali e attrezzature depositate all'interno del box.

#### 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 06/06/1991.

L'unità è stata costituita dalla F.lli Grisi S.r.l., su area di proprietà della stessa, acquistata con atto di vendita del Notaio Alberto Benincori rep.987 in data 25/09/1980 (nota di trascrizione n.53655-43114/1980) **(all./3)**.

#### 4.2 **Precedenti proprietari**

Nel ventennio precedente non vi sono stati trasferimenti di proprietà, in quanto gli attuali proprietari coincidono con i costruttori dell'edificio.

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle certificazioni notarili, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile, alla data del 13/01/2026 si evince quanto segue:

#### 5.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

##### **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna formalità trascritta.

##### **Misure Penali**

Nessuna formalità trascritta.

##### **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna formalità trascritta.

##### **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna formalità trascritta.

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

### Iscrizioni

#### Ipoteca volontaria

iscritta il 28/01/2025 ai nn. 1732/9627-2025 derivante da richiesta esattoriale (ingiunzione fiscale rep. 16448/2024) in data 09/01/2025 rep. 16448/2024

a favore: SAN MARCO S.p.A., con sede in Lecco (LC), via Gorizia 56, C.F. 041 424 40728  
contro: F.LLI GRISI S.R.L

Importo ipoteca € 51.043,32 di cui € 25.521,76 di capitale - durata del vincolo non indicata

Grava su tutte le unità in oggetto (oltre ad altre di proprietà) **(all./4)**.

#### Pignoramenti

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

#### Altre trascrizioni

Nessuna

#### Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6. CONDOMINIO

L'immobile non fa parte di un condominio, e pertanto è privo di una amministrazione condominiale.

La contabilità per la suddivisione dell'utenza elettrica comune viene tenuta a titolo gratuito da uno dei proprietari delle altr

181, che ha fornito le informazioni che seguono **(all./6)**.

In base a quanto comunicato alla data delle presente perizia, oltre alle spese dell'utenza elettrica, non vi sono altri tipi di spese gestionali riguardanti l'unità in oggetto.

Millesimi di pertinenza dell'immobile

ID	Descrizione	Sub	Millesimi
11a	Box	10	110,35

#### Millesimi di riscaldamento

Non presenti in quanto l'unità immobiliari in oggetto risulta priva di impianto di riscaldamento.

### 6.1 Spese di gestione

Si precisa che la gestione contabile segue l'anno solare (1° gennaio/31 dicembre) e che le somme sono state arrotondate.

**Spese ordinarie annue di gestione immobile - anno 2024/2025**

ID	Descrizione	Sub	Millesimi	Totale gestione ordinaria
11a	Box	10	110,35	54,00 €

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

Nessuna

**Eventuali spese straordinarie già deliberate**

Nessuna

**Cause in corso**

Informazione non reperibile

**Eventuali problematiche strutturali**Non risultano alla data del 10/03/2026 **(all./6)****6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

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

No

**7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE****7.1 Conformità urbanistica**

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta essere successiva al 1967 ed insiste su area che, secondo il vigente PGT del Comune di Cassano d'Adda, risulta azzonata come segue **(All./7)**:

Il fabbricato ricade, secondo il vigente PGT del Comune di Cassano d'Adda, all'interno dell'ambito urbanistico classificato come NAF – Nucleo di Antica Formazione, come individuato nella tavola PR1 del Piano delle Regole, pur trattandosi di manufatto realizzato in epoca più recente rispetto all'impianto storico del tessuto urbano;

PGT - Piano delle regole - Tavola PR1

“Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del sistema ambientale e agricolo”

- NAF – Nucleo di Antica Formazione (art. 21 – Norme di Attuazione del Piano delle Regole).

- Vincoli antropici – Cimitero / fascia di rispetto

PGT - Piano delle regole - Tavola PR3a

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

- NAF – Nuclei di antica formazione

Documento di Piano (art. 11) – L.R. 12/2005 art. 8 e 8 bis).

- AR – Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale

Piano delle Regole – Tavola PR4b - Vincoli e tutele

- Classe di fattibilità geologica 2 – fattibilità con modeste limitazioni;
- Classe di fattibilità sismica Z4a – zone di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.

Alla luce delle verifiche effettuate e della documentazione reperita presso gli uffici comunali, l'unità immobiliare non presenta elementi di evidente contrasto con la disciplina urbanistica vigente.

**7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cassano D'Adda**

Presso l'archivio comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie **(all./8)**:

- Autorizzazione edilizia n. 368/89 del 23/12/1989 relativa alla suddivisione in singoli box;
- Voltura della concessione edilizia n. 368/89, rilasciata dal Comune di Cassano d'Adda in data 14/07/1990;
- Nulla osta dei Vigili del Fuoco prot. n. 130181 del 12/12/1989.

**7.3 Conformità edilizia**

Si precisa che le pratiche sopra citate non comprendono gli atti di fabbrica di costruzione del fabbricato in oggetto, ma si riferiscono ad un successivo intervento di manutenzione straordinaria, finalizzato alla creazione delle suddivisioni interne occorrenti per realizzare nuovi box nella porzione sinistra del fabbricato.

Pertanto non è stato possibile effettuare una verifica completa della conformità edilizia dell'unità immobiliare, che tuttavia si presume sulla base della documentazione disponibile e dello stato dei luoghi rilevato.

Dal momento che la tavola allegata all'Autorizzazione n. 368/89 riporta le dimensioni interne delle autorimesse, è stata tenuta come riferimento per effettuare un confronto con il rilievo effettuato in data 22/01/2026.

L'autorimessa in oggetto, ad eccezione di lievi differenze dimensionali non sostanziali, risulta conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'Autorizzazione edilizia n. 368/89 del 23/12/1989 **(all./8)**.

**7.4 Conformità catastale**

A seguito del rilievo effettuato, l'unità immobiliare di cui al lotto 11, ad eccezione di lievi differenze dimensionali non rilevanti, risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati **(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
Box	mq.	28,4	100%	28,4

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia (box auto al piano seminterrato), della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie e delle caratteristiche di accessibilità (rampa carrabile con altezza utile di circa 2,50 m), per come il bene si è presentato all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima si è adottato il procedimento del confronto di mercato, ritenuto allo stato attuale il più idoneo a determinare il più probabile valore di mercato per box auto simili, in contesti residenziali analoghi del Comune di Cassano d'Adda. Alla luce dei valori di riferimento OMI (450,00–900,00 €/mq per box/autorimesse nel Comune di Cassano d'Adda) e delle quotazioni di mercato/CCIAA per box auto singoli e di ampia metratura (circa 13.000–22.000 € per unità), per il box oggetto di stima, avente superficie commerciale di circa 28 mq, misurati tramite rilievo metrico, è stato adottato un valore unitario medio pari a circa 675,00 €/mq, congruo e prudentiale rispetto al range disponibile.

### 9.2 Valori medi individuati

Box: 675,00 €/mq.

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.

### 9.3 Fonti d'informazione (all./5).

**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 di mercato per unità compreso tra € 13.000,00 e € 22.000,00

### 9.4 Valutazione Lotto 11

ID	Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale mq	Valore mq.	Valore Complessivo
11a	Box	C/6	28,4	€ 675,00	€ 19.170,00

#### 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 CORPO 11a</b>	€ 19.170,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 958,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 11 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 18.211,50
<b>arrotondato</b>	<b>€ 18.200,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 11 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

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. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Dall'analisi della documentazione disponibile e dalle verifiche effettuate nel corso del sopralluogo, si segnalano le seguenti criticità o elementi meritevoli di attenzione ai fini della procedura.

Certificazioni tecniche: non risultano disponibili certificazioni di conformità degli impianti, né certificazioni di idoneità statica, relativi all'unità immobiliare oggetto di stima.

Stato di utilizzo del bene: il box risulta libero da persone, ma attualmente utilizzato come deposito di materiali e attrezzature, che dovranno essere rimossi ai fini della piena disponibilità del bene.

Documentazione edilizia: la documentazione reperita presso l'archivio comunale risulta parziale e non è stato possibile reperire integralmente gli elaborati originari del fabbricato; tuttavia, sulla base delle pratiche edilizie disponibili e dello stato dei luoghi rilevato, non sono emersi elementi tali da far presumere la presenza di difformità edilizie rilevanti.

Formalità ipotecarie: risulta iscritta ipoteca derivante da richiesta esattoriale a favore di ; tale formalità sarà cancellata a cura e spese della procedura nell'ambito della liquidazione giudiziale.

Le criticità sopra indicate non risultano tuttavia tali da impedire la commerciabilità del bene, fermo restando che potranno essere oggetto di eventuali verifiche e regolarizzazioni da parte dell'acquirente.

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, 27/03/2026

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) Iscrizione Ipoteca
- 5) Estratti prezzi medi di mercato
- 6) E-mail STUDIO TER s.r.l. per spese di gestione
- 7) Estratti del PGT
- 8) Autorizzazione edilizia n. 368/89