

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
OMISSIS

contro:
OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS

N° Gen. Rep. **35/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c. 09/10/2018 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 – Esercizio
commerciale (Ristorante) -

Esperto alla stima: Arch. Walter Scaramuzza
Codice fiscale: OMISSIS
Partita IVA: OMISSIS
Studio in: OMISSIS
Telefono: OMISSIS
Fax: OMISSIS
Email: OMISSIS
Pec: OMISSIS



UNITA' IMMOBILIARE OCCUPATA DAGLI ESECUTATI (Esercizio commerciale - Ristorante)

INDICE:

INDICE SINTETICO	Pag. 3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	Pag. 4
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	Pag. 5
3. STATO DI POSSESSO	Pag. 5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Pag. 5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Pag. 6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	Pag. 6
7. PRATICHE EDILIZIE	Pag. 7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO	Pag. 11

ALLEGATI:

ALL. 1	INQUADRAMENTO URBANO
ALL. 2	VERBALE SOPRALLUOGO
ALL. 3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALL. 4	RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE
ALL. 5	VISURA STORICA CATASTALE PER IMMOBILE
ALL. 6	PLANIMETRIA CATASTALE – Estratto di mappa
ALL. 7	UFFICIO VISURE SPORTELLO UNICO EDILIZIA COMUNE DI BAREGGIO
ALL. 8	UFFICIO ANAGRAFE COMUNE DI BAREGGIO
ALL. 9	AGENZIA DELLE ENTRATE U.T. MILANO 4
ALL. 10	CONSERVATORIA - ISPEZIONI IPOTECARIE
ALL. 11	ATTO DI COMPRAVENDITA
ALL. 12	ATTO DI PIGNORAMENTO
ALL. 13	AVVISO AI CREDITORI ISCRITTI
ALL. 14	CERTIFICATO NOTARILE
ALL. 15	VALUTAZIONE BENI O.M.I. – BORSINOIMMOBILIARE.IT
ALL. 16	DESCRIZIONE DEL BENE



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Brughiera 18 – Bareggio - Milano – 20010
Lotto: 1 – Esercizio commerciale (Ristorante)
Corpo: Esercizio commerciale (Ristorante)
Categoria: Negozi e botteghe [C1]
Dati Catastali: foglio 1, particella 188, subalterno 701 (ex fg. 1, part. 188-189, sub. 2)

2. Stato di possesso

Bene: via Brughiera 18 – Bareggio – Milano - 20010
Lotto: 1 – Esercizio commerciale (Ristorante)
Corpo: Esercizio commerciale (Ristorante)
Possesso: Occupato dai debitori

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Brughiera 18 – Bareggio – Milano - 20010
Lotto: 1 – Esercizio commerciale (Ristorante)
Corpo: Esercizio commerciale (Ristorante)
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Brughiera 18 – Bareggio – Milano - 20010
Lotto: 1 – Esercizio commerciale (Ristorante)
Corpo: Esercizio commerciale (Ristorante)
Creditori Iscritti: OMISSIS
OMISSIS

5. Comproprietari

Bene: via Brughiera 18 – Bareggio – Milano - 20010
Lotto: 1 – Esercizio commerciale (Ristorante)
Corpo: Esercizio commerciale (Ristorante)
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Brughiera 18 – Bareggio – Milano - 20010
Lotto: 1 – Esercizio commerciale (Ristorante)
Corpo: Esercizio commerciale (Ristorante)
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Brughiera 18 – Bareggio – Milano - 20010
Lotto: 1 – Esercizio commerciale (Ristorante)
Corpo: Esercizio commerciale (Ristorante)
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Brughiera 18 – Bareggio – Milano - 20010
Lotto: 1 – Esercizio commerciale (Ristorante)
Prezzo da libero: € 136.900,00
Prezzo da occupato: € 109.520,00



Beni in **Bareggio (Milano)**
via Brughiera 18

Lotto: 1 – Esercizio commerciale (Ristorante)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Esercizio commerciale (Ristorante).

Negozi e botteghe [C1] sito in via Brughiera 18

Quota e tipologia del diritto

4/6 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

1/6 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

1/6 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

RISTORANTE – Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS**, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 4/6; **OMISSIS**, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 1/6; **OMISSIS**, nato OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 1/6; **foglio 1, particella 188, subalterno 701** (ex foglio 1, particelle 188-189, subalterno 2), indirizzo via Brughiera 18, piano T, comune Bareggio, categoria C/1, classe 3, consistenza 91, superficie 116, rendita € 1.785,91

Derivante da: Variazione del 16/05/2017 protocollo n. MI0232403 in atti dal 16/05/2017 aggiornamento planimetrico (n. 72942.1/2017) – Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie – Variazione toponomastica del 01/09/2011 protocollo n. MI088293 in atti dal 01/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 520640.1/2011) – Variazione del 24/03/2003 protocollo n. 329884 in atti dal 24/03/2003 variazione per modifica identificativo (n. 1819.1/2003) – Variazione del 31/01/1996 in atti dal 31/01/1996 ampliamento e diversa distribuzione spazi (n. 150685.1/1996).

Confini:

ad est e a sud cortile, ad ovest via Brughiera, a nord mappale 190.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità rispetto alla scheda catastale presentata al Catasto Edilizio Urbano numero MI0130987 in data 31/01/1996 per ampliamento dei servizi igienici e creazione di un'apertura. (cfr. art. 3-4)

Regolarizzabile mediante: Variazione scheda catastale e relativo Docfa

Variazione planimetrica e relativo Docfa: € 350,00

Tributi speciali catastali 886T per nuovo Docfa: € 50,00

Oneri totali: **€ 400,00**



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) (cfr. all. 1):

Bene immobiliare composto da un ristorante di 5 vani, tre sale, una cucina e una dispensa, e due servizi igienici con relativo antibagno, situato al piano terra di un edificio di due piani fuori terra situato a nord di Bareggio.

Caratteristiche zona: periferica, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale ma con presenza anche di industrie.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con sufficiente dotazione di parcheggi.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Allevamento e pensione animali di Cascina Croce, Chiesa di Santa Maria alla Brughiera, B&B Le Camelie, Supermercato, Agriturismo il Fontanile

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/industriale

Centri limitrofi: Cornaredo, Sedriano, Vittuone, Settimo Milanese.

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus linea 433 Cascina Brughiera (Bareggio – Milano Bisceglie) distante 300 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati (cfr. all. 2)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria annotata** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS – OMISSIS**;
Derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo totale € OMISSIS; Importo capitale € OMISSIS; Notaio OMISSIS in data 25/09/2001 ai nn. 6817, trascritto a Pavia in data 13/10/2001 ai nn. 15924/3620.

- **Ipoteca legale annotata** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**; Derivante da: 300 A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM.602; Importo totale € OMISSIS; Importo capitale € OMISSIS; Pubblico ufficiale Esatri Esazione Tributi S.p.a. in data 08/11/2005 ai nn. 29607/68, trascritto a Pavia in data 07/12/2005 ai nn. 31261/7582.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS**; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Ufficiale giudiziario del Tribunale di Milano in data 19/12/2017 ai nn. 48649 trascritto a Pavia in data 24/01/2018 ai nn. 984/605;



4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- **Atto per causa di morte** a favore di **OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS** contro **OMISSIS**;
Derivante da: 300 SENTENZA DI ACCERTAMENTO DI QUALITA' DI EREDE; Tribunale di Milano in data 24/07/2017 ai nn. 8253 trascritto a Pavia in data 28/09/2017 ai nn. 15684/10202;

- **Atto per causa di morte** a favore di **OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS** contro **OMISSIS**;
Derivante da: 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'; Tribunale di Milano in data 24/07/2017 ai nn. 8253 trascritto a Pavia in data 28/09/2017 ai nn. 15685/10203;

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente.

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (cfr. all. 5)

Titolare/Proprietario: **OMISSIS**, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 1/2, **OMISSIS**, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 1/2, **proprietari ante ventennio al 21/01/1993**. In forza di atto di assegnazione.

Titolari/Proprietari: **OMISSIS**, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 1/2, **OMISSIS**, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 1/2, dal **21/01/1993 al 24/07/2017**. In forza di atto di compravendita – a rogito di Notaio OMISSIS, in data 21/01/1993, ai n. 107270, trascritto a Pavia in data 12/02/1993 n. 1517/1188.

Titolari/Proprietari: **OMISSIS**, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 4/6, **OMISSIS**, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 1/6, **OMISSIS**, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 1/6 dal **24/07/2017 a attuali proprietari**. In forza di atto di accettazione tacita di eredità – Tribunale di Milano, in data 24/07/2017, ai n. 8253, trascritto a Pavia in data 28/09/2017 n. 15685/10203.



7. PRATICHE EDILIZIE: (cfr. all. 7)

7.1 Conformità edilizia:

Dall'accesso agli atti di fabbrica effettuato all'ufficio tecnico del comune di Bareggio in data 28/06/2018 è stata riscontrata la seguente documentazione afferente l'immobile in oggetto.

Numero pratica: 0116/88

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta autorizzazione edilizia per adeguamento igienico-sanitario

Presentazione in data 23/07/1988

Numero pratica: 0116/88

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia per adeguamento igienico-sanitario

Presentazione in data 22/09/1988

Numero pratica: 2061/10

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (DIA)

Presentazione in data 18/05/2010

Numero pratica: 0012080/10

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificazione del progetto edilizio

Presentazione in data 18/05/2010

Ciò posto, per quanto precede, **si dichiara la conformità edilizia del bene staggito.**

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi e botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 20 del 26/02/2008
Zona omogenea:	Tessuti urbani consolidati
Norme tecniche di attuazione:	Tessuti estensivi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Rapporto di copertura:	30 %
Altezza massima:	3 piani – 11,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Negozi e botteghe [C1]**
Esercizio commerciale (Ristorante)

Unità immobiliare ad uso ristorante, posta al piano terra di un edificio di due piani fuori terra, di cui il piano primo adibito a residenza, situata in via Brughiera 18, composta da 3 sale, una cucina, un vano dispensa e due servizi igienici con relativo antibagno.

Il ristorante, avente altezza media di 2.82 m., sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 137,65.

Quota e tipologia del diritto:

4/6 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

1/6 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

1/6 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq 137,65 (cfr. all. 4)

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito anteriormente al 01/09/1967 (cfr. all. 11)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18 di via Brughiera

L'intero fabbricato è composto da 2 piani complessivi fuoriterra.

Stato di manutenzione generale: sufficienti

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è oggetto di ristrutturazione edilizia con un cantiere tuttora non ancora ultimato (cfr. all. 2 - 3).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	- Note: non è stato possibile ottenere informazioni in merito
Solai	tipologia: soffitto misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: visivamente sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: visivamente sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: visivamente sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio vetro doppio protezione: avvolgibili materiale protezione: metallo condizioni: sufficienti
Infissi interni	Attualmente assenti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: dato non riscontrabile rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone



Plafoni	materiale: intonacati condizioni: sufficienti .
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica monocottura condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : dato non riscontrabile condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Termico	Attualmente non in funzione e privo di diffusori e di caldaia



Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento SI

Tipologia di impianto Attualmente non in funzione e privo di caldaia e diffusori

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensore NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel computo della superficie commerciale si sono calcolati come coefficienti: il 100% dei muri esterni e dei muri interni; il 50% dei muri interni confinanti con parti comuni e proprietà di terzi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff. (secondo Codice delle Valutazioni Immobiliari)	Superficie equivalente
Commerciale	sup lorda di pavimento	137,65	1,00	137,65
		137,65		137,65

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio (cfr. all. 15)

Periodo: 2° - 2017

Zona: Periferica/Via Magenta – Via Novara/Bareggio

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **1.150,00**

Valore di mercato max (€/mq): **1.350,00**



Criteria estimativi BorsinoImmobiliare.it

Destinazione d'uso: Negozi

Valori relativi a BorsinoImmobiliare.it (cfr. all. 15)

Periodo: settembre 2018

Zona: Monozonale/Bareggio

Tipo di destinazione: Locali e Negozi

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: in buono stato

Valore di mercato 2° fascia (€/mq): **1.261,00**

Valore di mercato fascia media (€/mq): **1.441,00**

Valore di mercato 1° fascia (€/mq): **1.621,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima si è basato su due indicatori correntemente assunti dall'Agenzia delle Entrate nella determinazione della stima degli immobili.

Essi sono:

Analisi telematica dei valori riferiti ad unità immobiliari con caratteristiche simili a quella in esame, facendo riferimento ai primari operatori presenti in rete, ed infine ai valori espressi **dall'osservatorio del Mercato Immobiliare** a cura dell'Agenzia del Territorio. Sono stati inoltre utilizzati i valori forniti da **BorsinoImmobiliare.it** al fine di ottenere quotazioni relative a settembre 2018.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dell'ispezione e del rilievo eseguito, in riferimento al quesito formulato dal G.E., si evidenzia che:

- la valutazione dell'intera quota di pignoramento qui descritta è disponibile nel caso di vendita o assegnazione a terzi, essendo senza vincolo di affittanza in corso;
- il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto a "valore di mercato" che prevede la moltiplicazione della superficie lorda commerciale come in precedenza determinata per i prezzi medi unitari espressi dal mercato immobiliare in zona

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO;

Uffici del registro di MILANO;

Ufficio tecnico di BAREGGIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Milano, Osservatorio del mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2017.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **€ 1.150,00** valore minimo e **€ 1.350,00** valore massimo – BorsinoImmobiliare.it: parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **€ 1.261,00** 2° fascia, **€ 1.441,00** fascia media e **€ 1.621,00** 1° fascia.

Considerati tuttavia i lavori di ristrutturazione edilizia non ancora conclusi, in particolare data la mancanza di dotazioni impiantistiche e sanitarie, e la posizione periferica del bene staggito viene applicata una riduzione del 20% alla valutazione media ponderale dei due indicatori commerciali, da cui ne scaturisce una stima di **€ 1.050,00** al mq.

Altre fonti di informazione: Analisi telematica dei valori riferiti ad unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quella in esame.



8.3 Valutazione corpi:

Ristorante. Negozi e Botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Esercizio commerciale (Ristorante)	137,65	€ 1.050,00	€ 144.532,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 144.532,50
Valore corpo			€ 144.532,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 144.532,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 144.532,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Esercizio commerciale (Ristorante)	Negozi e Botteghe [C1]	137,65	€ 144.532,50	OMISSIS € 96.355,00
				OMISSIS € 24.088,75
				OMISSIS € 24.088,75

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 7.226,63
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 400,00
Costi relativi alle spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 136.905,87
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" per arrotondamento:	€ 109.520,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" per arrotondamento:	€ 136.900,00

Data:
06-09-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Walter Scaramuzza

