



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

PROCEDURE CONCORSUALI

212/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Luisa Vasile

CUSTODE:

Avv. Salvatore Sanzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

SIMONE BRIOSCHI

CF:BRSSMN83M24D198E

con studio in PARABIAGO (MI) VIA SANTA CROCE, 23

telefono: 0331292496

email: simon@studiotecnicobrioschi.it

PEC: simone.brioschi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 212/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a BAREGGIO VIA MONTE ROSA snc, della superficie commerciale di **379,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile a destinazione commerciale dispostoso su due livelli in complesso commerciale/residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato e Terra, scala Interna, ha un'altezza interna di 300 - 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 252 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 287 mq, rendita 4.832,07 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Rosa, piano: S1 - T , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/08/2019 Pratica n. MI0279632 in atti dal 26/08/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 80244.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	379,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 259.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 259.800,00
Data di conclusione della relazione:	11/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

La Società che detiene l'immobile è la

Per quanto riguarda l'affitto d'azienda, vi è stata recentemente una proroga del contratto con modifica di alcune clausole.

In particolare:

- la durata del contratto di affitto di azienda (che comprende la locazione dell'immobile) avrà termine al 30 settembre 2026.
- il canone mensile di affitto è di €1.000,00 (oltre Iva), di cui €500,00 (oltre Iva) per la locazione.

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: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/10/2024 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 22003/6824 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: 1.743.542,58.

Importo capitale: 871.771,29

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/10/2024 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 21831/6824 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: 516.412,72.

Importo capitale: 258.206,36

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/07/2002 a firma di DR. FRANCESCO BOTTARO ai nn. 164795 di repertorio, iscritta il 01/08/2002 a MILANO ai nn. 15071/3292, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE AGARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: 437.500,00.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: 10 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 10/04/2025 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 271 di repertorio, trascritta il 30/04/2025 a MILANO ai nn. 8283/5708, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 28/07/1989), con atto stipulato il 28/07/1989 a firma di NOTAIO CAPUTO IN MILANO ai nn. 90297 di repertorio, registrato il 07/08/1989 a MILANO ai nn. 10754

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO DEPOSITO, presentata il 10/01/1983 con il n. 219 di protocollo, rilasciata il 04/08/1983.

PRATICA EDILIZIA ANNULLATA E SOSTITUITA DALLA 56/84

CONCESSIONE EDILIZIA N. **56/84** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO DEPOSITO, presentata il 12/11/1984, rilasciata il 16/11/1984 con il n. 56/84 di protocollo, agibilità del 07/10/1988 con il n. 56/84 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **28/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA FABBRICATO USO COMMERCIALE ED UFFICI, presentata il 16/04/1996 con il n. 6851 di protocollo, rilasciata il 23/01/1997 con il n. 28/96 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DELIBERA C.C. 94/2021, l'immobile ricade in zona B2 -AMBITI RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA'. Norme tecniche di attuazione ed indici:

1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano di Bareggio che allo stato di fatto risultano destinate prevalentemente a residenze, con impianti tipologici diversificati ma comunque riconducibili ad un'edificazione a media intensità (generalmente non superiore ai 3 piani).

2. Finalità

La finalità degli interventi è l'evoluzione della configurazione attuale, caratterizzata dall'alta

frammistione di funzioni, verso un sistema omogeneo di destinazione residenziale consolidando così la vocazione dei comparti

3. Destinazioni d'uso

- Destinazione principale: dR

- Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.8) – dC (3.2, 3.3, 3.5, 3.6, 3.8) – dRi (5.3) - dA – dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).

- All'interno degli edifici di uso produttivo è possibile insediare nuove attività non residenziali, destinazioni complementari, subordinate alla verifica di compatibilità con l'intorno urbano e con l'adozione di misure mitigative verso le destinazioni residenziali limitrofe. Sono sempre escluse le attività insalubri di classe 1[^].

4. Parametri urbanistici ed edilizi

a. IF = esistente;

b. IF per i lotti liberi o non saturi = 0,40 mq/mq

c. IC= 45% o esistente se maggiore

d. P = vedi Art. 11

e. SP =30% della SF f. H = 10,50 m

5. Modalità di intervento

La modalità di attuativa per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni è determinata in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 8 comma 4.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Distribuzione interna dei locali non conforme. (normativa di riferimento: Dpr 380/2001)

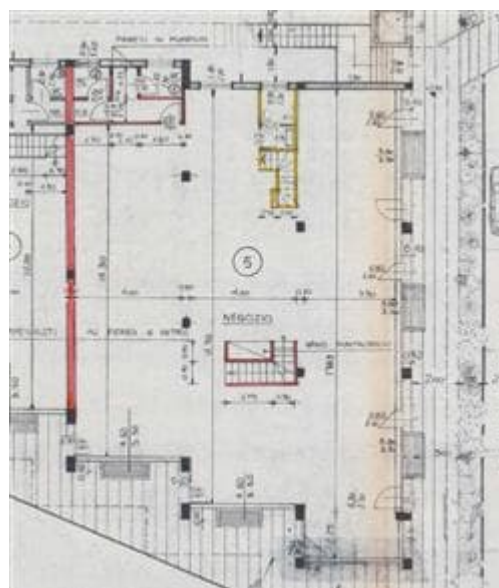
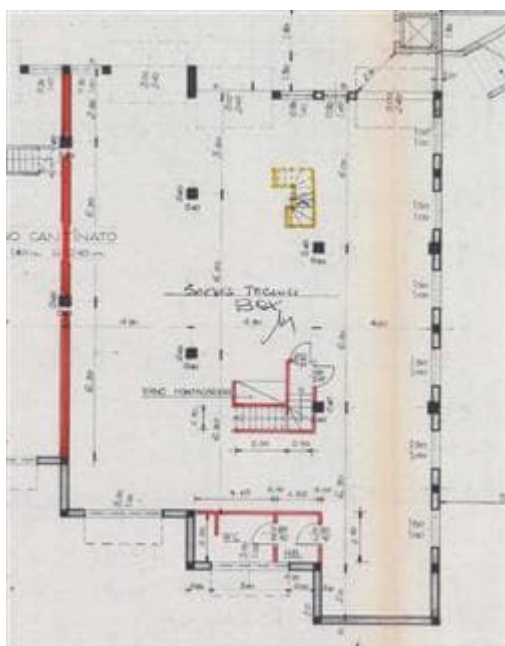
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria ed oneri professionali : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **DISTRIBUZIONE INTERNA NON CONFORME** (normativa di riferimento: 78/2010)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamenti Catastali - Oneri professionista e diritti : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BAREGGIO VIA MONTE ROSA SNC

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BAREGGIO VIA MONTE ROSA snc, della superficie commerciale di **379,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile a destinazione commerciale disposto su due livelli in complesso commerciale/residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato e Terra, scala Interna, ha un'altezza interna di 300 - 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 252 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 287 mq, rendita 4.832,07 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Rosa, piano: S1 - T , intestato a ***

DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/08/2019 Pratica n. MI0279632 in atti dal 26/08/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 80244.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 1996.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa parrocchiale dei Santi Nazaro e Celso, Chiesa di Santa Maria alla Brughiera, Chiesa di Santa Maria della Neve, Chiesa di Sant'Anna, Santuario della Madonna Pellegrina a San Martino, Palazzo Visconti di Modrone, Villa Sormani Castiglione .



Vista Satellite



SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio
- centro commerciale
- cinema
- farmacie
- palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia è sito nel Comune di Bareggio (Mi) in via Monta Grappa angolo SS n. 11 con affaccio diretto sulla statale di collegamento tra la città di Magenta e Milano.

Di fronte all'ingresso si trova un ampio parcheggio a disposizione della clientela (non di proprietà esclusiva). Il complesso immobiliare risulta essere stato costruito agli inizi degli anni 80, e completato a metà degli anni 90 con i lavori di sistemazione esterna dei parcheggi.

La struttura primaria è stata eseguita in cemento armato, con copertura del piano interrato con solaio del tipo predalles e rimanenti solai in latero cemento. Le murature di divisioni interne tra le varie unità sono in muratura.

Il bene si distribuisce su due livelli collegati da una scala interna. L'accesso al piano interrato avviene anche tramite la rampa di accesso posteriore che permette l'avvicinamento degli autoveicoli ed il relativo carico e scarico attraverso la porta a due ante in ferro a protezione dell'ingresso.

Il piano interrato viene utilizzato come magazzino, e vi si trova anche il locale tecnico dove è posizionato l'impianto di riscaldamento e raffrescamento. Non viene rinvenuto nessun documento (libretto e/o conformità) dell'impianto.

Il piano terra è completamente suddiviso in varie stanze/uffici/sale riunioni, oltre all'ampio ingresso. Tutte le pareti sono state eseguite con materiali lignei e vetro. La pavimentazione è in ceramica ed i serramenti a perimetro, che garantiscono una grande luminosità ai locali, sono in alluminio con doppi vetri.

Sia al piano terra che al piano interrato sono presenti servizi igienici, rivestiti in ceramica.

Il soffitto è rivestito con doghe in alluminio con inserite le plafoniere.

L'impianto di raffrescamento è presente inoltre in vari uffici al piano terra. Non è stato possibile verificare la documentazione degli impianti in quanto non disponibile.

Nel suo complesso l'immobile si presenta in uno stato di conservazione scarso, con necessità di interventi di riqualificazioen sia sulle facciate che sotto il profilo impiantistico.

Per quel che concerne lo stato autorizzativo, sono state riscontrate delle difformità che verranno di seguito elencate:

- Il piano terra è autorizzato open space, mentre risulta essere completamete porzionato.
- il piano interrato è autorizzato open space, mentre sono state rilevate delle pareti divisorie, sono state chiuse due finestre che affacciano verso il corsello ed è stato realizzato un vano tecnico dove è presnete l'impianto termico.

Ai fini di una regolarizzazione urbanistica e catastale, si necesseti quindi di una sanatoria (scia) da presentarsi all'ufficio tecnico del Comune di Bareggio.





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi	248,00	x	100 %	=	248,00
Cantina/Deposito/Loc.Caldaia	262,00	x	50 %	=	131,00
Totale:	510,00				379,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del suddetto bene è stata analizzata tenendo conto di tutte le caratteristiche dell'immobile e del suo posizionamento geografico.

La ricerca effettuata ed i dati raccolti, provengono dapprima dall'analisi di mercato effettuata con l'ausilio delle agenzie immobiliari della zona, nonché da una ricerca di mercato delle

compravendite effettuate nello stesso comparto commerciale. Sono state, ad ogni buon conto, verificate anche le risultanze del borsino immobiliare e dai valori Omi.

Il valore di realizzo al metro quadrato è stato infine attribuito alle superfici lorde rilevate sia in loco che sui progetti esecutivi dell'immobile.

La SL del negozio e dei suoi accessori sono state ponderate per dei coefficienti pari al 100% per le superfici lorde e per il 50 % per le aree di deposito poste al piano interrato .

Le indagini di mercato, nonché i valori dei borsini, riportano Il valore di compravendita che si può aggirare attorno €/mq 900,00 ma data la particolarità dell'immobile, le sue caratteristiche e lo stato manutentivo (si necessita di svariati interventi di riqualificazione), si ritiene che il prezzo più congruo da attribuire sia quello di €700,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 379,00 x 700,00 = 265.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 265.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 265.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO , conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di BAREGGIO, agenzie: BAREGGIO, osservatori del mercato immobiliare Omi - Agenzie delle entrate / Borsino Immobiliare, ed inoltre: Agenzie immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	379,00	0,00	265.300,00	265.300,00
				265.300,00 €	265.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 259.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 259.800,00**

data 11/03/2026

il tecnico incaricato
SIMONE BRIOSCHI