

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 493/25

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano MI

Via Pantano n°10



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano Via Pantano 10

Lotto 2

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 437, particella 398, subalterno 194 (C6)

Stato occupativo

Lotto 2

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Lotto 2

nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 2

da libero: € 37.700,00

da occupato: NON RICORRE IL CASO



LOTTO 002

(Posto auto)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Via Pantano n.10 posto auto posta al piano 4° interrato composta da un posto auto.

Il piano quarto sotto strada si compone di un piano 4° A ed un piano 4° B in quanto tale piano sotto strada è stato realizzato a livelli sfalsati e l'unità in oggetto è al piano 4° B e catastalmente gli è stato attribuito il piano 5° sotto strada.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota del 100/100 di piena proprietà dell'immobile

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano MI come segue: (all. 8)

Intestati: **omissis** proprietà 100/100

dati identificativi: **fg. 437 part. 398 sub. 194**

dati classamento: categoria C/6, classe 5, consistenza 21mq, rendita 252,70€

Indirizzo: Via Pantano 10

Dati derivanti da: visura storica

1.4. Coerenze

Del posto auto: a nord: corridoio comune; a est: stessa proprietà; a sud: intercapedine ed altra proprietà; a ovest: altra proprietà

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

Nessuna



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano MI

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO STORICO, DUOMO, SAN BABILA, MONTENAPOLEONE, MIS-SORI, CAIROLI

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: la zona si avvale di numerosissime filiali bancarie tra cui citiamo per brevità le filiali bancarie della Credit Agricole Italia di via Rugabella e di piazza Velasca della Fideuram di piazza Ercolea, della Deutsche Bank di via Larga, di un'ampia offerta negozi di diversa tipologia merceologica ubicati in via Larga, di corso Italia, di corso di Porta Romana e soprattutto delle vicina piazza del Duomo e piazza Cordusio, di piccoli supermercati delle catene commerciali Carrefour Express di piazza Santo Stefano e di corso di Porta Romana n. 54 oltre al "Pam Local" di corso di Porta Romana, della farmacia privata di via Larga n. 16, dell'Ufficio delle Poste Italiane di corso di Porta Vittoria, di scuole dell'infanzia tra cui citiamo la scuola dell'Infanzia "Fratelli Ruffini di via Ruffini n. 6, la scuola primaria Statale "Armando Diaz" di via Crocefisso dell'Istituto Statale "Giuseppe Parini" di via Santo Spirito 21 che comprende anche una scuola primaria, Inoltre è ubicato in zona l'Istituto Istruzione Superiore "Bertarelli – Ferraris" di corso di Porta Romana 110. Dalla zona è agevolmente accessibile l'Ospedale Maggiore Policlinico di via Francesco Sforza. La zona si avvale di numerosissime strutture ricettive (hotel di diversa tipologia e di ottimo livello) e luoghi di ristoro. Sono presenti spazi a parcheggio che sono tuttavia occupati già dalle prime ore del mattino.

Principali collegamenti pubblici: a poche decine di metri la fermata della linea MM3 (Mis-sori) e delle linee dei tram N. 19, N. 14 N. 12 e N. 9.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 8 km dalla tangenziale est (A51) dello svincolo di Forlanini.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

L'unità fa parte di una struttura interrata ad uso posti auto di sette piani sotto il piano stradale con accesso dal civico 10 di via Pantano con accesso e uscita carrabile con due rampe distinte il tutto realizzato alla fine degli '60 del secolo scorso. Superiormente a tale struttura è ubicato il fabbricato di sette piani fuori terra ad uso residence.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: la struttura risulta interrata;
- accesso condominiale: con cancelli elettricamente comandati per l'ingresso e l'uscita dalle rampe comuni;
- scale interne condominiale: assenti;
- ascensori condominiali: presenti;
- portineria: assente;
- condizioni generali della struttura: complessivamente sufficienti.



2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Posto auto, posto al piano interrato, composta da locale unico.

Corpo A:

Posto auto:

- pareti: non esistenti se non pilastri di sostegno fabbricato;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- altezza del posto auto: m. 2,5 circa;
- condizioni generali del posto auto: sufficienti.

Nota: Durante il sopralluogo si è potuto verificare acque di ristagno su una parte consistente del pavimento del piano inferiore. A tale proposito ci è stata fornita dall'Amministratore del Condominio una relazione dall'Ing. Calloni - Committente Pantano 10 – Comunione Centro Binda richiesto perché, come si legge nella relazione, “da tempo vengono evidenziate numerose infiltrazioni di acqua all'ultimo piano interrato adibito a box”.

Tra le conclusioni il tecnico incaricato riteneva che risulta necessario procedere “ad un progetto di riqualificazione generale che concerne: la manutenzione del sistema di sollevamento – l'immediata sostituzione delle pompe che in caso di blocco consentirebbero un allagamento dei piani interrati – il risanamento di tutte le parti esposte alla pioggia con un nuovo sistema di convogliamento delle acque ed una adeguata impermeabilizzazione e per ultimo la ricostruzione di tutte le parti in calcestruzzo ammalorate”.

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare oggetto della esecuzione immobiliare, è ubicato in un corpo di fabbrica interrato ad uso posti auto interrati con accesso carraio, per ingresso e uscita da via Pantano N. 10. Tale corpo di fabbrica presenta, in adiacenza a tali accessi carrai, un cancello pedonale per accedere ai vani ascensore e alla garitta. Soprastante a tale struttura si erge il fabbricato ad uso residence con accesso dal civico 8. Nelle immediate adiacenze sorge il grattacielo denominato “Torre Velasca”. Il complesso fa parte della zona 1 di decentramento del Comune di Milano ed è posizionato in zona centralissima in prossimità di piazza Missori e all'interno di una articolata rete viaria che permette di giungere agevolmente in piazza Duomo e in piazza Cordusio; Il contesto urbanistico posto all'interno del centro storico di Milano è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati in parte residenziali ed in parte ad uso terziario con significativa presenza di esercizi commerciali, in zona di pregio commerciale, con edifici edificati a partire dall'800 e con varie tipologie costruttive. L'area circostante al fabbricato è completamente urbanizzata e dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In zona si possono fruire di numerosissime linee di trasporto pubblico di superficie, tra cui citiamo solo per brevità i tram N. 19, N. 14 N. 12 e N. 9 mentre è agevolmente raggiungibile la fermata di Missori e di Porta Romana della MM3. Percorrendo corso di Porta Romana in direzione sud-est si giunge dapprima alla delimitazione sud del centro storico (via Santa Sofia) e proseguendo si giunge in “Porta Romana” e successivamente in piazzale Lodi che fa parte della 2ª Circonvallazione.

La zona è pertanto ben servita inoltre da un'ottima viabilità ed a forte flusso veicolare giornaliero per un buon numero di ore della giornata; si avvale di numerosissime filiali bancarie tra cui citiamo per brevità le filiali bancarie della Credit Agricole Italia di via Rugabella e di piazza Velasca della Fideuram di piazza Ercolea, della Deutsche Bank di via Larga, di un'ampia offerta negozi di diversa tipologia merceologica ubicati in via Larga, in corso Italia, in corso di Porta Romana e soprattutto nelle adiacenti piazza del Duomo e piazza Cordusio, di piccoli supermercati delle catene commerciali Carrefour Express di piazza Santo Stefano e di corso di Porta Romana n. 54 oltre al “Pam Local” di corso di Porta Romana, della farmacia privata di via Larga n. 16, dell'Ufficio delle Poste Italiane di



corso di Porta Vittoria, di scuole dell'infanzia tra cui citiamo la scuola dell'Infanzia "Fratelli Ruffini di via Ruffini n. 6, la scuola primaria Statale "Armando Diaz" di via Crocefisso dell'Istituto Statale "Giuseppe Parini" di via Santo Spirito 21 che comprende anche una scuola primaria, Inoltre è ubicato in zona l'Istituto Istruzione Superiore "Bertarelli - Ferraris" di corso di Porta Romana 110. Dalla zona è agevolmente accessibile l'Ospedale Maggiore Policlinico di via Francesco Sforza. La zona si avvale di numerosissime strutture ricettive (hotel di diversa tipologia e di ottimo livello) e luoghi di ristoro. Sono presenti spazi a parcheggio che sono tuttavia occupati già dalle prime ore del mattino.

2.5. Certificazioni energetiche

Non applicabile.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.7. Certificazioni di idoneità statica (all. 12)

Disponibile

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/10/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode incaricato, si è rinvenuto che il posto auto è libero e non occupato da alcun autoveicolo o materiale.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Ag. delle Entrate (all. 5).

4 PROVENIENZA (all. 6)

4.1. Attuali proprietari

omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 08.10.1993.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Paolo De Marchi di Milano in data 08.10.1993 rep. nn. 65182 trascritto a Milano 1 in data 21.10.1993 ai nn. 34980/23584.

4.2. Precedenti proprietari

- Ante ventennio il bene era di proprietà della omissis per titoli ante ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone alla data del 14.05.2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle



verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 1)** alla data del 16.12.2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Nessuna

Eventuali note:

Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 16.04.2025 rep. 8736 trascritto il 14.05.2025 ai nn. 32915/3873

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

4.3. Eventuali note/osservazioni

Esistono delle servitù a favore del Centro Binda così come indicate nell'art. 31 del regolamento del Comune Centro Binda di Milano.

È vietato l'accesso e la sosta di autovetture a gas liquido.

È possibile trasformare i posti auto da aperti a chiusi.



Si precisa per conoscenza che il fabbricato fa parte del complesso edificato denominato "CENTRO BINDA" che è costituito da:

- a) Un fabbricato denominato Mellerio;
- b) Un fabbricato per n° 8 piani ad uffici e per n° 1 piano a residence con accesso da piazza Velasca n° 7/9;
- c) Un fabbricato destinato a residence con accesso da via Pantano n° 6 e 8;
- d) Un fabbricato sotterraneo destinato ad autorimesse con accesso da via Pantano n° 10.

Il condominio è amministrato dalla IPI CONDOMINIUM S.R.L.- con sede Ufficio di Milano Piazza Missori 2-20122 Milano tel. 02/98676798.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 3,79

5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 1.100,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: 12.403,80€ somma per entrambi i lotti al 24.10.2025.

Cause in corso: non esistenti

Eventuali problematiche strutturali: non esistenti

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Esistono delle servitù a favore del Centro Binda così come indicate nell'art. 31 del regolamento del Comunità Centro Binda di Milano.

È vietato l'accesso e la sosta di autovetture a gas liquido.

È possibile trasformare i posti auto da aperti a chiusi.

Il condominio Pantano 10, fa parte della Comunità Centro Binda di cui paga le spese incluse nel bilancio del condominio Pantano 10.

Nel Centro Binda di cui fa parte il condominio Pantano 10 è presente ancora amianto, in parte rimosso come da relazione acclusa.

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI. Per giungere al piano interrato sono presenti ascensori che sono utilizzabili da soggetti con disabilità.



Il Consiglio Comunale in data 14/10/2019 ha approvato il Piano di Governo del Territorio. Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020 e ricade in ambito "NAF – Nuclei di antica formazione – Tipologia di Interventi TITOLO II – CAP IV dove sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione normati dall'art. 19.2 del Piano delle Regole".

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1968.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano MI e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

L'area dove sorgono i posti auto è vincolata ai sensi e per gli effetti della legge 29/06/1939 n. 1497.

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7)

- LICENZA EDILIZIA N. 1079 in data 30/10/1968 (Atti 66764/1102/68) in via Pantano 8-10 e piazza Velasca 7-9 per "costruzione fabbricati di sei e otto piani fuori terra ad uso abitazione, negozi, uffici e cinque piani sotterranei ad uso autorimesse";
- LICENZA EDILIZIA IN VARIANTE del 29/08/1968 (ATTI 144985/3394/68);
- Concessione in Sanatoria N. 1247 in data 8 maggio 1989 (Atti 107990/9570/86) per "Varianti in corso d'opera al fabbricato ad uso autorimesse per formazione di garitta al piano terra ed ampliamento dell'autorimessa mediante formazione di un sesto piano interrato in aggiunta dei cinque piani interrati";

Nota: non è presente autorizzazione di abitabilità.

L'immobile non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

6.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il posto auto risultava conforme

6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il posto auto risultava conforme

8 CONSISTENZA

7.1. 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/a 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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:



Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
posto auto	mq	21,00	1,00	21,00
TOTALE		21,00		21,00
		mq lordi	mq commerciali	

9 STIMA

8.1. 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, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni 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 che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2025 zona Centrale/CENTRO STORICO, DUOMO, SAN BABILA, MONTENAPOLEONE, MISSORI, CAIROLI che dà quotazioni da 4.500,00€ a 6.500,00€ al mq.

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (2.500,00€ - 3.600,00€ al mq).

8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
posto auto	C6	21,00	2.000,00	€ 42.000,00
			Totale	€ 42.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta 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.

• Valore lotto	€ 42.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi	€ 2.100,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 2.200,00



Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 37.700,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO non ricorre il caso

Nota: 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

Non locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato.

Non divisibile avendo l'immobile un corpo unico.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Ing. Alberto Mariani 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: 16/12/2025

I'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Elenco iscrizioni e trascrizioni;
- 2) Descrizione del bene;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Report Agenzia Entrate;
- 6) Atto provenienza;
- 7) Licenza per opere edilizie;
- 8) Visura storica;
- 9) Regolamento di condominio;
- 10) Regolamento Comunione Centro Binda;
- 11) Relazione tecnica amianto;
- 12) CIS.

