

AVVOCATO ALBERTO CONTI  
VIA CURTATONE 6, 20122 MILANO  
TEL. 0299253082/3 – FAX 0299253084  
E-MAIL: CONTI@MLCAVVOCATI.IT  
PEC: ALBERTOCONTI@MILANO.PECAVVOCATI.IT

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROC. N. 877/15 (EX 2336/16) R.G. - G.E. DOTT.SSA SILVIA VAGHI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

AI SENSI DEL DECRETO-LEGGE 83/2015  
CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 132/2015

<b>SOMMARIO DEL PRESENTE AVVISO</b>	
<i>LOCALITÀ IMMOBILI</i>	VIA CLITUMNO 22 MILANO (MI)
<i>TIPO IMMOBILE</i>	CINEMATOGRAFO
<i>STATO OCCUPATIVO</i>	GIURIDICAMENTE LIBERO
<i>PREZZO BASE ASTA</i>	€ 941.000,00
<i>OFFERTA MINIMA</i>	<b>€ 705.750,00</b>
<i>RILANCIO MINIMO</i>	€ 5000,00
<i>TERMINE OFFERTE</i>	<b>20/05/21 ORE 13:00</b>
<i>DATA E ORA ASTA</i>	<b>21/05/21 ORE 11:00</b>
<i>DELEGATO E CUSTODE</i>	AVV. ALBERTO CONTI (TEL N. 0299253082)
<i>LUOGO ASTA</i>	VIA CURTATONE 6 MILANO

Il sottoscritto avv. Alberto Conti, professionista delegato alle operazioni di vendita, con studio in via Curtatone 6 Milano (MI)

#### VISTI

- l'ordinanza di vendita e di delega *ex art. 591-bis* c.p.c. pronunciata dal giudice dell'esecuzione in data 29/01/20;
- la perizia dell'ing. Claudio Mazzolini;
- gli artt. 591-*bis* e 570 c.p.c;

#### PREMESSO CHE

tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio;

#### AVVISA

della vendita senza incanto dell'immobile sito in via Clitumno 22 Milano (MI) sotto meglio descritto;

#### FISSA

il **termine** entro il quale possono essere proposte **offerte** di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per le **ore 13:00 del 20 maggio 2021**;

#### FISSA

la deliberazione sull'offerta e, se vi sono più offerte, la **gara** tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. per le **ore 11:00 del 21 maggio 2021**.

Ogni creditore, nel termine dieci giorni prima della data appena indicata, può presentare un'istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c..

#### AVVERTE

che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal delegato, presso il suo studio, a chiunque vi abbia interesse.

\*\*\*

#### CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- a) La vendita è fatta in **un unico lotto**.
- b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, quinto comma, D.P.R. 380/01 e 40, sesto comma, legge 47/85 e successive modificazioni e integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata

non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere — ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore — per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- c) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento oltre accessori di legge. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc...) saranno fornite dal professionista delegato.

PREZZO BASE

- d) Il prezzo base è determinato in € 941.000,00 (novecentoquarantunomila/00).

OFFERTA DI ACQUISTO E CAUZIONE

- e) **L'offerta minima d'acquisto è di € 705.750,00** (settecentocinquemilasettecentocinquanta/00 euro).
- f) Chiunque, eccetto il debitore e i soggetti esclusi *ex lege*, può presentare personalmente, o a mezzo di un avvocato munito di procura notarile, un'offerta di acquisto che deve essere depositata, anche da persona diversa dall'offerente, **in busta chiusa** presso lo studio dell'avv. Alberto Conti al terzo piano dello stabile di via Curtatone 6 Milano nei seguenti orari: **dalle ore 10:00 alle ore 13:00 del 20 maggio 2021** (senza appuntamento) o in orario d'ufficio di un giorno lavorativo precedente (esclusivamente previo appuntamento telefonico).  
**L'offerta non è efficace se perviene oltre le ore 13:00 del 20 maggio 2021.**  
L'offerta di acquisto è irrevocabile per centoventi giorni dalla sua presentazione.

- g) **La busta deve contenere:**

la **dichiarazione di offerta** (vedi sotto punto 1), sottoscritta e in bollo (marca da € 16,00), e la **cauzione** (vedi sotto punto 2).

**1.** La **dichiarazione di offerta** deve contenere l'indicazione del prezzo offerto **pari almeno**, a pena di inefficacia, a **€ 705.750,00**, nonché la dichiarazione di residenza (o sede legale) o elezione di domicilio nel Comune di Milano (in mancanza, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., le notificazioni e comunicazioni potranno essere fatte presso la cancelleria del Tribunale di Milano) nonché:

- per **le persone fisiche**: nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile e con allegazione di copia di un documento d'identità in corso di validità.

Se l'offerente è **coniugato, unito civilmente o convivente di fatto** e in regime di **comunione legale** dei beni devono essere indicati rispettivamente anche i dati di cui al paragrafo precedente del coniuge, della persona con cui è stata costituita l'unione civile o stipulata la convivenza di fatto e allegata copia del relativo documento d'identità (in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, la persona con cui è stata costituita l'unione civile o stipulata la convivenza di fatto partecipi all'udienza, fissata per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti, e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.).

Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **impresa individuale** la dichiarazione deve altresì contenere l'indicazione di partita IVA, con allegazione di una copia aggiornata del certificato camerale dell'impresa stessa, nonché la specificazione di voler offrire nell'esercizio di impresa, arte o professione.

In caso di offerta in nome e nell'interesse di un soggetto **minore o interdetto o inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno** alla dichiarazione deve essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia conforme all'originale del provvedimento di autorizzazione;

- per **le persone giuridiche**: i relativi dati identificativi (compreso fiscale e partita IVA) e le complete generalità, compresa la carica, di colui che rappresenta la persona giuridica offerente. Alla dichiarazione deve essere allegata copia aggiornata del certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale ovvero altro documento che conferisce i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara tra gli offerenti.

**2. La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto è da versare mediante assegno circolare “non trasferibile” intestato a “PEI 877/2015 AVV. CONTI ALBERTO” da inserire nella busta. L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione con le modalità appena indicate. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

#### SVOLGIMENTO DELLA GARA

- h) Il giorno **21 maggio 2021 alle ore 11:00** in via Curtatone 6 Milano (MI) presso lo studio dell'avv. Alberto Conti si terrà la deliberazione sull'offerta e, in caso di più offerte valide anche se non di pari importo, la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c..
- i) Le buste verranno aperte alla presenza degli offerenti secondo l'ordine di presentazione.
- j) **In caso di unica offerta, se questa è:**
  - 1. pari o superiore al prezzo base, la stessa è accolta e si procede all'aggiudicazione all'unico offerente;

2. inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., la stessa è accolta e si procede all'aggiudicazione all'unico offerente;
  3. inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto ma sono state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., la stessa non può essere accolta e si procede all'assegnazione.
- k) **In caso di pluralità di offerte anche di differenti importi**, il professionista delegato invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta con aumenti (rilanci) minimi stabiliti in € **5000,00** (cinquemila/00 euro) e:
1. qualora non vi siano adesioni alla gara né istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta o, in caso di offerte dello stesso importo, a chi ha presentato l'offerta più alta per primo;
  2. qualora non vi siano adesioni alla gara ma siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è del pari aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta o, in caso di offerte dello stesso importo, a chi ha presentato l'offerta più alta per primo sempreché tale offerta non sia inferiore al prezzo base, diversamente si procede all'assegnazione al creditore;
  3. qualora vi siano adesioni alla gara e non siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è aggiudicato a chi ha presentato l'offerta in aumento più alta allorché sia trascorso un minuto dall'ultima senza che ne segua un'altra maggiore;
  4. qualora vi siano adesioni alla gara e siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è del pari aggiudicato a chi ha presentato l'offerta in aumento più alta allorché sia trascorso un minuto dall'ultima senza che ne segua un'altra maggiore, sempreché tale offerta non sia inferiore al (prezzo base, diversamente si procede all'assegnazione.

#### VERSAMENTO DEL PREZZO

- l) Entro centoventi giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "PEI 877/2015 AVV. CONTI ALBERTO" e avente codice IBAN IT70A0100501773000000004829:
  1. il residuo prezzo;
  2. le spese necessarie per il trasferimento (che gli saranno indicate entro dieci giorni dall'aggiudicazione);
  3. la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e gli oneri accessori di legge pari, salvo quanto previsto dall'art. 2, settimo comma, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 ed eventuali modificazioni legislative, a:
    - € 697,84 quando il prezzo di aggiudicazione non è superiore a € 100.000,00;
    - € 1046,76 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 100.000,00 ma non superiore a € 500.000,00;

- € 1395,68 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 500.000,00.
- m) Nello stesso termine di centoventi giorni dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
- n) Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1193 e 1194 c.c., si stabilisce che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, l'aggiudicazione verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.
- o) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
- p) Il **creditore fondiario**, ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario, è **invitato a fare pervenire al professionista delegato alla vendita, almeno quindici giorni prima del termine per il versamento del saldo prezzo, apposta nota** dettagliata di precisazione del credito indicante, in maniera chiara e precisa, i criteri adottati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità per il versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendolo che in difetto di tali indicazioni, il professionista delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

#### SPESE CONDOMINIALI

- q) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c. è obbligato in solido con l'esecutato al pagamento delle spese condominiali relative *all'anno in corso e a quello precedente*.

\*\*\*

#### **TITOLO DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI IN VENDITA**

Come indicato nell'atto di provenienza dell'immobile redatto dal notaio Alessandra Alabiso di Milano in data 21/12/07 con il n. 16576 di repertorio, trascritto in data 07/01/08 con il n. 439 di registro particolare e il n. 730 di registro generale e con rettifica trascritta in data 27/06/13 con il n. 24595 di registro particolare e il n. 33391 di registro generale, oggetto della vendita del presente avviso è il diritto di piena proprietà del seguente immobile:

*in comune di Milano in via Clitumno n. 22 porzione di fabbricato costituita da:*

- a) *sala cinematografica e locali accessori al piano interrato;*
- b) *sala di proiezione, ufficio, servizio e locale accessorio al piano terreno;*
- c) *atrio d'ingresso al piano terreno con annessi spogliatoio e scala interna nonché rampe di scale che collegano il piano terreno al piano interrato.*

*Detta unità immobiliare [...] risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati [...] come segue: foglio 236, mappali 7 (sette) sub. 701 (settecentouno) e 284 (duecentottantaquattro) sub. 12 (dodici) tra loro graffiati [...].*

*Coerenze in contorno:*

- della sala cinematografica e locali accessori al piano interrato di cui punto a): proprietà di terzi su due lati, via Clitumno, proprietà di terzi, via Padova;
- della sala di proiezione, ufficio, servizio e locale accessorio al piano terreno di cui al punto b): proprietà di terzi ed enti comuni;
- dell'atrio d'ingresso al piano terreno con annessi spogliatoio e scala interna di cui al punto c): enti comuni, proprietà di terzi, via Clitumno, passaggio comune [...].

Con la precisazione che *non viene ceduto né il lastrico solare costituente la copertura dell'immobile [...] avente destinazione posti auto né, in particolare, il posto auto identificato con il mappale 7 sub. 20 del foglio 236. Tale lastrico costituisce condominio a sé stante e separato.*

È compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comuni dell'intero stabile.

\*\*\*

**ESTRATTO DELLA PERIZIA** (redatta dall'ing. Claudio Mazzolini e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)).

### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

#### **4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: *in sede di sopralluogo si riscontrano le seguenti irregolarità rispetto agli ultimi elaborati grafici riscontrati in atti: tra quanto rilevato e quanto rappresentato graficamente nelle planimetrie tipo approvato riportate in allegato alla LE 93/1971 per il PT, alla Licenza Edilizia 4180/68 per il P-1 e alla LE 919/74 per le vetrine esterne, ha avuto alcune variazioni interne:*

#### al piano terreno

1. *diverso posizionamento di alcune pareti interne dei locali annessi alla sala di proiezione;*
2. *diverso posizionamento di alcune pareti interne che attualmente separano il locale atrio dallo spogliatoio e di alcune parti vetrate del locale biglietteria al piano terreno;*
3. *diversa disposizione delle specchiature esterne (vetrine di ingresso);*
4. *presenza di muratura perimetrale, in sostituzione di vetrina con affaccio sul passo carraio;*

#### al primo piano interrato:

5. *diversa posizione di pareti divisorie sull'uscita di sicurezza lato ovest su viale Padova (l'uscita si divide in due uscite parallele);*
6. *diverso spessore di pareti e diverse dimensioni dei pilastri nella sala di proiezione;*
7. *presenza di diversi locali tecnici nel sottoscala e a fianco alle scale delle uscite di sicurezza, comunicanti con il corridoio laterale alla sala di proiezione e non comunicanti con le cantine condominiali;*
8. *diversa posizione di numerose pareti nella zona servizi igienici, sia maschili, che femminili;*

9. diversa posizione di pareti nella zona atrio di attesa;
10. mancanza di n°6 gradini nelle scale di accesso al vano atrio attesa;
11. diversa distribuzione dei locali tecnici e diversa posizione delle parti negli stessi locali (locale caldaia, locale serbatoio e locale tecnico) lato via Clitumno;
12. diversa posizione delle pareti in cartongesso di chiusura locali al piano primo interrato tra i disimpegni e il vuoto sulla sala;
13. diversa posizione di pareti divisorie e pilastri sulla uscita di sicurezza lato sud su cortile interno;
14. presenza di vani deposito con altezza inferiore a 2,10 m nella zona sottostante alle scale delle uscite di sicurezza e vicino alle stesse scale non rappresentati;
15. diversa posizione e numero delle porte sulle vie di fuga a delimitazione della sala di proiezione.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria, con deposito di denuncia c.a. in sanatoria ai sensi della legge 1086/1971 (epoca dell'abuso) e certificato di idoneità statica della struttura; parziale rimozione e ricostruzione pareti divisorie (tavolati), rimozione e fornitura con posa di porte sulle vie di uscita, comprese spallette in muratura.

Descrizione delle opere da sanare:

al piano terreno

1. diverso posizionamento di alcune pareti interne dell'ufficio e del bagno annessi alla sala di proiezione;
2. diverso posizionamento di alcune pareti interne che attualmente separano il locale atrio dallo spogliatoio e di alcune parti vetrate del locale biglietteria al piano terreno;
3. diversa disposizione delle specchiature esterne (vetrine di ingresso);
4. presenza di muratura perimetrale, in sostituzione di vetrina con affaccio sul passo carraio;

al primo piano interrato:

5. diversa posizione di pareti divisorie sulla uscita di sicurezza lato ovest su viale Padova (l'uscita si divide in due uscite parallele);
6. diverso spessore di pareti e diverse dimensioni dei pilastri nella sala di proiezione;
7. presenza di due locali tecnici nel sottoscala delle uscite di sicurezza, comunicanti con il corridoio laterale alla sala di proiezione e non comunicanti con le cantine condominiali;
8. diversa posizione di numerose pareti nella zona servizi igienici, sia maschili, che femminili;
9. diversa posizione di pareti nella zona atrio di attesa;
10. mancanza di n°6 gradini nelle scale di accesso al vano atrio attesa;
11. diversa distribuzione dei locali tecnici e diversa posizione delle parti negli stessi locali (locale caldaia, locale serbatoio e locale tecnico) lato via Clitumno;
12. diversa posizione delle pareti in cartongesso di chiusura locali al piano primo interrato tra i disimpegni e il vuoto sulla sala;

13. demolizione di pareti divisorie e rimozione di porte esistenti con fornitura e posa di porte REI 60 dotate di maniglioni antipanico, di spallette e voltini in muratura ove necessario sulle vie di fuga della sala proiezione (vedi anche il successivo paragrafo 4.3.3 – conformità alla normativa VV.FF).
14. costruzione di nuove pareti a chiusura dei vani deposito con altezza inferiore a 2,10 m nella zona sottostante alle scale delle uscite di sicurezza non rappresentati;
15. diversa posizione e numero delle porte sulle vie di fuga a delimitazione della sala di proiezione.

Si deve segnalare inoltre, come peraltro riportato al paragrafo 7 (pratiche edilizie) il mancato riscontro da parte dello scrivente della licenza di **agibilità n. 32** con rilascio autorizzazione da parte del Comune di Milano in data 05.11.1993.

La presenza della licenza di agibilità è peraltro testimoniata anche dall'atto di provenienza a firma del Dott. Alessandra Alabiso (notaio in Milano) in data 21/12/2007 n. 16576/5954 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano I in data 07/01/2008 ai nn. 730/439 (rettificata con nota di trascrizione in data 27 giugno 2013 ai nn. 33391/24595 per errata trascrizione degli immobili).

SCIA in Sanatoria: € 5.164,00 spese + € 52,00 diritti di segreteria

Opere di demolizione e ricostruzione pareti: € 4.550,00

Opere di costruzione nuove pareti a chiusura depositi con altezza inferiore a 2,10 m: € 3.800,00

Compenso professionale: € 6.500,00 circa

Oneri Totali: € 13.566,00 escluso compenso professionale

#### **4.3.2. Conformità alla normativa VV.F., 37-08 e al regolamento di Igiene-Tipo:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in sede di sopralluogo si riscontrano le seguenti irregolarità tra quanto rilevato e quanto richiesto per adeguare il locale alla normativa vigente (D.M. 19/08/1996 e s.m.i.):

al piano terreno:

9. presenza di quadro elettrico generale non certificato;
10. presenza di porte di ingresso/uscita dal cinema dotate parzialmente di maniglioni antipanico, non certificate e non commisurate ai moduli di uscita della scala (la porta dotata di maniglione, non certificato presenta solamente 2 moduli di uscita x 0,60 cm invece dei 4 moduli necessari);
11. presenza di impianto di climatizzazione/ventilazione non funzionante;
12. presenza di quadro elettrico non certificato nel locale impianto di climatizzazione/ventilazione;
13. presenza di porta di ingresso al locale climatizzazione/ventilazione di dimensioni inferiori alla norma e non dotata di maniglioni antipanico;
14. presenza di porta di ingresso ai locali proiettori non omologata, né dotata di maniglione antipanico;
15. presenza di porta di accesso dai luoghi comuni (esterno) alle scale della centrale termica non certificata, né dotata di maniglione antipanico;

16. presenza di quadro elettrico ingresso scale locale caldaia non certificato;  
al primo piano interrato:
17. presenza di porte di uscita sulle uscite di sicurezza non certificate;  
 18. presenza di quadri elettrici di piano non certificati;  
 19. presenza di tendaggi non certificati e totale mancanza di poltrone imbottite certificate;  
 20. presenza di quadro elettrico locale caldaia non certificato;  
 21. mancanza adeguato isolamento termico delle tubazioni in centrale;  
 22. mancanza di libretto di manutenzione in centrale termica;  
 23. mancanza di certificati di taratura delle valvole di controllo;  
 24. presenza di porta sull'uscita di sicurezza della centrale termica non certificata, non dotata di maniglione antipanico e di congegno di autochiusura;  
 25. mancanza di adeguata aerazione nel locale centrale termica.

Non sono state reperiti i Progetti e le Dichiarazioni di Conformità degli impianti elettrici, termici, gas, idrico sanitari, canna fumaria e relativo deposito in Comune e all'ISPESL per quanto concerne la Centrale termica

Regolarizzabili mediante:

Redazione di Progetti e Dichiarazioni di Conformità degli impianti elettrici, termici, gas, idrico sanitari di nuova fornitura e posa; Dichiarazione di Rispondenza per gli impianti esistenti.

Non è stato reperita la documentazione relativa al parere della CPVLPS. (Commissione Provinciale di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo).

Regolarizzabili mediante:

Redazione di progetto per VV.F. e parere A.S.L.

Descrizione delle opere da sanare:

al piano terreno

1. rimozione del q.e. generale esistente e fornitura con posa in opera di nuovo quadro elettrico generale completo di certificazione di conformità del quadro alla legge 37/08;
2. rimozione di porte vetrate esistenti con fornitura e posa di una nuova porta dimensione minima 120 x 210 cm vetrata dotata di maniglioni antipanico, rimozione e sostituzione di maniglione antipanico con maniglione omologato;
3. rimozione UTA, ventilatore di aspirazione aria esterna, sistema di regolazione esistente e sostituzione con fornitura e posa di nuova UTA portata d'aria min 45000 mc/h (per n° 450 posti autorizzati), di nuovo ventilatore di aspirazione aria esterna da 15000 mc/h e di nuovo sistema di regolazione;
4. rimozione del q.e. zona UTA esistente e fornitura con posa in opera di nuovo quadro elettrico completo di certificazione di conformità del quadro alla legge 37/08;
5. demolizione di parete perimetrale accesso locale condizionatori, con rimozione di porta e falso telaio esistente, fornitura e posa di nuova porta REI 60 dotata di maniglioni antipanico, di falso telaio, spallette e voltini in muratura e riquadratura della parte demolita;

6. rimozione di porta e falso telaio esistente fornitura e posa di nuova porta REI 60 dotata di maniglioni antipanico, di falso telaio, riquadratura della parte demolita dimensioni minime 80x210 cm ingresso locale proiettori;
7. rimozione di porta e falso telaio esistente fornitura e posa di n°1 nuova porta REI 60 in dotata di maniglione antipanico e congegno di autochiusura, di falso telaio, riquadratura della parte demolita dimensioni minime 80x210 cm - accesso dai luoghi comuni (esterno) alle scale della centrale termica;
8. rimozione del q.e. ingresso locale caldaia esistente e fornitura con posa in opera di nuovo quadro elettrico completo di certificazione di conformità del quadro alla legge 37/08;

al primo piano interrato:

9. fornitura e posa di n° 10 porte REI 60 doppie dotate di maniglioni antipanico;
10. rimozione di n°2 q.e. di piano esistenti e fornitura con posa in opera di nuovi quadri elettrici completi di certificazione di conformità dei quadri alla legge 37/08;
11. rimozione dei tendaggi esistenti, con fornitura e posa di nuovi tendaggi e poltrone imbottite omologate classe IM per 450 posti a sedere;
12. rimozione di q.e. esistente e fornitura con posa in opera di nuovo quadro elettrico locale caldaia completo di certificazione di conformità del quadro alla legge 37/08;
13. fornitura e posa di isolante in centrale termica protetto con opportuno rivestimento;
14. redazione di nuovo libretto centrale termica;
15. rimozione con f.p.o. valvole di controllo complete di certificati di taratura;
16. e 17. rimozione di porta e falso telaio esistente riquadratura della parte demolita dimensioni minime 100x210 cm – accesso alla centrale termica (in modo da creare un unico locale centrale termica con il locale antistante aerato).

Rimozione q.e. generale esistente con f.p.o. di nuovo q.e. generale certificato 37/08: € 3.000,00.

Rimozione di porte vetrate esistenti con fornitura e posa di una nuova porta dimensione minima 120 x 210 cm vetrata dotata di maniglioni antipanico, rimozione e sostituzione di maniglione antipanico con maniglione omologato: € 1.050,00.

Rimozione UTA, ventilatore di aspirazione aria esterna, sistema di regolazione esistente e sostituzione con fornitura e posa di nuova UTA portata d'aria min 45000 mc/h (per n° 450 posti autorizzati), di nuovo ventilatore di aspirazione aria esterna da 15000 mc/h e di nuovo sistema di regolazione: € 28.500,00

rimozione del q.e. zona UTA esistente e fornitura con posa in opera di nuovo quadro elettrico completo di certificazione di conformità del quadro alla legge 37/08: € 2.000,00

Demolizione di parete perimetrale accesso locale condizionatori, con rimozione di porta e falso telaio esistente, fornitura e posa di nuova porta REI 60 dotata di maniglioni antipanico, di falso telaio, spallette e voltini in muratura e riquadratura della parte demolita: € 2.150,00

Rimozione di porta e falso telaio esistente fornitura e posa di nuova porta REI 60 dotata di maniglioni antipanico, di falso telaio, riquadratura della parte demolita dimensioni minime 80x210 cm ingresso locale proiettori: € 550,00 Rimozione di porta e falso telaio

esistente fornitura e posa di n°1 nuova porta REI 60 in dotata di maniglione antipanicco, di falso telaio, di congegno di autochiusura, riquadratura della parte demolita dimensioni minime 80x210 cm zona accesso dall'esterno alla centrale termica: € 550,00  
Rimozione di q.e. esistente ingresso scale centrale termica e fornitura con posa in opera di nuovo quadro elettrico completo di certificazione di conformità del quadro alla legge 37/08: € 550,00

Rimozione, con fornitura e posa di n° 10 porte REI 60 doppie dotate di maniglioni antipanicco: € 8.500,00

Rimozione di n°2 q.e. esistenti di piano e fornitura con posa in opera di nuovo quadri elettrici completi di certificazione di conformità dei quadri alla legge 37/08: € 2.800,00

Rimozione dei tendaggi esistenti, con fornitura e posa di nuovi tendaggi : € 4.800,00;  
poltrone imbottite omologate classe 1M per 450 posti a sedere € 225,00 x 450 = € 101.250,00

Rimozione di q.e. esistente e fornitura con posa in opera di nuovo quadro elettrico locale caldaia completo di certificazione di conformità del quadro alla legge 37/08: € 2.000,00

Fornitura e posa di isolante in centrale termica protetto con opportuno rivestimento tipo "isogenopak": € 1.800,00

redazione di nuovo libretto centrale termica: € 250,00

Rimozione con f.p.o. valvole di controllo complete di certificati di taratura € 250,00

Rimozione di porta e falso telaio esistente riquadratura della parte demolita dimensioni minime 100x210 cm – accesso alla centrale termica (in modo da creare un unico locale centrale termica con il locale antistante aerato) € 700,00

Compenso professionale per redazione di Progetti e Dichiarazioni di Conformità degli impianti elettrici, termici, gas, idrico sanitari di nuova fornitura e posa; Dichiarazione di Rispondenza per gli impianti esistenti: € 6.500,00 circa

Compenso professionale per redazione di progetto per VV.F. e parere A.S.L. € 8.500,00 circa;

Oneri Totali: € 156.650,00 escluso compenso professionale

#### **4.3.3. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in sede di sopralluogo si riscontrano le seguenti irregolarità: tra quanto rilevato e quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale in atti dal 13.12.2007 risulta che il fabbricato ha avuto diverse modifiche interne:

al primo piano interrato:

1. diversa posizione di pareti divisorie sulla uscita di sicurezza lato ovest su viale Padova (l'uscita si divide in due uscite parallele);
2. presenza di due locali tecnici nel sottoscala delle uscite di sicurezza, comunicanti con il corridoio laterale alla sala di proiezione e non comunicanti con le cantine condominiali;
3. diversa posizione di numerose pareti nella zona servizi igienici, sia maschili, che femminili;
4. diversa posizione di pareti nella zona atrio di attesa;

5. diversa posizione delle pareti in cartongesso di chiusura locali al piano primo interrato tra i disimpegni e il vuoto sulla sala;
6. presenza di alcuni vani deposito con altezza inferiore a 2,10 m nella zona sottostante alle scale delle uscite di sicurezza e a fianco alle stesse scale rappresentati da rimuovere in conformità alle vigenti norme edilizie.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento con Variazione scheda catastale mediante mod. DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

al primo piano interrato:

1. diversa posizione di pareti divisorie sulla uscita di sicurezza lato ovest su viale Padova (l'uscita si divide in due uscite parallele);
2. presenza di due locali tecnici nel sottoscala delle uscite di sicurezza, comunicanti con il corridoio laterale alla sala di proiezione e non comunicanti con le cantine condominiali;
3. diversa posizione di numerose pareti nella zona servizi igienici, sia maschili, che femminili;
4. diversa posizione di pareti nella zona atrio di attesa;
5. diversa posizione delle pareti in cartongesso di chiusura locali al piano primo interrato tra i disimpegni e il vuoto sulla sala;
6. presenza di alcuni vani deposito con altezza inferiore a 2,10 m nella zona sottostante alle scale delle uscite di sicurezza e a fianco alle stesse scale rappresentati da rimuovere in conformità alle vigenti norme edilizie.

Aggiornamento con Variazione scheda catastale: Spese € 50,00 circa + Compenso professionale € 650,00 circa

Oneri Totali: € 700,00 incluso compenso professionale

### **STATO OCCUPATIVO**

Il bene è giuridicamente libero.

L'ordine di liberazione, confermato dal giudice dell'esecuzione in data 04/03/2021, è in corso di attuazione a cura del custode.

\*\*\*

### **INDICAZIONE E RECAPITO DEL CUSTODE**

Il Custode nominato in luogo del debitore è: **avv. Alberto Conti** via Curtatone 6, 20122 Milano (MI) - tel. 0299253082/3 - indirizzo e-mail: [conti@mlcavvocati.it](mailto:conti@mlcavvocati.it).

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario o formulare la richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

\*\*\*

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice e alla perizia di stima (i cui allegati possono essere richiesti al delegato).

Milano, 16 marzo 2021

avv. Alberto Conti