

**AVVOCATO ALBERTO CONTI**  
VIA CURTATONE 6, 20122 MILANO  
TEL. 025457853 / 0222175382 – FAX 025464321  
E-MAIL: ALBERTO.CONTI@STUDIOLEGALECURTATONE.IT  
PEC: ALBERTOCONTI@MILANO.PECAVVOCATI.IT

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**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  
nella procedura di espropriazione immobiliare n. 877/15 r.g.e..

| <b>SOMMARIO DEL PRESENTE AVVISO</b> |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| <i>TIPO IMMOBILE</i>                | MAGAZZINO CINEMA          |
| <i>LOCALITÀ IMMOBILE</i>            | VIA DURAZZO 5 MILANO      |
| <i>VALORE</i>                       | € 1.250.000,00            |
| <i>PREZZO BASE ASTA</i>             | € 562.500,00              |
| <b><i>OFFERTA MINIMA</i></b>        | <b>€ 421.875,00</b>       |
| <i>RILANCIO MINIMO</i>              | € 5000,00                 |
| <b><i>TERMINE OFFERTE</i></b>       | <b>25/07/18 ORE 13:00</b> |
| <b><i>DATA E ORA ASTA</i></b>       | <b>26/07/18 ORE 15:30</b> |
| <i>DELEGATO ALLA VENDITA</i>        | AVV. ALBERTO CONTI        |
| <i>LUOGO ASTA</i>                   | VIA CURTATONE 6 MILANO    |
| <i>STATO OCCUPATIVO</i>             | LIBERO                    |
| <i>N. TELEFONO CUSTODE</i>          | 0226952007 (SIVAG)        |

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 23/01/18 e notificata in data 12/07/17;
- la perizia dell'ing. Claudio Mazzolini;
- gli artt. 591-*bis* e 570 c.p.c.;
- il verbale d'udienza del 5 luglio 2017;
- l'ordinanza del 23 gennaio 2018;

#### 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 Durazzo 5 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 25 luglio 2018**;

#### FISSA

**l'udienza** per la deliberazione sull'offerta e, se vi sono più offerte, per la **gara** tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. per le **ore 15:30 del 26 luglio 2018**.

Ogni creditore, nel termine dieci giorni prima dell'udienza, 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) L'immobile pignorato è posto 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) L'immobile viene venduto libero 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 € **562.500,00** (cinquecentosessantaduemilacinquecento/00 euro).

### OFFERTA DI ACQUISTO E CAUZIONE

- e) L'offerta minima d'acquisto è di € **421.875,00** (quattrocentoventunmilaottocentosettantacinque/00 euro).
- f) Chiunque, eccetto il debitore e i soggetti esclusi *ex lege*, può presentare personalmente, o a mezzo di un avvocato, un'offerta di acquisto che deve essere depositata, anche da persona diversa dall'offerente, **in busta chiusa** presso lo studio dell'avv. Alberto Conti in via Curtatone 6, terzo piano, Milano esclusivamente nei seguenti orari: dalle ore 15:30 alle ore 18:30 del 24 luglio 2018 e dalle ore 10:00 alle ore 13:00 del 25 luglio 2018.

**L'offerta non è efficace se perviene oltre le ore 13:00 del 25 luglio 2018.**

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 con firma leggibile e per esteso 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 **€ 421.875,00** 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** e in regime di **comunione legale** dei beni devono essere indicati anche i dati di cui al paragrafo precedente del coniuge e allegata copia del relativo documento d'identità (in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge 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 **minore** alla dichiarazione deve essere allegata copia conforme all'originale della relativa autorizzazione del giudice tutelare;

- 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 DELL'UDIENZA

- h) Il giorno **26 luglio 2018 dalle ore 15:30** in via Curtatone 6 Milano (MI) presso lo studio dell'avv. Alberto Conti si terrà l'udienza, seguendo l'ordine di iscrizione a ruolo delle procedure, per la deliberazione sull'offerta e, in caso di più offerte valide anche se non di pari importo, per 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 depositare sul conto corrente della procedura con le modalità che gli saranno indicate entro dieci giorni dall'aggiudicazione:
1. il residuo prezzo;
  2. le spese necessarie per il trasferimento;
  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, apposita 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*, ove non soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge.

\*\*\*

**ESTREMI DELL'IMMOBILE 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)

*In comune di Milano in via Durazzo n. 5 a parte del fabbricato denominato "lotto ovest" la seguente porzione immobiliare:*

*unità adibita a cinematografo posta ai piani primo e secondo interrato, avente accesso diretto dalla via Maniago mediante locale d'ingresso con area antistante posto al piano terreno, nonché attraverso scale di accesso – uscite di sicurezza fuoriuscenti al piano terreno nel giardinetto prospiciente la via Maniago, costituita da:*

- a) sala di proiezione servizi e vani di disimpegno, posta al piano secondo interrato, con annessi tre vani di disimpegno e corridoi al piano primo interrato;*
- b) locale d'ingresso posto al piano terreno con annessa scala interna di collegamento con i piani inferiori ed antistante spazio aperto;*
- c) area a giardino al piano terreno sulla quale fuoriescono le scale di accesso esterne – uscite di sicurezza.*

*Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati come segue:*

*- foglio 277, mappale 59 (cinquantanove), sub. 701 (settecentouno), via Durazzo n. 5, piani T-S1-S2, zona censuaria 3, categoria D/3 [...].*

*Coerenze in contorno:*

- della porzione al piano secondo interrato di cui al punto a): terrapieno, scale di accesso di cui al punto c), luoghi comuni, vano scala 3, vano ascensore, cantine interni 25, 31 e 27, luoghi comuni, rampa di accesso ai boxes, cantine interni 19, 6, 5, 8, 15, e 13, locale immondezzaio, unità sub. 107 del mappale 59, via Durazzo e via Maniago;*
- della porzione al piano primo interrato di cui al punto a): terrapieno, scale di accesso di cui al punto c), rampa di accesso ai boxes del piano secondo sotterraneo ed ai magazzini del piano primo sotterraneo, vani scale, vani accessori, unità immobiliare sub. 106 del mappale 59, via Durazzo e via Maniago;*
- del locale d'ingresso e dell'area antistante al piano terreno di cui al punto b): spazio aperto e negozio sub. 6, ufficio sub. 7, vano scala 2, vano ascensore e locali contatori condominiali, galleria e passaggio pedonale condominiale, via Maniago;*
- della porzione al piano terreno di cui al punto c): termina in punta, fabbricato condominiale al mappale 59 (lotto ovest), restante porzione di cui al punto a) con interposta rampa condominiale di accesso ai boxes condominiali, via Maniago.*

*[...] Competono alla porzione immobiliare venduta le proporzionali quote di comproprietà [...] sugli enti e spazi comuni dell'intero complesso immobiliare.*

\*\*\*

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE** (come risultante dalla perizia depositata dall'ing. Claudio Mazzolini e pubblicata sul [Portale delle Vendite Pubbliche](http://Portale delle Vendite Pubbliche) e sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net))

*Piena proprietà [...] per la quota di 1/1 di unità immobiliare adibita a Cinematografo (con scopo di lucro) sita in Milano, Via Durazzo, al civico n. 5 posta ai piani terreno, primo e secondo interrato [...].*

**Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

**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 riportate in allegato alla risposta del Condominio di Via Durazzo, 5 all'ordinanza Prot. 31117-31118-31119-5439-76 n 15072 del 29-11-1977 ha avuto alcune variazioni interne:*

*al piano terreno*

- 1. diverso posizionamento di alcune pareti interne vetrate del locale biglietteria al piano terreno;*
- 2. posizionamento di controsoffitto  $h = 2,40$  m nell'ingresso vicino alle scale;*

*al primo piano interrato:*

- 3. diverso spessore di una parete del ripostiglio lato ovest cabina di proiezione;*
- 4. diversa posizione di una parete nel disimpegno lato ovest cabina di proiezione, con presenza di porta di accesso all'intercapedine retrostante;*
- 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 n°5 gradini nel passaggio lato est dalla cabina di proiezione alle scale di sicurezza nella zona antistante le scale stesse;*

*al secondo piano interrato:*

- 7. diverso posizionamento di alcune pareti interne nei servizi igienici;*
- 8. diverso posizionamento di due pareti interne di delimitazione del locale condizionatori;*
- 9. mancata presenza di porte sulle vie di fuga della sala proiezione (già indicate negli elaborati grafici in atti).*

*Regolarizzabili mediante: Cila in Sanatoria, parziale rimozione e ricostruzione pareti divisorie (tavolati), fornitura e 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 vetrate del locale biglietteria al piano terreno;*
- 2. posizionamento di controsoffitto  $h = 2,40$  m nell'ingresso vicino alle scale;*

*al primo piano interrato:*

- 3. diverso spessore di una parete del ripostiglio lato ovest cabina di proiezione;*
- 4. rimozione e nuova costruzione nella precedente posizione di una parete nel disimpegno lato ovest cabina di proiezione, con spostamento di porta di accesso all'intercapedine retrostante;*



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 n°5 gradini nel passaggio lato est dalla cabina di proiezione alle scale di sicurezza nella zona antistante le scale stesse;

al secondo piano interrato:

7. diverso posizionamento di alcune pareti interne in muratura nei servizi igienici;
8. diverso posizionamento di due pareti interne in muratura di delimitazione del locale condizionatori;
9. 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).

Si deve segnalare inoltre, come peraltro riportato al paragrafo 7 (pratiche edilizie) il mancato riscontro da parte dello scrivente della licenza di agibilità n. 28 con rilascio autorizzazione da parte del Comune di Milano in data 05.11.1993 e della Concessione in sanatoria n°559 in data 10-05-99 per lavori di: Cambio di destinazione d'uso da magazzino a cinematografo. Il mancato riscontro è dovuto ai ritardi nel rilascio della documentazione da parte delle Autorità Competenti.

Lo scrivente ha potuto tuttavia appurare personalmente la presenza negli archivi informatici dell'Ufficio competente del Comune di Milano della pratica di concessione in sanatoria per "Trasformazione al piano 1° e 2° interrato di magazzino in sala cinematografica per complessivi mq 710,00. Cambio d'uso da negozio a sala biglietteria cinematografica al piano terreno per mq 48". L'immobile pertanto risulta dotato di concessione edilizia in sanatoria e presumibilmente agibile, in quanto è stato locato ad attività commerciali per diverso tempo.

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).

Cila in Sanatoria: € 1.000,00 spese + € 52,00 diritti di segreteria

Opere di demolizione e ricostruzione parete e porta: € 1.350,00

Fornitura e posa di n° 6 porte REI 60 doppie e n° 1 porta tripla REI 60 dotate di maniglioni antipanico al secondo piano interrato: € 7.800,00

Compenso professionale: € 1.500,00 circa

Oneri Totali: € 10.202,00 escluso compenso professionale.

#### **Conformità alla normativa VV.F. 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:

1. presenza di quadro elettrico generale non certificato;

al primo piano interrato:

2. non è presente la porta di uscita di sicurezza dotata di maniglione antipánico per il locale cabina di proiezione;
3. le porte di uscita sulle uscite di sicurezza non sono certificate;
4. presenza di quadro elettrico di piano non certificato;

al secondo piano interrato:

5. mancata presenza di porte REI 60 sulle vie di fuga della sala già segnalata al par. 4.3.2. della perizia;
6. presenza di impianto di riscaldamento/ventilazione non funzionante;
7. presenza di tendaggi e poltrone imbottite non certificate;
8. presenza di quadro elettrico locale condizionatori non certificato.

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.; fornitura e posa di porte REI 60 dotate di maniglioni antipánico.

Descrizione delle opere da sanare:

al piano terreno

1. rimozione del q.e. esistente e fornitura con posa in opera di nuovo quadro elettrico generale completo di certificazione di conformità del quadro alla legge 37/08;

al primo piano interrato:

2. fornitura e posa di n° 1 porta REI 60 singola dotata di maniglioni antipánico;
3. fornitura e posa di n° 8 porte REI 60 doppie dotate di maniglioni antipánico;
4. rimozione del q.e. esistente e fornitura con posa in opera di nuovo quadro elettrico di piano completo di certificazione di conformità del quadro alla legge 37/08;

al secondo piano interrato:

5. fornitura e posa di n° 6 porte REI 60 doppie e n° 1 porta tripla REI 60 dotate di maniglioni antipánico al secondo piano interrato (già considerate al paragrafo 4.3.1);
6. rimozione UTA, ventilatore di aspirazione aria esterna, sistema di regolazione esistente e sostituzione con fornitura e posa di nuova UTA portata d'aria 7500 mc/h (per n° 250 posti autorizzati), di nuovo ventilatore di aspirazione aria esterna da 3000 mc/h e di nuovo sistema di regolazione;
7. rimozione delle poltrone esistenti, con fornitura e posa di nuove poltrone imbottite omologate classe 1M per 250 posti a sedere;
8. rimozione del q.e. esistente e fornitura con posa in opera di nuovo quadro elettrico locale condizionatori completo di certificazione di conformità del quadro alla legge 37/08.

Redazione di progetto per VV.F. e parere A.S.L. € 7.500,00 circa;

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

*Fornitura e posa di porta REI 60 singola dotata di maniglione antipanico: € 375,00*  
*Fornitura e posa di n° 8 porte REI 60 doppie dotate di maniglioni antipanico: € 6.000,00*

*Rimozione q.e. di piano esistente con f.p.o. di nuovo q.e. di piano certificato 37/08: € 2.000,00*

*Fornitura e posa di n° 6 porte REI 60 doppie e n° 1 porta tripla REI 60 dotate di maniglioni antipanico al secondo piano interrato (già considerate al paragrafo 4.3.1)*

*Rimozione UTA esistente e sostituzione con fornitura e posa di nuova UTA portata d'aria 7500 mc/h (per n° 250 posti autorizzati), di nuovo ventilatore di aspirazione aria esterna da 3000 mc/h e di nuovo sistema di regolazione: € 18.500,00*

*Rimozione delle poltrone esistenti, con fornitura e posa di nuove poltrone imbottite omologate classe 1M per 250 posti a sedere € 250,00 x 250 = € 62.500,00*

*Rimozione Q.E. di esistente con f.p.o. di nuovo Q.E. di locale condizionatori certificato 37/08: € 2.000,00*

*Oneri Totali: € 94.375,00 escluso compenso professionale.*

***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 06.10.1998 risulta che il fabbricato ha avuto diverse modifiche interne:*

*piano terreno*

- 1. diverso posizionamento di alcune pareti interne vetrate e in muratura del locale biglietteria al piano terreno;*
- 2. posizionamento di controsoffitto  $h = 2,40$  m nell'ingresso vicino alle scale;*

*al primo piano interrato:*

- 3. diverso spessore di una parete del ripostiglio lato ovest cabina di proiezione;*
- 4. diversa posizione di una parete nel disimpegno lato ovest cabina di proiezione, con presenza di porta di accesso all'intercapedine retrostante;*
- 5. diversa posizione delle pareti in cartongesso di chiusura locali al piano primo interrato tra i disimpegni e il vuoto sulla sala;*

*al secondo piano interrato:*

- 6. diverso posizionamento di due pareti interne in muratura di delimitazione del locale condizionatori;*

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

*Descrizione delle opere da sanare:*

*al piano terreno:*

- 1. diverso posizionamento di alcune pareti interne vetrate e in muratura del locale biglietteria al piano terreno;*
- 2. posizionamento di controsoffitto  $h = 2,40$  m nell'ingresso vicino alle scale;*

*al primo piano interrato:*

- 3. diverso spessore di una parete del ripostiglio lato ovest cabina di proiezione;*

4. *diversa posizione di una parete nel disimpegno lato ovest cabina di proiezione, con presenza di porta di accesso all'intercapedine retrostante;*
5. *diversa posizione delle pareti in cartongesso di chiusura locali al piano primo interrato tra i disimpegni e il vuoto sulla sala;*

*al secondo piano interrato:*

6. *diverso posizionamento di due pareti interne in muratura di delimitazione del locale condizionatori;*

*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 libero da persone.

Secondo quanto indicato in perizia *Non sono stati riscontrati contratti di locazione registrati.*

\*\*\*

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

Il Custode nominato in luogo del debitore è:

**SIVAG S.P.A. Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano** via Milano 10, 20090 Redecesio di Segrate (MI) - tel. 0226952007 (dalle ore 14:00 alle ore 17:30) - email: [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com) - sito internet: [www.sivag.com](http://www.sivag.com).

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario.

**Si precisa che a decorrere dal 10 aprile 2018 le richieste di visita dei beni in vendita potranno essere formulate esclusivamente mediante il [Portale delle Vendite Pubbliche](#).**

\*\*\*

Al momento di redazione del presente avviso la debitrice esecutata non ha esercitato l'opzione per l'IVA.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice e alla perizia di stima.

Milano, 22 maggio 2018

avv. Alberto Conti