

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Creditore procedente
Condominio Via Durazzo, 5
contro

N. Gen. Rep. 877/15

Giudice: Dott. Sergio Rossetti
Custode Giudiziario: Avv. Alberto Conti

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. Claudio Mazzolini
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 18699
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13572
C.F. MZZCLD70H30F205G – P.IVA N. 12712120158

con studio in Milano – Via Antonello da Messina .n.5
Telefono 0236599859 e fax 0236630418
e-mail: mazzolinic@virgilio.it



Bene immobile sito in Milano (MI)
Via Durazzo n.5
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di [REDACTED] 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.

Composta 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 di 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 d'accesso esterne – uscite di sicurezza

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 1.462,00 circa

identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED]

1/1

descrizione:

Foglio 277, particella 59, sub 701, via Durazzo n.5, categoria D3; posto al piano T-S1-S2; rendita € 10.566,71; superficie catastale totale non censita.

Variazione del 23/12/2014 – n. 290232.1/2014 in atti dal 23/12/2014 (protocollo n. MI0761489) - Variazione di classamento.

Variazione del 06/10/1998 n. 254401.1/1998 in atti dal 06/10/1998 (prot. n. C00407/1990) Variazione Della destinazione in MAGAZZINO CINEMA.

Coerenze dell'unità, da nord in senso orario:

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 ascensori, unità immobiliare sub 106 del mappale 59, via Durazzo e via Maniago;

del locale di 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 di 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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale U2 UNES Via Durazzo (MI), cinema



Plinius Multifamila a Milano V.le Abruzzi 28/30, farmacie, municipio di Zona 3 Via Sansovino, 9, negozi al dettaglio, centro piscine Milano Sport Piscina Romano Via Ponzio, parco e parchi giochi vari nel Parco Lambro, carabinieri, asilo nido, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, scuola media superiore, Università (Politecnico di Milano e altre in Città Studi) Ospedali (Istituto clinico Città Studi, Istituto nazionale per lo studio e la cura del Tumori e altri, spazi verdi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (km): linea 2 Metropolitane Milanese 0,600 km; autobus linea 55 per P.le Loreto 0,200 km; autobus Linea 75 per P.le Udine 0,150 km

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo il Legale Rappresentante ha dichiarato che l'unità immobiliare è libera. Non sono stati riscontrati contratti di locazione registrati.

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: 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 e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di un mutuo di € 1.600.000,00 contro [REDACTED]

stipulato con atto del notaio Alessandra Alabiso di Milano in data 21 dicembre 2007 n. rep. 16578/5955 trascritta a Milano 1 in data 7 gennaio 2008 ai n.ri 731/175 per l'importo di € 2.880.000,00 di durata 11 anni e 6 mesi

Iscrizione ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di un mutuo di € 1.600.000,00 contro [REDACTED]

stipulato con atto del notaio Alessandra Alabiso di Milano in data 21 dicembre 2007 n. rep. 16578/5955 trascritta a Milano 1 in data 27 giugno 2013 ai n.ri 33392/5097 per l'importo di € 2.880.000,00 (si precisa che questa ipoteca è stata iscritta nuovamente in rettifica della precedente per errata trascrizione degli immobili)

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto esecutivo – Verbale di Pignoramento Immobiliare contro [REDACTED]

trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II, in data 15 maggio 2015 ai nn. 25637/18326. Riferito ai beni immobili oggetto della vendita - corpo unico.



4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili:

trascrizione emessa dal Tribunale di Milano in data 22 dicembre 2010 n. rep 12147 trascritta a Milano 1 in data 04 marzo 2011 ai n.ri 8613/12971; documenti successivi correlati: annotazione n. 7027 del 07 novembre 2012 (CANCELLAZIONE)

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

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 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 antipánico, 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 1 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 antipánico al secondo piano interrato: € 7.800,00

Compenso professionale: € 1.500,00 circa

Oneri Totali: € 10.202,00 escluso compenso professionale

4.3.2. 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 paragrafo 4.3.2;
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 CPVLP, (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 antipanico;
3. fornitura e posa di n° 8 porte REI 60 doppie dotate di maniglioni antipanico;
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 antipanico 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

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 06.10.1998 risulta che il fabbricato ha avuto diverse modifiche interne:

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;

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014/15	€ 13.607,52
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	€ 18.096,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali relative all'immobile staggito scadute ed insolute alla data della perizia imputabili all'acquirente:	€ 31.703,52
Spese condominiali complessive di tutto lo stabile scadute ed insolute alla data della perizia al netto delle spese imputabili all'acquirente e riportate al punto precedente:	€ 38.474,04
Indice di prestazione energetica:	E
Spesa straordinaria manutenzione tetto	nessuna
Cause in corso:	nessuna
Atti ablativi:	nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

la società [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 [REDACTED]



dei RR. II di Milano 1 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)
Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 L.E. Proposta di Lottizzazione N. 1880/1967 del 18-09-1967 per lavori di: Costruzione di fabbricato di uno e stette piani fuori terra ad uso di abitazione, negozi ed emporio, con autorimesse e depositi nell'interrato.

In allegato alla pratica edilizia fotografata a stralcio dallo scrivente:

- Licenza edilizia;
- Elaborati grafici
- Riferito a: gruppo di edifici nuova lottizzazione – n° 7 edifici nei quali è contenuto il cinematografo (cono scopo di lucro) - corpo unico.

7.2 L.E. N. 3395/1968 del 29-08-1968 per lavori di: Costruzione di fabbricato di uno e stette piani fuori terra ad uso di abitazione, negozi con depositi e magazzini nel seminterrato, e autorimessa interrata. Intestata

In allegato alla pratica edilizia fotografata a stralcio dallo scrivente:

- Licenza edilizia;
- Riferito a: gruppo di edifici CD – n°2 edifici nei quali è contenuto il cinematografo (cono scopo di lucro) - corpo unico.

In allegato alla pratica edilizia fotografata a stralcio dalla scrivente:

7.3 Ingiunzione del Comune di Milano del 13-10-1975 per lavori di: realizzazione abusiva di una sala cinematografica al piano interrato.

In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dallo scrivente:

- ingiunzione del Comune di Milano del 13-10-75;
- richiesta di proroga del 27-11-75 da parte del Condominio di Via Durazzo, 5;
- Ordinanza del Comune di Milano 31118/5440/6
- Riferito a: gruppo di edifici CD – n°2 edifici nei quali è contenuto il cinematografo (cono scopo di lucro) - corpo unico.

7.4 Ottemperanza a ingiunzione del Comune di Milano del 13-10-1975 Prot. n°11137 del 19-07-1977 inviata da 31118/5440/6 del Comune di Milano Prot. N. 15072 del 29-11-1977 inviata da



In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dallo scrivente:

- ottemperanza a ingiunzione 31118-5440-76 del Comune di Milano del 13-10-1975 Prot. n°11137;
- risposta ad ordinanza 31118/5440/6 del Comune di Milano Prot. N. 15072;
- Elaborati grafici;
- Riferito a: gruppo di edifici CD – n°2 edifici nei quali è contenuto il cinematografo (cono scopo di lucro) - corpo unico.

7.5 Concessione in sanatoria n°559 in data 10-05-99 per lavori di: Cambio di destinazione d'uso da magazzino a cinematografo.

Lo scrivente ha potuto appurare personalmente la presenza a video presso l'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.

In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dallo scrivente:

- Documentazione non prodotta in quanto in fase di rilascio da parte degli Enti Competenti
- Riferito a: cinematografo (cono scopo di lucro) - corpo unico

7.6 Denuncia in data 09/11/93 prot. 6969/93 e presa d'atto da parte del Comune di Milano del 14-12-93 in atti al n° 325704/6969/93 per lavori di: Mutamento di destinazione d'uso senza opere da cinematografo a magazzino.

In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dallo scrivente:

- Documentazione non prodotta in quanto in fase di rilascio da parte degli Enti Competenti
- Riferito a: cinematografo (cono scopo di lucro) - corpo unico

7.7 Comunicazione per cambio d'uso del 03/10/96 prot. n. 275034 per lavori di: Cambio della destinazione d'uso senza l'esecuzione di opere edilizie per il ripristino della destinazione a cinematografo.

In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dallo scrivente:

- Documentazione non prodotta in quanto in fase di rilascio da parte degli Enti Competenti
- Riferito a: cinematografo (cono scopo di lucro) - corpo unico

7.8 Licenza di agibilità n. 28 con rilascio autorizzazione da parte del Comune di Milano in data 05.11.1993

In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dallo scrivente:

- Documentazione non prodotta in quanto in fase di rilascio da parte degli Enti Competenti
- Riferito a: cinematografo (cono scopo di lucro) - corpo unico

Descrizione Cinematografo di cui al punto A

Piena proprietà della Società _____ per la quota di 1/1 di Cinematografo (con scopo di lucro) sito in Milano, Via Durazzo, al civico n. 5 posta ai piani terreno, primo e secondo interrato.

Composta 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 di 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 d'accesso esterne – uscite di sicurezza

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 1.462,00 circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:



1/1

descrizione:

Foglio 277, particella 59, sub 701, via Durazzo n.5, categoria D3; posto al piano T-S1-S2; rendita € 10.566,71; superficie catastale totale non censita.

Variazione del 23/12/2014 – n. 290232.1/2014 in atti dal 23/12/2014 (protocollo n. MI0761489) - Variazione di classamento.

Variazione del 06/10/1998 n. 254401.1/1998 in atti dal 06/10/1998 (prot. n. C00407/1990) Variazione Della destinazione in MAGAZZINO CINEMA.

Coerenze dell'unità, da nord in senso orario:

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 ascensori, unità immobiliare sub 106 del mappale 59, via Durazzo e via Maniago;

del locale di 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 di 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

L'edificio è stato costruito negli anni 1965-1970

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile in funzione della destinazione dei locali. I coefficienti di omogeneizzazione applicati sono conformi all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Versione 1.3 del 31 dicembre 2008 per destinazione d'uso commerciale.

Il Destinazione	Sup. Lorda	h(m)	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terreno						
Area esterna in proprietà fronte ingresso	96,62	0	0,20	19,32	Ovest	Da ristrutturare
Area esterna limitrofa alle uscite di sicurezza	110,51	0	0,20	22,10	Ovest	Da ristrutturare
Uscite di sicurezza parte esterna	79,00	0	0,25	19,75	Nord	Ristrutturato
Ingresso/locale vendita biglietti	42,80	3,30	1	42,80	Ovest	Ristrutturato
Corpo scale principale	30,27	2,70	1	30,27		Ristrutturato
Primo Piano Interrato						
Cabina proiezione	20,96	3,60	1	20,96		Ristrutturato
Servizio Igienico cabina proiezione	2,07	3,60	1	2,07		Da ristrutturare
Ripostiglio Cabina Lato Ovest	2,88	3,60	0,25	0,72		Ristrutturato
Disimpegno Cabina Lato Ovest	13,04	3,60	0,50	6,52		Ristrutturato
Passaggio Lato Ovest – Uscite di sicurezza	84,97	2,00/4,20	0,50	42,49		Ristrutturato
Ripostiglio Cabina Lato Est	2,52	3,60	0,25	0,63		Ristrutturato
Disimpegno Cabina Lato Est	14,45	3,60	0,50	7,23		Ristrutturato



Passaggio Lato Est – Uscite di sicurezza	94,12	2,00/4,20	0,50	7,06	Ristrutturato
Scale di accesso dalla sala al P-2	25,86	3,30/4,20	0,50	12,93	Ristrutturato
Ripostiglio Scala lato sud	2,32	2,40	0,25	0,58	
Corpo scale principale	30,86	2,70	1	30,86	Ristrutturato
Secondo Piano Interrato					
Sala di proiezione	485,96	3,10/6,50	1	485,96	Ristrutturato
Foyer	81,85	2,50	1	81,85	Ristrutturato
Servizi Igienci	41,06	2,30	1	41,06	Ristrutturato
Ripostiglio	8,92	0,70/3,00	0,25	2,23	Ristrutturato
Disimpegno Sala – Uscite di sicurezza	100,21	3,10	0,50	50,11	Da ristrutturare parzialmente
Locale Tecnico (condizionatori)	44,84	3,90/4,30	0,25	11,21	Da ristrutturare
Corpi scale di accesso dalla sala al P-1	46,51	3,30/4,20	0,50	23,26	Ristrutturato
Totale	1.462,60			1.001,97	
				Arr.1.002,00	
Totale				1.002,00 Arr.	

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Strutture verticali (struttura):	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Travi (struttura):	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Solai (struttura):	tipologia: in parte cemento armato, in parte tipo tradizionale travetti e pignatte Condizione: buona Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: in parte portante in cemento armato, in parte non portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: piana, ricoperta da massetto e asfaltatura Condizioni: discrete non si rcontra presenza di infiltrazioni tranne per la zona retrostante la sala proiezione; la pavimentazione esterna necessita manutenzione; Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno tamburato Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in alluminio profilo freddo e vetro singolo Condizioni: buone Protezioni esterne: serrande metalliche Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Plafoni(componente edilizia):	<p>materiale: controsoffitto insonorizzato nella sala cinematografo, controsoffitto in carongesso nei servizi igienici, controsoffitto metallico nella sala di ingresso, stabilitura e varie mani di pittura nelle zone restanti; cemento armato a vista pitturato nei locali accessori, tecnologici e di servizio.</p> <p>lo stato dei plafoni è discreto.</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
Pareti (interne):	<p>materiale: forati con intonaco e tinteggiatura</p> <p>Lo stato delle pareti è discreto è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura, in particolar modo nei bagni, e nella sala cinematografo</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
Rivestimento (componente edilizia):	<p>ubicazione: bagno, materiale: ceramica monocottura</p> <p>ubicazione: bagno, materiale: ceramica monocottura</p> <p>ubicazione: cucina, materiale ceramica monocottura su due lati</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
Pavimenti : (componente edilizia):	<p>ubicazione: in tutta l'unità immobiliare</p> <p>materiale : gres porcellanato, lastre di materiale lapideo</p> <p>Locale di Ingresso PT: gres porcellanato</p> <p>Loche macchine di proiezione P-1: gres ceramico</p> <p>Passagge e disimpegni coperti P-1: gres porcellanato</p> <p>Passagge e disimpegni scoperti P-1: gres ceramico</p> <p>Bagni di servizio P-1: gres ceramico</p> <p>Androne di ingresso alla sala proiezione P-2: materiale lapideo in lastre levigate e lucidate</p> <p>Sala proiezione P-2: materiale lapideo in lastre levigate e lucidate</p> <p>Bagni pubblico P-2: gres porcellanato</p> <p>Locali accessori e pasaggi P-2: gres porcellanato</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
Portone di ingresso (componente edilizia):	<p>tipologia: ante a battente in alluminio profilo freddo e vetro singolo</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
Antenna collettiva (componente edilizia):	<p>tipologia: centralizzata</p> <p>Condizione: funzionante</p> <p>Certificazione = non conosciuta</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
Antifurto (componente edilizia):	<p>non presente</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
Gas (impianto):	<p>non presente</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
Elettrico (impianto):	<p>tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,</p> <p>condizioni: funzionante</p> <p>Certificazioni: non conosciute</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
Fognatura (impianto):	<p>tipologia: separata</p> <p>Fognatura: comunale.</p> <p>Condizioni: non ispezionata</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>



Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia, centralino: presente, non attivo Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno di servizio sala macchine di proiezione: completo di lavabo e vaso alla turca Bagni pubblico: dotato di WC disabili completo di lavabo, wc e maniglioni, n° 2 wc uomini, n° 2 wc donne, n°1 lavabi uomini, n°3 orinatori uomini, n° 1 lavabi donne Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	tipologia: impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a gas e impianto interno di riscaldamento ad aria primaria condizioni: ottime per l'impianto di riscaldamento condominiale; in stato manutentivo pessimo per l'impianto di trattamento aria della sala condizionatori; il legale rappresentante dichiarato l'impianto dismesso. Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Scala interna (componente edilizia):	tipologia: in cemento armato rivestimento: materiale lapideo Condizioni: buone Accessibilità: presente un montascale per disabili Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Non presente Condizione: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (impianto):	tipologia: presenti n°4 ventilconvettori a torre in pompa di calore nella sala proiezione potenzialità 7,1 kW freddo e 7,9 kW caldo Condizioni: buone Certificazioni: marcatura CE; altre certificazioni non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rilevazione fumi (impianto):	tipologia: presente; Condizione: funzionamento non verificato; Certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, vista la particolare tipologia di destinazione d'uso lo scrivente ritiene di utilizzare sia il criterio della stima comparativa, sia il criterio di capitalizzazione del reddito.



Il primo criterio prevede il confronto dei dati di mercato delle compravendite avvenute recentemente nella stessa zona per immobili di tipologia simile, con i dati pubblicati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio, e i dati pubblicati nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili" della C.C.I.A.A. di Milano. Inoltre si considerano le caratteristiche della costruzione, del contesto ambientale e i coefficienti di differenziazione di piano, di età, qualità e stato di manutenzione.

Il secondo, vista la mancanza di dati ufficiali sulla possibile redditività dello stesso, si rispetta determinando due valori e precisamente:

- Il reddito minimo dichiarabile valutato, come indicato nella legge 311/2004 (finanziaria 2005), pari al 10% del valore catastale dell'immobile
- Il canone concessorio riferito ai valori O.M.I. 2° semestre 2015 per la destinazione d'uso "commerciale".

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio Tecnico e Ufficio Visure Atti del Comune di Milano (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare Rilevazione prezzi di mercato 2° semestre 2015:
 - o Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio
 - o TeMA. S.c.p.a. - Rilevazione dei prezzi degli immobili - Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della C.C.I.A.A. di Milano - 2° semestre 2015

8.3. Valutazione corpo

8.3.1 Determinazione del valore di mercato con il metodo comparativo

Parametri medi di zona per destinazione principale:

Commerciale: Negozi - Stato Conservativo normale: €/mq 1.400,00/2.300,00.

Valore attribuito per destinazione principale €/mq 1.450,00

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Cinematografo (con scopo di lucro)	1.462,60	€ 1.452.900,00	€ 1.452.900,00
			€ 1.452.900,00	€ 1.452.900,00

8.3.2 Determinazione del valore di mercato con il metodo di capitalizzazione del reddito

8.3.2.1 Determinazione del reddito minimo dichiarabile

Rendita Catastale: € 10.566,71

Rendita Catastale rivalutata al 5%: € 11.095,05

Moltiplicatore Catastale: 60

Valore catastale immobile: € 665.702,73

10% del valore catastale (rendita minima dichiarabile): € 66.570,27

Canone mensile minimo dichiarabile: € 5.547,52



8.3.2.2 Determinazione del canone di mercato

Parametri medi di zona per destinazione principale:

Commerciale: Negozi - Stato Conservativo ottimo: €/mq/mese 6,0/9,8.

Valore attribuito per destinazione principale €/mq/mese 6,2

Superficie Raggiagliata: 1.002,00 mq

Valore canone locativo medio annuo: € 74.548,80

Canone mensile medio: € 6.212,40

Il canone rispetta il minimo O.M.I. 2° semestre 2015 ed è sicuramente un valore accettabile per la destinazione d'uso, la posizione e la dimensione dell'immobile. Tra l'altro risulta anche in linea con i valori ricevuti dal Legale Rappresentante della [REDACTED] fornito copia di un contratto di locazione non registrato tra [REDACTED]

[REDACTED] riportante un canone annuo di € 90.000,00.

Considerato infatti che il contratto è stato stipulato in data 12-11-2007 con scadenza 11-12-2013 e che solo dal 2° semestre 2013 ad oggi i valori minimi dei contratti di affitto hanno subito una flessione del 14,29%, il valore attualizzato del contratto sarebbe pari ad € 77.139,00

Il canone di mercato risulta quindi correttamente calcolato ed è pari ad € 74.548,80

8.3.2.3 Determinazione del valore di mercato

La capitalizzazione dei redditi si calcola secondo la formula:

$$V_m = R_n / r = (R_l - S) / r$$

dove:

V_m = valore di mercato o di capitalizzazione

R_n = reddito netto annuo

R_l = reddito lordo annuo (valore canone locativo medio stimato in 8.3.2.2)

S = spese annue (tasse 32%, imposte 0,7%, assicurazione 0,5%, manutenzione straordinaria 2%, spese contabili 0,5%, spese di registrazione contratti 1%; varie ed imprevisti 3,3%, pari ad una percentuale complessiva sul reddito lordo del 40%)

r = saggio di capitalizzazione; tale dato viene ricavato dai valori riportati dall'O.M.I. 2° semestre 2015

Commerciale - Negozi:

$$r = (R_1 - S_1) / V_{m1} + (R_2 - S_2) / V_{m2} = ((6,0 - 6,0 * 0,40) \times 12 / 1.400,00 + (9,8 - 9,8 * 0,40) \times 12 / 2.300,00) / 2 = 3,08\%$$

Il valore di mercato risulterà quindi:

$$V_m = (74.548,80 - 74.548,80 * 0,40) / 0,0308 = 1.452.249,35$$

8.3.3 Determinazione del valore di mercato

Il valore di mercato viene stimato come la media tra metodo comparativo e metodo di capitalizzazione del reddito.

$$\text{Valore di mercato: } (1.452.249,35 + 1.452.900) / 2 = 1.452.574,68$$

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 72.628,73



Spese insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente:	- € 31.703,52
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 1.752,00
Costi per opere di adeguamento edilizio, urbanistico, normativa VV.F e regolamento di igiene	- € 103.525,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: i beni oggetto di vendita non possono essere divisi in più lotti ma devono essere venduti in un unico lotto:

A – Cinematografo (con scopo di lucro)

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 1.242.965,43
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 1.242.965,43

Allegati:

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;
3. Visura storica per immobile;
4. [REDACTED]

Milano) in data 26/06/2013 n. 195035/30594 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 27/06/2013 ai nn. 33605/24751

5. Atto di compravendita a firma 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 1 in data 07/01/2008 ai nn. 730/439

6. Visura storica della società.

7. Comunicazione Agenzia Entrate, Ufficio Milano 2;

8. Comunicazione Agenzia Entrate, Ufficio Genova 2;

9. Comunicazione Agenzia Entrate, Ufficio Milano 1;

10. Ispezione ipotecaria Milano 1;

11. Planimetria attuale rilevata da sopralluogo;

12. Certificazione energetica;

13. L.E. proposta di lottizzazione n. 1880 del 18-09-1967

14. L.E. n. 3395 del 29-08-1968;

15. Ingiunzione del 13-10-75 Comune di Milano con successive risposte e presentazione elaborati grafici sala cinematografica

16. Comunicazioni Amministrazione Condominio di Via Durazzo, 5

17. Rilevazione prezzi dell'Agenzia del territorio per destinazione d'uso Commerciale 2° semestre 2015

18. Rilevazione dei prezzi degli immobili - Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della C.C.I.A.A. di Milano - 2° semestre 2015

19. Contratto di Locazione per uso commerciale non registrato del 09-11-2007

20. Fotografie

Milano, 12 luglio 2016

L'Esperto alla stima
Ing. Claudio Mazzolini

