

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

Creditore procedente

Creditore intervenuto

contro  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **877/15+2336/16**

**Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi**  
**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 Previati n.7  
Telefono 0236599859 e fax 0236630418  
e-mail: mazzolinic@virgilio.it*

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi  
Custode: Avv. Alberto Conti  
Perito: Ing. Claudio Mazzolini

**Bene immobile sito in Milano (MI)  
Via Clitumno, 22  
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 Clitumno, al civico n. 22 posta ai piani terreno e primo interrato.

Composta 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

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **1.149,00** circa

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] con sede in MILANO Via San Paolo, 1 P.I. 01742770991 - Proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Foglio 236, particella 7, sub 701 graffato con particella 284 sub 12**, via Clitumno n.22, categoria D3; posto al piano T-S1; rendita € 13.780,00; superficie catastale totale non censita.

Variazione del 12/12/2008 – n. 115677.1/2008 in atti dal 12/12/2008 (protocollo n. MI1051074)- Variazione di classamento.

Variazione del 13/12/2007 n. 87947.1/2007 in atti dal 13/12/2007 (prot. n. MI1095442) MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA.

Variazione del 30/12/1999 n. 392504.1/1999 in atti dal 30/12/1999 (prot. non riportato) VARIAZIONE DELLA CONSISTENZA.

**Coerenze dell'unità, da nord in senso orario:**

- della sala cinematografica e locali accessori al piano interrato di cui al punto a) dell'atto di provenienza: 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) dell'atto di provenienza: proprietà di terzi ed enti comuni;

- dell'atrio d'ingresso al piano terreno con annessi spogliatoio e scala interna di cui al punto c) dell'atto di provenienza: enti-comuni, proprietà di terzi, via Clitumno, passaggio comune.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** centro commerciale PAM a Milano Via Padova 111, cinema Plinius Multisala a Milano V.le Abruzzi 28/30, farmacie, municipio di Zona 2 Viale Zara, 98, negozi al dettaglio, Piscina Get-Fit Nuoto e Benessere a Milano, Via Lambrate, 20 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 1 Metropolitane Milanesi 1,020 km; linea 2 Metropolitane Milanesi 1,010 km; autobus linea 56 per P.le Loreto 0,160 km.

### 3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo il bene immobile oggetto del pignoramento, al momento del sopralluogo era in stato di abbandono.

[REDACTED]

[REDACTED]

### 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:

[REDACTED]

[REDACTED]

##### 4.2.1. pignoramenti:

[REDACTED]

[REDACTED]

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**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 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 serbatoi 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 serbatoi 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:

1. presenza di quadro elettrico generale non certificato;
2. 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);
3. presenza di impianto di climatizzazione/ventilazione non funzionante;
  4. presenza di quadro elettrico non certificato nel locale impianto di climatizzazione/ventilazione;
  5. presenza di porta di ingresso al locale climatizzazione/ventilazione di dimensioni inferiori alla norma e non dotata di maniglioni antipanico;
  6. presenza di porta di ingresso ai locali proiettori non omologata, né dotata di maniglione antipanico;
  7. presenza di porta di accesso dai luoghi comuni (esterno) alle scale della centrale termica non certificata, né dotata di maniglione antipanico;
  8. presenza di quadro elettrico ingresso scale locale caldaia non certificato;
- al primo piano interrato:
9. presenza di porte di uscita sulle uscite di sicurezza non certificate;
  10. presenza di quadri elettrici di piano non certificati;
  11. presenza di tendaggi non certificati e totale mancanza di poltrone imbottite certificate;
  12. presenza di quadro elettrico locale caldaia non certificato;
  13. mancanza adeguato isolamento termico delle tubazioni in centrale;
  14. mancanza di libretto di manutenzione in centrale termica;
  15. mancanza di certificati di taratura delle valvole di controllo;
  16. presenza di porta sull'uscita di sicurezza della centrale termica non certificata, non dotata di maniglione antipanico e di congegno di autochiusura;
  17. 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 stata 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 1M 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 antipanico, 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 antipanico: € 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 disegni 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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	€ 6.600,91
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/19	€ 1.972,47
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:	€ 8.573,38
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:	€ 94.627,63
Spesa straordinaria manutenzione tetto	nessuna
Cause in corso:	nessuna
Atti ablativi:	nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 [REDACTED] [REDACTED]

6.2.2 [REDACTED]

6.2.3 [REDACTED]

6.2.4 [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **L.E. N. 1973/1966 del 12-09-1966** per lavori di: Costruzione di fabbricato di tre e cinque piani fuori terra ad uso di abitazione e negozi con annesso cinematografo. Intestata al Sig. [REDACTED], con recapito in [REDACTED].

In allegato alla pratica edilizia fotografata a stralcio dallo scrivente:

- Licenza edilizia;
- Riferito a: edificio nel quale è contenuto il cinematografo (con scopo di lucro) - corpo unico.

7.2 **L.E. N. 4180/1968 del 03-12-1968** per lavori di: Modifiche interne e di facciata a variante delle opere autorizzate il 12.09.1966 con licenza n.1973. Intestata al Sig. [REDACTED], con recapito in [REDACTED].

In allegato alla pratica edilizia fotografata a stralcio dallo scrivente:

- Licenza edilizia;
- Elaborati grafici (Tipo Approvato);
- Riferito a: gruppo di edifici CD - edificio nel quale è contenuto il cinematografo (con scopo di lucro) - corpo unico.

7.3 **L.E. N. 93/1971 del 09-02-1971** per lavori di: Modifiche interne e di facciata a variante delle opere autorizzate il 03.12.1968 con licenza n.1480. Intestata al Sig. [REDACTED], con recapito in [REDACTED].

In allegato alla pratica edilizia fotografata a stralcio dallo scrivente:

- Licenza edilizia;
- Riferito a: edificio nel quale è contenuto il cinematografo (con scopo di lucro) - corpo unico.

7.4 **L.E. N. 919/1974 del 29-04-1974** per lavori di: Modifiche alle vetrine di un cinematografo. Intestata alla [REDACTED], con recapito in [REDACTED].

In allegato alla pratica edilizia fotografata a stralcio dallo scrivente:

- Licenza edilizia;
- Elaborati grafici;
- Riferito a: cinematografo (con scopo di lucro) - corpo unico

7.6 **Richiesta di licenza di abitabilità PG 034270 del 18-02-1971** per lavori di: Lavori ultimati, con riferimento alla L.E. 4180/1966 del 12/09/1966. Intestata alla [REDACTED] con recapito [REDACTED].

In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dallo scrivente:

- Richiesta di licenza di abitabilità
- Riferito a: cinematografo (con scopo di lucro) - corpo unico

7.8 **Licenza di agibilità n. 32** con rilascio autorizzazione da parte del Comune di Milano in data 05.11.1993

In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dallo scrivente:

- Licenza di agibilità non prodotta in quanto non reperita
- Verbale di sopralluogo di terza visita del 08.06.1971
- Elaborati grafici allegati al verbale di terza visita
- Riferito a: edificio nel quale è contenuto il cinematografo (con scopo di lucro) - corpo unico.

## Descrizione Cinematografo di cui al punto A

Piena proprietà della Società [REDACTED] per la quota di 1/1 di **Cinematografo (con scopo di lucro)** sito in Milano, Via Clitumno, al civico n. 22 posta ai piani terreno, e primo interrato.

Composta 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

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **1.149,00** circa

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] con sede in MILANO Via San Paolo, 1 P.I. 01742770991 - Proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Foglio 236, particella 7, sub 701 graffato con particella 284 sub 12**, via Clitumno n.22, categoria D3; posto al piano T-S1; rendita € 13.780,00; superficie catastale totale non censita.

Variazione del 12/12/2008 – n. 115677.1/2008 in atti dal 12/12/2008 (protocollo n. MI1051074)- Variazione di classamento.

Variazione del 13/12/2007 n. 87947.1/2007 in atti dal 13/12/2007 (prot. n. MI1095442) MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA.

Variazione del 30/12/1999 n. 392504.1/1999 in atti dal 30/12/1999 (prot. non riportato) VARIAZIONE DELLA CONSISTENZA.

**Coerenze dell'unità, da nord in senso orario:**

- della sala cinematografica e locali accessori al piano interrato di cui al punto a) dell'atto di provenienza: 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) dell'atto di provenienza: proprietà di terzi ed enti comuni;

- dell'atrio d'ingresso al piano terreno con annessi spogliatoio e scala interna di cui al punto c) dell'atto di provenienza: enti-comuni, proprietà di terzi, via Clitumno, passaggio comune.

L'edificio è stato costruito negli anni 1966-1971

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
<b>Piano terreno</b>						
Ingresso/locale vendita biglietti	<b>29,94</b>	3,15	1	<b>29,94</b>	Sud	Ristrutturato
Spogliatoio	<b>10,12</b>	2,62	1	<b>10,12</b>	Sud	Ristrutturato
Corpo scale principale	<b>16,95</b>	3,15	1	<b>16,95</b>	Sud	Ristrutturato
Cabina proiezione	<b>33,61</b>	2,50	1	<b>33,61</b>		Ristrutturato
Servizio Igienico cabina proiezione	<b>6,44</b>	2,50	1	<b>6,44</b>		Da ristrutturare
Ufficio Cabina proiezione	<b>14,42</b>	2,50	0,25	<b>3,61</b>		Ristrutturato
Disimpegno Cabina Lato Ovest	<b>9,70</b>	2,50	0,50	<b>4,85</b>		Ristrutturato
Locale Condizionatori	<b>35,19</b>	2,50	0,25	<b>8,80</b>		Da ristrutturare
Corpo scale centrale termica	<b>4,85</b>	3,15	0,25	<b>1,21</b>		Da ristrutturare
<b>Primo Piano Interrato</b>						
Sala di proiezione	<b>615,19</b>	2,60/5.50	1	<b>615,19</b>		Da ristrutturare parzialmente
Servizi Igienici	<b>21,96</b>	2,50/2,80	1	<b>21,96</b>		Ristrutturato
Locale bibite accanto ai servizi igienici	<b>7,46</b>	2,80	1	<b>7,46</b>		Ristrutturato

Il Destinazione	Sup. Lorda	h(m)	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Accesso Sala	<b>40,02</b>	2,80	1	<b>40,02</b>		Da ristrutturare parzialmente
Uffici-ripostigli	<b>33,70</b>	2,04	0,50	<b>16,85</b>		Da ristrutturare parzialmente
Ripostiglio	<b>7,98</b>	2,04	0,25	<b>1,99</b>		Da ristrutturare
Uscita di sicurezza Lato Ovest su V.le Padova ingresso sinistro	<b>19,68</b>	3,50/6,20	0,50	<b>9,84</b>		Da ristrutturare parzialmente
Uscita di sicurezza Lato Ovest su V.le Padova ingresso destro	<b>60,84</b>	2,10/6,20	0,50	<b>30,42</b>		Da ristrutturare parzialmente
Uscita di sicurezza Lato Nord Ovest su cortile	<b>35,27</b>	2,10/2,45	0,50	<b>17,64</b>		Ristrutturato
Locale tecnico	<b>13,13</b>	2,65	0,50	<b>6,57</b>		Da ristrutturare
Uscita di sicurezza Lato Sud Ovest su cortile	<b>33,58</b>	2,10/2,60	0,50	<b>16,79</b>		Ristrutturato
Uscita di sicurezza Lato Sud su cortile	<b>33,63</b>	2,10/2,60	0,50	<b>16,82</b>		Ristrutturato
Corpo scale principale	<b>7,08</b>	2,70/4,30	1	<b>7,08</b>		Ristrutturato
Locali Centrale termica	<b>57,87</b>	3,35/4,30	0,25	<b>14,47</b>		Da ristrutturare
<b>Totale</b>	<b>1.148,61</b>			<b>938,63</b>		
				<b>Arr.939,00</b>		
<b>Totale</b>				<b>939,00 Arr.</b>		

### 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 quadrotti in materiale cementizio  
Condizioni: discrete non si riscontra presenza di infiltrazioni tranne per la zona retrostante la sala proiezione e in una limitata area della sala di 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):* materiale: controsoffitto insonorizzato nella sala cinematografo, controsoffitto in carongesso nella sala di ingresso, stabilità e varie mani di pittura nelle zone restanti; cemento armato a vista, a volte intonacato e pitturato nei locali accessori, tecnologici e di servizio.  
Lo stato dei plafoni è discreto.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati con intonaco e tinteggiatura  
Lo stato delle pareti è discreto è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura, in particolar modo nei bagni, e nella sala cinematografo  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagni, materiale: ceramica monocottura  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pavimenti :* ubicazione: in tutta l'unità immobiliare  
*(componente edilizia):* materiale : gres porcellanato, gres ceramico  
Locale di Ingresso PT: gres porcellanato  
Locali macchine di proiezione P-1: gres ceramico  
Passaggi e disimpegni coperti P-1: cemento a vista o verniciato  
Bagni di servizio P-T: gres ceramico  
Androne di ingresso alla sala proiezione P-1: gres porcellanato  
Sala proiezione P-1: gres porcellanato  
Bagni pubblico P-1: gres porcellanato  
Locali accessori e passaggi P-2: gres porcellanato  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in alluminio profilo freddo e vetro singolo  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva (componente edilizia):* tipologia: centralizzata  
Condizione: funzionante  
Certificazione = non conosciuta  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antifurto (componente edilizia):* non presente  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianto):* non presente (presente solo in centrale termica)  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto):* tipologia: separata  
Fognatura: comunale.  
Condizioni: non ispezionata  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Telefonico (impianto):* non presente  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Citofonico (impianto):</i>	non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno di servizio sala macchine di proiezione: completo di lavabo wc e doccia Bagni pubblico: dotato di n° 2 wc uomini, n° 2 wc donne, n°1 lavabi uomini, n°2 orinatoi uomini, n° 1 lavabi donne Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: <b>impianto di riscaldamento con caldaia a gas autonoma portata termica max 235 kW e impianto interno di condizionamento ad aria primaria</b> condizioni: scarse per l'impianto di riscaldamento privato; pessime per l'impianto di trattamento aria della sala condizionatori. Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: in cemento armato rivestimento: materiale lapideo Condizioni: buone Accessibilità: non presente alcun montascale per disabili Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Certificazione energetica:</i>	non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore(impianto)</i>	Non presente Condizione: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: presente impianto di condizionamento/ventilazione nell'apposito locale; caratteristiche non rilevabili Condizioni: pessime Certificazioni: non rilevabili Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rilevazione fumi (impianto):</i>	Non presente; Condizione: ===== Certificazioni: ===== 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 2018 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 1° semestre 2018:
  - 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 - 1° semestre 2018

## 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 1.250,00/2.000,00.

Valore attribuito per destinazione principale €/mq 1.250,00

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Cinematografo (con scopo di lucro)	1.148,61	€ 1.173.750,00	€ 1.173.750,00
			€ 1.173.750,00	€ 1.173.750,00

### 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: € 13.780,00

Rendita Catastale rivalutata al 5%: € 14.469,00

Moltiplicatore Catastale: 60

Valore catastale immobile: € 868.140,00

10% del valore catastale (rendita minima dichiarabile): € 86.814,00

Canone mensile minimo dichiarabile: € 7.234,50

### 8.3.2.2 Determinazione del canone di mercato

Parametri medi di zona per destinazione principale:

Commerciale: Negozi - Stato Conservativo ottimo: €/mq/mese 7,0/10,8.

Valore attribuito per destinazione principale €/mq/mese 7,0

Superficie Raggiagliata: 939,00 mq

Valore canone locativo medio annuo: **€ 78.876,00**

Canone mensile medio: **€ 6.573,00**

Il canone locativo medio annuo espresso è sicuramente un valore accettabile per la destinazione d'uso, la posizione e la dimensione dell'immobile.

[REDACTED]

Il canone di mercato risulta quindi correttamente calcolato ed è pari ad € 78.876,00

### 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:

$$r = (R_1 - S_1) / V_{m1} + (R_2 - S_2) / V_{m2} = ((7,0 - 7,0 * 0,40) * 12 / 1.250,00 + (10,8 - 10,8 * 0,40) * 12 / 2.000,00) / 2 = 3,96\%$$

Il valore di mercato risulterà quindi:

$$V_m = (78.876,00 - 78.876,00 * 0,40) / 0,0396 = \mathbf{1.195.090,91}$$

### **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.

Valore di mercato:  $(1.173.750,00 + 1.195.090,91) / 2 = \mathbf{1.184.420,46}$

#### 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: - € 59.221,02

Spese insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: - € 8.573,38

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (escluso compensi professionali): - € 5.266,00

Costi per opere di adeguamento edilizio, urbanistico, normativa VV.F e regolamento di igiene - € 170.216,00

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 **€ 941.144,06**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 658.800,84**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 941.144,06**

#### Allegati:

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;
3. Visura storica per immobile;
4. Atto di fusione per incorporazione della Società [REDACTED] con sede in Milano codice fiscale [REDACTED] a firma del Dott. Luciano Severini (notaio in 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 [REDACTED]
7. Comunicazione Agenzia Entrate, Ufficio DP I Magenta;
8. Comunicazione Agenzia Entrate, Ufficio DP I Milano;
9. Comunicazione Agenzia Entrate, Ufficio DP II Milano;
10. Contratto di Locazione registrato presso l'Ufficio DPMI1 UT MILANO 1 il 08/03/2016 ai nn. Serie 3T Numero 4583;
11. Contratto di Locazione registrato presso l'Ufficio DPMI2 UT SESTO SAN GIOVANNI il 30/06/2016 ai nn. Serie 3T Numero 1698
12. Ispezione ipotecaria Milano 1;
13. Planimetria attuale rilevata da sopralluogo;
14. L.E. N. 1973/1966 del 12-09-1966 con elaborati grafici tipo approvato
15. L.E. N. 4180/1968 del 03-12-1968 con elaborati grafici tipo approvato
16. L.E. N. 93/1971 del 09-02-1971
17. L.E. N. 919/1974 del 29-04-1974 con elaborati grafici tipo approvato
18. Richiesta di licenza di abitabilità PG 034270 del 18-02-1971

19. Verbale di sopralluogo di terza visita per licenza di occupazione del 08.06.1971 e 29.11.1971 con elaborati grafici tipo approvato
20. Verbale di sopralluogo di terza visita per licenza di occupazione del 10.09.1974 e 05.02.1975
21. Comunicazioni Amministrazione Condominio di Via Padova, 96
22. Rilevazione prezzi dell'Agenzia del Territorio per destinazione d'uso Commerciale 1° semestre 2018
23. Rilevazione dei prezzi degli immobili - Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della C.C.I.A.A. di Milano - 1° semestre 2018
24. Fotografie

Milano, 28 dicembre 2018

L'Esperto alla stima  
Ing. Claudio Mazzolini