

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO**

**Alabama S.p.a. In Liquidazione**

N° Gen. Rep. **191/2014**

data adunanza dei creditori: 15-12-2014 ore 12:45

Giudice Delegato: **Dott.ssa FRANCESCA MAMMONE**

Commissari Giudiziali: **Dr. Piero Canevelli**

**Dr. Mario Doni**

**Avv. Maria Grazia Giampieretti**

Liquidatori Giudiziali: **Dr. Carlo Giraudo**

**Dr. Marco Misto'**

**Avv. Paola Pagini**

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA AI FINI CONCORDATARI REDATTA  
DALL'ARCH. SERGIO BILOTTI IN DATA 3/06/2013**

**LOTTO 2: Capannone commerciale su due livelli in Pessano con  
Bornago, Via Ruffilli n. 3 al foglio 8, mappale 609**

**Esperto alla stima:** Geom. Luca Mutti

**Codice fiscale:** MTTLCU66H10F205U

**Partita IVA:** 09005730156

**Studio in:** Via Carlo De Angeli 3 - 20141 Milano

**Telefono:** 0258302717

**Email:** lmutti@studiomutti.com

**Pec:** luca.mutti@geopec.it



Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Ruffilli R. n. 3 - Pessano Con Bornago (Milano)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A) Capannone ad uso deposito – esposizione – uffici ed archivio sviluppato su tre piani fuori terra ed un piano interrato

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Ruffilli R. n. 3 - Pessano Con Bornago (Milano)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A) Capannone ad uso deposito – esposizione – uffici ed archivio sviluppato su tre piani fuori terra ed un piano interrato

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Ruffilli R. n. 3 - Pessano Con Bornago (Milano)

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 4.009.500,00

**Prezzo da occupato:**

**Beni in Pessano Con Bornago (Milano)**

Località/Frazione

Via Ruffilli R. n. 3

**Lotto: 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A) Capannone ad uso deposito – esposizione – uffici ed archivio sviluppato su tre piani fuori terra ed un piano interrato Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pessano Con Bornago (Milano), Via R. Ruffilli n. 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di ALABAMA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 08641890150

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Alabama srl, foglio 8, particella 609, indirizzo Via Ruffilli R., piano T-1-2-S1, categoria D/7, rendita € 31431,57

Derivante da: variazione nel classamento del 12/01/2015 protocollo n. MI0144948 in atti dal 12/01/2015 (n. 130075.1/2015)

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Milano dista circa 20 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

██████████ occupava detti locali in forza del precedente contratto di affitto di azienda del 30/10/2012 rep. 130141/15989 a firma ██████████

Detto contratto di affitto di azienda si è successivamente estinto a seguito dell'atto di cessione dell'azienda stipulato sempre tra Alabama e ██████████ in data 30 marzo 2017;

██████████ ha stipulato con il CPO Alabama un nuovo contratto di locazione im-

mobiliare avente ad oggetto esclusivamente gli immobili del Lotto 1;  
Ad oggi [REDACTED] ha ancora il possesso del Lotto 2 ma senza titolo.

#### **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 casa coniugale:*

Nessuna.

###### *4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

###### *4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

##### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

###### *4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria con annotazione di quietanza; A favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro ALABAMA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: [REDACTED]  
[REDACTED] Importo ipoteca: [REDACTED] Importo capitale: [REDACTED] A rogito di  
Notaio [REDACTED] in data 13/11/2009 ai nn. 127063/14667; Iscrit-  
to/trascritto a Cons. RR.II Milano 2 in data 16/11/2009 ai nn. 153176/30923

###### *4.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

###### *4.2.3 Altre trascrizioni:*

- Decreto di ammissione al concordato preventivo A favore della massa dei  
creditori contro ALABAMA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE iscritto/trascritto a Cons.  
RR.II. Milano 2 in data 24/12/2014 ai nn. 117650/80562;

###### *4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

##### **4.3 Misure Penali**

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NO

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: sub 0A Classe energetica EP (classe E 50.77 kWh/mca)

Classe energetica ET (classe A+ 1,53 kWh/mca) - sub 0B Classe energetica EP (classe D

32.71 kWh/mca) Classe energetica ET (classe B 5,48 kWh/mca)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 05/12/2006 al 10/12/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio ██████████ in data 05/12/2006, ai nn. 124043; trascritto a Cons. RR.II Milano 2, in data 18/12/2006, ai nn. 194405/101208.

**Titolare/Proprietario:** Alabama spa dal 10/02/2014 al 29/12/2015 per mutamento di denominazione come da nota presentata con mod. unico in atti dal 12/02/2014 rep. 374 a firma Notaio ██████████ volume 1T n. 2163 del 12/02/14 verbale di assemblea (n. 3661.1/2014) **N.B. La presente nota non risulta trascritta in Conservatoria**

**Titolare/Proprietario:** Alabama srl dal 29/12/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di trasformazione di società - a rogito di Notaio ██████████ in data 29/12/2015, ai nn. 1760/1083; trascritto a Cons. RR.II. Milano 2, in data 11/01/2016, ai nn. 1486/804.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

1) Numero pratica: concessione edilizia n. 51/91

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: concessione edilizia

Per lavori: costruzione insediamento industriale, uffici ed esposizione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 5/12/1991 al n. di prot. 8185

2) Numero pratica: approvazione varianti

Intestazione: ██████████

Per lavori: varianti alla concessione edilizia 51/91 del 13/12/1991

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/11/1993 al n. di prot. 12561-13240

3) Numero pratica: concessione edilizia n. 2/96  
 Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: ampliamento edificio industriale  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 20/11/1996 al n. di prot. 19772

4) Numero pratica: permesso di costruire n. 6/2008  
 Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: realizzazione di un sopralzo ad uso uffici ed ampliamento capannoni  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 10/03/2008 al n. di prot.

5) Numero pratica: comunicazione di fine lavori  
 Tipo pratica: comunicazione di fine lavori  
 Per lavori: permesso di costruire n. 6/2008  
 Presentazione in data 2/2/2012 al n. di prot 163 certificato di collaudo statico

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

L'immobile risulta conforme al permesso di costruire n. 6/2008, ma non risulta essere stato richiesto il certificato di agibilità, in quanto non è stato presentato l'accatastamento che risulta aggiornato al 1998; inoltre non è stato richiesto il certificato prevenzione incendi.

### 7.2 Conformità urbanistica:

“Convenzione per la cessione di lotti di terreno nella zona del Consorzio Industriale tra i Comuni di Gorgonzola e Pessano con Bornago per l'area di insediamento industriale” atto autenticato dal Notaio Dott. Lucio Paolini di Milano in data 06.07.1995 - repertorio n. 106146/6503 e registrato a Milano - Atti Pubblici - in data 5.07.1995 a favore della ██████████ con sede in ██████████ codice fiscale ██████████ rappresentata dall'Amministratore Delegato ██████████ nato a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. 36 del 3/11/2010
Zona omogenea:	area a prevalente destinazione produttiva sf.min. mq. 2.500
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 delle NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
---	----

**Note sulla conformità:**

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A) Capannone commerciale su due livelli con showroom, uffici, sala conferenze, magazzino e confezionamento merci**

Trattasi di un capannone ad uso magazzino ed uffici – esposizione su due livelli, composto da spazio showroom, uffici, sale riunioni, magazzino di stoccaggio e confezionamento merci.

Il piano interrato è destinato ad archivio, mentre al piano rialzato sono presenti uffici, sala conferenze e show room. Al piano primo e secondo si trovano altri locali uffici.

I locali al primo e secondo piano presentano pareti interne mobili in alluminio e cristallo, pavimenti galleggianti con finiture in legno, serramenti in alluminio.

Impianto di riscaldamento centralizzato con diffusione di aria calda e fredda tramite fancoil negli uffici e robur nel capannone.

La zona adibita a capannone ha struttura in c.a. rivestito con pannelli prefabbricati, pavimentazione di tipo industriale in cemento liscio, serramenti in alluminio.

Sono presenti due impianti montacarichi.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di ALABAMA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 08641890150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.106,00**

E' posto al piano: T-1-2-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1996 - ampliato nel 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m nella zona uffici - 8.80 m. nella zona capannone

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)**

Mancano le certificazioni degli impianti

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato (unico impianto per tutti gli ambienti del fabbricato)

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatiz-	SI
--	----



zazione	
---------	--

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone	sup reale netta	3.906,00	1,00	3.906,00
Uffici	sup reale netta	1.200,00	1,00	1.200,00
		<b>5.106,00</b>		<b>5.106,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Valore di mercato e di liquidazione

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;  
Ufficio tecnico di Pessano con Bornago.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A) Capannone ad uso deposito – esposizione – uffici ed archivio sviluppato su tre piani fuori terra ed un piano interrato**

Valore complessivo indicato nella relazione dell'Arch. Bilotti del 3/06/2013 € **4.009.500,00**

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima accertati dal Geom. Luca Mutti**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- Costi di adeguamento catastale presso il Catasto Urbano e Terreni	€	8.000,00
- Costi per presentazione pratiche antincendio	€	6.000,00
- Costi per richiesta certificato agibilità con adeguamento / collaudo impianti	€	7.000,00
<b>Totale costi di regolarizzazione</b>	€	<b>21.000,00</b>

**Valore al netto dei costi di regolarizzazione € 3.988.500,00**

Data generazione:  
03-05-2017



L'Esperto alla stima  
Geom. Luca Mutti