
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 1: Capannone commerciale con uffici in Pessano con
Bornago, Via Ruffilli n. 3 al foglio 9, mappale 316 subb. 1 - 2 - 701**

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via R. Ruffilli n. 1/3 - Pessano Con Bornago (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) Capannone ad uso magazzino con palazzina uffici – esposizione e archivi di quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali: foglio 9, particella 316, subalterno 1 capannone e laboratorio e palazzina uffici - foglio 9, particella 316, subalterno 2 abitazione custode / foresteria - foglio 9, particella 316, subalterno 701 tettoia

2 Stato di possesso

Bene: Via R. Ruffilli n. 1/3 - Pessano Con Bornago (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) Capannone ad uso magazzino con palazzina uffici – esposizione e archivi di quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato

Possesso: Occupato da Rivolta Automotive con contratto di affitto

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via R. Ruffilli n. 1/3 - Pessano Con Bornago (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) Capannone ad uso magazzino con palazzina uffici – esposizione e archivi di quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via R. Ruffilli n. 1/3 - Pessano Con Bornago (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) Capannone ad uso magazzino con palazzina uffici – esposizione e archivi di quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via R. Ruffilli n. 1/3 - Pessano Con Bornago (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) Capannone ad uso magazzino con palazzina uffici – esposizione e archivi di quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via R. Ruffilli n. 1/3 - Pessano Con Bornago (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) Capannone ad uso magazzino con palazzina uffici – esposizione e archivi di quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via R. Ruffilli n. 1/3 - Pessano Con Bornago (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) Capannone ad uso magazzino con palazzina uffici – esposizione e archivi di quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via R. Ruffilli n. 1/3 - Pessano Con Bornago (Milano)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 7.478.750,00

Prezzo da occupato:

Beni in Pessano Con Bornago (Milano)

Località/Frazione
Via R. Ruffilli n. 1/3

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A) Capannone ad uso magazzino con palazzina uffici -
archivi di quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Pessano Con Bornago (Milano),
Via R. Ruffilli n. 1/3**

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 9, particella 316, subalterno 1, indirizzo Via Ruffilli R. 3, piano T-1-2-S1, categoria D/7, rendita € 69.225,88

Derivante da: variazione nel classamento del 12/01/2015 prot. n. MI0144951 in atti dal 12/01/2015 (n. 130078.1/2015)

Confini: ragione ai mappali 416, 324, 326, 328, 321, 148, 147, 146, 340 del foglio 9, ragioni su altro foglio

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Alabama srl, foglio 9, particella 316, subalterno 2, indirizzo Via Ruffilli R. , piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani , superficie 82, rendita € 302,13

Derivante da: variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: ragione ai mappali 416, 324, 326, 328, 321, 148, 147, 146, 340 del foglio 9, ragioni su altro foglio

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Alabama srl, foglio 9, particella 316, subalterno 701, indirizzo Via Ruffilli R. n. 1/3, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 99, superficie mq. 103, rendita € 153,39

Derivante da: variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: ragione ai mappali 416, 324, 326, 328, 321, 148, 147, 146, 340 del foglio 9, ragioni su altro foglio

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: la fermata Gorgonzola della linea M2 dista circa 1, il casello di Agrate Brianza dell'Autostrada A4 si trova nelle vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente occupato dalla Rivolta Automotive srl in forza di contratto di locazione stipulato in data 30/03/2017 con durata 6 anni rinnovabili di altri 6 anni. Il canone annuo è fissato in € 260.000,00 oltre iva.

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] contro ALABAMA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: [REDACTED]; Importo ipoteca: [REDACTED] Importo capitale: [REDACTED] A rogito di Notaio [REDACTED] data 03/11/2010 ai nn. 128215/15142; Iscritto/trascritto a Cons. RR.II di Milano 2 in data 04/11/2010 ai nn. 134872/31850 L'ipoteca è iscritta in pari grado ai sensi dell'art. 2853-2854 c.c. a quella iscritta a favore della [REDACTED]

- Ipoteca volontaria con annotazione di quietanza; A favore di [REDACTED] contro ALABAMA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: [REDACTED]; Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED]; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 03/11/2010 ai nn. 128215/15142; Iscritto/trascritto a Cons. RR.II Milano 2 in data 04/11/2010 ai nn. 134872/31851. L'ipoteca è iscritta in pari grado ai sensi dell'art. 2853-2854 c.c. a quella iscritta a favore della [REDACTED].

- Ipoteca volontaria con annotazione di quietanza; A favore di [REDACTED] contro ALABAMA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: [REDACTED]; Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED]; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 03/11/2010 ai nn. 128215/15142; Iscritto/trascritto a Cons. RR.II di Milano 2 in data 04/11/2010 ai nn. 134872/31852. L'ipoteca è iscritta in pari grado ai sensi dell'art. 2853-2854 c.c. a quella iscritta a favore della [REDACTED].

- Ipoteca volontaria con annotazione di quietanza; A favore di [REDACTED] contro ALABAMA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: [REDACTED]; Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 03/11/2010 ai nn. 128215/15142; Iscritto/trascritto a Cons. RR.II di Milano 2 in data 04/11/2010 ai nn. 134872/31853. L'ipoteca è iscritta in pari grado ai sensi dell'art. 2853-2854 c.c. a quella iscritta a favore della [REDACTED].

- Ipoteca volontaria con annotazione di quietanza; A favore di [REDACTED] contro ALABAMA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE; Derivante da: [REDACTED]; Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED]; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 03/11/2010 ai nn. 128215/15142; Iscritto/trascritto a Cons. RR.II di Milano 2 in data 04/11/2010 ai nn. 134872/31854. L'ipoteca è iscritta in pari grado ai sensi dell'art. 2853-2854 c.c. a quella iscritta a favore della [REDACTED].

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Decreto di ammissione a concordato preventivo a favore della massa dei creditori contro ALABAMA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE iscritto/trascritto a Cons. RR.II di Milano 2 in data 24/12/2014 ai nn. 117650/80562; La nota colpisce i cespiti al fg. 9 mapp. 316 sub. 1 e 2 (non il sub. 701).

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: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: sub. 1/A Classe energetica EP (classe E 45.45 kWh/mca) Classe energetica ET (classe B 5.96 kWh/mca) - sub. 1/B Classe energetica EP (classe E 49.04 kWh/mca) Classe energetica ET (classe B 7.23 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: [REDACTED] dal 07/05/2002 al 10/02/2014. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 07/05/2002, ai nn. 118477; trascritto a Cons. RR.II Milano 2, in data 16/05/2002, ai nn. 60206/35546.

Note: Nota relativa ai subb. 1 e 2

Titolare/Proprietario: il cespite identificato al sub. 701 è una nuova costruzione e precisamente una tettoia edificata su area di corte nel 2004 con pratica prot. MI0227034

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] in data 29/12/2015, ai nn. 1760/1083; trascritto a Cons. RR.II di Milano 2, in data 11/01/2016, ai nn. 1486/804.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione insediamento industriale, uffici ed esposizione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 13/12/1991 al n. di prot. 8185

2) Numero pratica: approvazione varianti
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: varianti alla concessione edilizia n. 51/91 del 13/12/1991
Oggetto: variante
Rilascio in data 08/11/1993 al n. di prot. 12561-13240

3) Numero pratica: approvazione varianti
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: varianti alla concessione edilizia n. 51/91 del 13/12/1991
Oggetto: variante
Rilascio in data 21/03/1994 al n. di prot. 15461/1980

4) Numero pratica: autorizzazione edilizia pratica n. 108/93
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: recinzione e cabina Enel
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 21/10/1993 al n. di prot.

5) Numero pratica: permesso di costruire n. 20/2003
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: realizzazione di pensilina a copertura di parcheggio esistente
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 22/08/2003 al n. di prot.

6) Numero pratica: denuncia inizio attività n. 414 prot.
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: demolizione di muro interno e ripristino pavimento (solo opere interne ex art. 26)
Presentazione in data 22/04/2004 al n. di prot. 414

7.1 Conformità edilizia:

Non è stato rilasciato il certificato di agibilità ne presentato il fine lavori; non risulta essere stato rilasciato il certificato di prevenzione incendi; sono state riscontrate difformità distributive interne negli uffici ed il capannone ad uso magazzino è privo delle opportune compartimentazioni Rei previste per legge.

L'appartamento del custode non può essere ceduto separatamente dal contesto ed è soggetto a tassazione come il fabbricato industriale, in quanto non è possibile usufruire delle agevolazioni per la prima casa.

7.2 Conformità urbanistica:

Il complesso industriale è inserito nella zona del "CONSORZIO INTERCOMUNALE ZONA DI SVILUPPO INDUSTRIALE GORGONZOLA – PESSANO CON BORNAGO" istituito negli anni ottanta per destinare questa parte di territorio ad area industriale baricentrica tra i due Comuni, con delibere in data 12 gennaio 1981 n. 9 – 22 dicembre 1980 n.150 e 30 marzo 1981 n. 22 dei Consigli Comunali di Gorgonzola e Pessano con Bornago, rese esecutive dalla delibera della Giunta Regionale Lombarda n. 3/7336 del 19 maggio 1981; le aree ove sorgono gli immobili oggetto di stima provengono dai presenti atti:

- Lotto 1: "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 [redacted] di Cernusco sul Naviglio in data 04.07.1991 – repertorio n. 80505/4702 e registrato a Milano - Atti Pubblici - in data 19.07.1991 – N. 9328 serie 1/V a favore della [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted], rappresentata dall'Amministratore Delegato [redacted] nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted]

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.36 del 3/11/2010 - variante parziale C.C. n.33 del 12/11/2015
Zona omogenea:	Area a prevalente destinazione produttiva sf.min. mq. 2.500
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 NTA

Note sulla conformità:

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A) Capannone commerciale su quattro livelli con annesso parcheggio

Trattasi di un capannone ad uso magazzino, sviluppato al piano terra ed al piano primo, adibito a refettorio, laboratorio e sala conferenze e palazzina di quattro piani fuori terra, adibite a showroom, uffici, sale riunioni, magazzino di stoccaggio e confezionamento merci.

Il piano interrato è destinato ad archivio, mentre al piano rialzato si trova l'abitazione del custode. La palazzina uffici ha struttura in c.a. rivestito con pannelli prefabbricati intonacati.

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

Impianto di riscaldamento centralizzato con diffusione di aria calda e fredda tramite fancoil. Impianto idrico con apparecchiature in vetrochina smaltata complete di accessori.

La zona adibita a capannone ha struttura in c.a. prefabbricata rivestito con pannelli prefabbricati, pavimentazione di tipo industriale in cemento liscio, serramenti in alluminio. All'interno del capannone è presente un carroponte.

Sono presenti due impianti montacarichi. Stato di conservazione e manutenzione buono.

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 **9.593,00**

E' posto al piano: T-1-3-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1991/1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m per la zona uffici - 8.80 m. per la 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)**

Non sono presenti le certificazioni relative agli impianti

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	SI

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento p. T sub. 2	sup reale netta	73,00	1,00	73,00
Tettoia posti auto P.T sub. 701	sup reale netta	100,00	1,00	100,00
Uffici P.S1-T-1-2-3° sub. 701	sup reale netta	2.000,00	1,00	2.000,00
Capannone P.T-1° sub. 1	sup reale netta	7.420,00	1,00	7.420,00
		9.593,00		9.593,00

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 magazzino con palazzina uffici – esposizione e archivi di quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato

Valore complessivo indicato nella relazione dell'Arch. Bilotti del 3/06/2013 € 7.478.750,00

Adeguamenti e correzioni della stima accertati dal Geom. Luca Mutti

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- Presentazione pratica di sanatoria, richiesta agibilità, ottenimento certificazioni impianti	€	6.000,00
- Pratica di adeguamento catastale	€	2.000,00
- Presentazione pratica Scia per prevenzione incendi	€	5.000,00
- Opere edili ed impiantistiche di adeguamento e per l'ottenimento delle certificazioni impianti	€	<u>30.000,00</u>
Totale costi di regolarizzazione	€	43.000,00

Valore al netto dei costi di regolarizzazione € 7.435.750,00

Data generazione:
03 -05-2017

