



---

# **Tribunale di Milano**

## **PROCEDURA FALLIMENTARE**

**Messaggerie Trasporti Nazionali S.p.a.**

N° Gen. Rep. **278/2015**  
data udienza di verifica crediti: 19-10-2015 ore 11:00

Giudice Delegato: **Dott.ssa CATERINA MACCHI**

Curatore Fallimentare: **Antonio Mallardo - Paola Pagini - Carlo Zito**

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**LOTTO UNICO GENOVA**  
**Via Adamoli**

**Esperto alla stima:** Dott.Ing. Marco Sandrini  
**Codice fiscale:** SND MRC 76E11 B149J  
**Studio in:** Via More 7 - Darfo Boario Terme (Bs)  
**Telefono:** 0364.532348  
**Fax:** 0364.527959  
**Email:** segreteria@studioingsandrini.com  
**Pec:** marco.sandrini@ingpec.eu





## INDICE SINTETICO

**Bene:** Via Adamoli n. 241 - Genova

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** CAPANNONE DI LOGISTICA in Comune di Genova, Via Adamoli n. 241

**1. Dati Catasto Fabbricati :** Sezione Urbana : BAV, Foglio 39, Zona Censuaria 5 :

- particella 435, subalterno 22, Via Gelasio Adamoli n. 241 n. 241A n. 241B, piano 2, Categoria D/1, Rendita € 21.148,98;
- particella 435, subalterno 23, Via Gelasio Adamoli n. 241C n. 241D, piano 2, Categoria D/1, Rendita € 3.857,93;
- particella 435, subalterno 77, Via Gelasio Adamoli, piano 3, interno Y, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 53 m2, Rendita € 229,93;
- particella 435, subalterno 80, Via Gelasio Adamoli, piano 3, interno K, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 51 m2, Rendita € 221,25.

**2. Possesso :** Libero

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI'

**4. Creditori Iscritti :** BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.

**5. Comproprietari :** nessuno

**6. Misure Penali :** nessuna

**7. Continuità delle trascrizioni :** SI'

**8. Prezzo da libero :** € 2.000.000,00





Beni in **Genova**  
Via Adamoli n. 241

**Lotto: UNICO**

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

**Identificativo corpo: CAPANNONE DI LOGISTICA in Comune di Genova, Via Adamoli n. 241, particella n. 435 subalterni 22, 23, 77 e 80.**

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di MESSAGGERIE TRASPORTI NAZIONALI S.P.A. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 02217690367

Eventuali comproprietari: Nessuno

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Sez. Urbana BAV, Zona Cens. 5, foglio 39, particella 435, subalterno 22

Derivante da: COSTITUZIONE del 04-12-1992 n. 4279.13/1992.

Confini: Nord-est : prospetta su piazzali; Sud-est : strada di accesso; Sud-ovest : sub. 23 e altra u.i.u.; Nord-ovest : prospetta su piazzali.

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Sez. Urbana BAV, Zona Cens. 5, foglio 39, particella 435, subalterno 23

Derivante da: COSTITUZIONE del 04-12-1992 n. 4279.13/1992.

Confini: Nord-est e Nord-ovest : altra u.i.u., stessa ditta (sub. 22); Sud-est : strada di accesso; Sud-ovest : altra u.i.u..

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Sez. Urbana BAV, Zona Cens. 5, foglio 39, particella 435, subalterno 77

Derivante da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18-10-2010 n. 30514.1/2010.

Confini: Nord-est: altra u.i.u.; Sud-est : corsia comune; Sud-ovest : altra u.i.u.; Nord-ovest : prospetta su piazzali.

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Sez. Urbana BAV, Zona Cens. 5, foglio 39, particella 435,





subalterno 80

Derivante da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18-10-2010 n. 30514.1/2010.

Confini: Nord-est, Sud-est e Sud-ovest : altre u.i.u.; Nord-ovest : corsia comune.

## **2 DESCRIZIONE GENERALE :**

L'immobile è ubicato nel Comune di Genova, in Via Adamoli n. 241, sorge all'interno della Zona artigianale e industriale produttiva discosta dall'abitato e caratterizzata da situazioni di degrado. Il complesso produttivo risulta costituito da corpo di fabbrica che occupa il piano 2° e 3° di una porzione di intero fabbricato artigianale / industriale.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale.

**Importanti centri limitrofi:** Città di Genova.

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

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** limitati

**Servizi offerti dalla zona:** limitati.

## **3. STATO DI POSSESSO:** libero

## **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:* nessuno.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:* nessuno.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:* nessuno.

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

#### *4.2.1 Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. contro MESSAGGERIE TRASPORTI NAZIONALI S.P.A.

Importo ipoteca: € 1.500.000

Rogito: NOTAIO ROZZA VINCENZO di LODI in data 22/09/2011 ai n.28002/13516

Note: Gli immobili interessati all'iscrizione ipotecaria sono le particella n. 435 sub. 22 e n. 435 sub. 23.





4.2.2 *Pignoramenti*: nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni*:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/01/2010 – Reg.Partic.1921  
Reg.Generale 2792

Pubblico ufficiale ROZZA VINCENZO Repertorio 26505/12462 del  
14/01/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GENOVA

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/01/2011 - Reg.Partic. 119 Reg.  
Generale 136

Pubblico ufficiale ROZZA VINCENZO Repertorio 27312/13048 del  
16/12/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GENOVA(GE)

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**: non è stato possibile rintracciare l'eventuale Amministratore Condominiale, pertanto non si è in grado di riferire.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario**: IMMOBILIARE PRETORIA S.R.L. sede in Genova dal  
**04/12/1992 al 14/07/1993 (ante ventennio)** - In forza di Costituzione  
Note: Particella n. 435 sub. 22 e sub. 23.

**Titolare/Proprietario**: BANCO DI CHIAVARI E DELLA RIVIERA LIGURE S.P.A.  
con sede in Chiavari dal **14/07/1993 al 09/12/2003** - In forza di atto di  
compravendita

**A rogito**: Notaio FALZONE di Genova in data 14/07/1993 ai nn. 29102 -  
registrato a: Genova in data 23/07/1993 ai nn. 6495  
Note: Particella n. 435 sub. 22 e sub. 23.

**Titolare/Proprietario**: BIPIELLE REAL ESTATE S.P.A. con sede in Lodi dal  
**09/12/2003 al 14/01/2010** - In forza di atto di conferimento

**A rogito**: Notaio MARCHETTI di Milano in data 09/12/2003 ai nn. 17759 -  
registrato a: MILANO in data 29/12/2003 ai nn. 5175  
Note: Particella n. 435 sub. 22 e sub. 23.

**Titolare/Proprietario**: MESSAGGERIE TRASPORTI NAZIONALI S.P.A. con sede  
in Milano dal **14/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di  
compravendita

**A rogito**: Notaio ROZZA VINCENZO di Lodi in data 14/01/2010 ai nn.  
26505/12462  
Note: Particella n. 435 sub. 22 e sub. 23.





**Titolare/Proprietario:** IMMOBILIARE PRETORIA S.R.L. con sede in Genova dal **18/10/2010 al 16/12/2010** - In forza di Frazionamento e Fusione catastale  
Note: Particella n. 435 sub. 77 e sub. 80.

**Titolare/Proprietario:** MESSAGGERIE TRASPORTI NAZIONALI S.P.A. con sede in Milano dal **16/12/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Notaio ROZZA VINCENZO di Lodi in data 16/12/2010 ai nn. 27312/13048

Note: Particella n. 435 sub. 77 e sub. 80.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: Società Immobiliare PRETORIA SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/12/1987 al n. di prot. 1749 e successive varianti.

Abitabilità/agibilità in data 17/11/1997 al n. di prot. 613

**7.1 Conformità edilizia:** vedasi Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Genova in data 17/11/1997

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 44 del 10-03-2000 e succ. varianti o aggiornamenti ai sensi di Legge.
Zona omogenea:	DT artigianale e industriale produttiva
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	DCC n. 8/2015 in salvaguardia dal 04-03-2015
Zona omogenea:	AR-PU : Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano.





Descrizione: **CAPANNONE DI LOGISTICA in Comune di Genova  
Via Adamoli n. 241**

L'immobile è inserito in un complesso produttivo disposto su tre piani fuori terra e occupa parte del secondo piano adibito a deposito, uffici e servizi per logistica con annesso soppalco e parte della copertura del terzo piano (circa n.10 posti auto).

Il capannone ha forma pressoché rettangolare, occupa la porzione nord-est dell'intero immobile, con accesso dalla Via Adamoli mediante strada in salita, che conduce al piazzale di carico e scarico.

La superficie coperta (rilevata graficamente dalle planimetrie catastali abbastanza imprecise) è di mq.3.000,00 circa, compreso il soppalco.

### **1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di MESSAGGERIE TRASPORTI NAZIONALI S.P.A. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 02217690367

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3370**

è posto al piano: SECONDO oltre soppalco e piano terzo (circa n.10 posti auto)

L'edificio è stato costruito nella seconda metà degli anni '80.

Altezza interna del piano secondo di circa 6.54 m e del soppalco di 3.00m.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre

Stato di manutenzione generale: discreto

### **Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali            materiale: **prefabbricata** condizioni: **buone**

Travi                            materiale: **c.a.v.**

### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni                materiale: **alluminio**; condizioni: **buone**

Manto di copertura            materiale: **tegoli in cemento piani**  
coibentazione: **pannelli termo-assorbenti**  
condizioni: **buone**

Pareti esterne                materiale: **blocchetti in cls**; condizioni: **buone**

Pavim. Esterna                materiale: **manto bituminoso**; condizioni:  
**buone**

Pavim. Interna capannone    materiale: **battuto di cemento**; condizioni:  
**buone**





Pavim. Interna uffici materiale: **piastrelle di ceramica**; condizioni: **buone**

Scale interne rivestimento: **marmo**; condizioni: **buone**

**Impianti:**

Antifurto tipologia: **a contatti perimetrali**

Antincendio tipologia: **sprinkler a soffitto automatico con aggiunta di naspo ed estitori**

Elettrico tipologia: **sottotraccia**

Idrico tipologia: **sottotraccia**; alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico tipologia: **autonomo**; alimentazione: **metano**  
diffusori: **termoconvettori**





Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente (m2)
MAGAZZINI A PIANO TERRA (MAPP.LE 435 SUB. 22 e 23) :	sup lorda di pavimento	2.788,00	1,00	2.788,00
UFFICI A PIANO TERRA (MAPP.LE 435	sup lorda di pavimento	239,00	1,00	239,00
SOPPALCO UFFICI (MAPP.LE 435	sup lorda di pavimento	239,00	1,00	239,00
POSTI AUTO A PIANO COPERTURA	sup lorda di pavimento	104,00	1,00	104,00
Sup. complessiva circa:				<b>3.370,00 m2</b>

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2014

Zona: Comune di Genova, Zona Periferica - Sponda sinistra alta Val Bisagno Fv.M (Via Adamoli - V. A.Verrazzano - V.Pedullà) - Codice Zona D1 - Microzona 68.

Tipologia: CAPANNONI INDUSTRIALI

Valore di mercato min (€/mq): 720

Valore di mercato max (€/mq): 1.000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Produttiva

Stato conservativo: Normale

---

### 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Di uno stesso immobile si possono ottenere più valori di stima,





secondo il criterio che si adotta ed in funzione dello scopo della stima, in questo caso ci interessa conoscere il più probabile valore di mercato. Ricercherò il probabile valore di mercato dell'immobile di cui si tratta, applicando il criterio della stima diretta. Tenuto conto del mercato delle vendite, il valore attuale dei beni è stimato con metodo sintetico-comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella località, alla data della presente, e sulla scorta delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto della loro ubicazione, del grado di vetustà. Il più probabile valore di mercato è stato anche ricavato analizzando i prezzi minimi e massimi reperibili presso la borsa immobiliare, Agenzia delle Entrate/ Territorio.

#### **8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Genova;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova;
- Ufficio tecnico di Genova;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

#### **8.3 Valutazione lotto :**

##### **CAPANNONE DI LOGISTICA in Comune di Genova, Via Adamoli n. 241.**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
MAGAZZINI A PIANO TERRA (MAPP.LE 435 SUB. 22 e 23) :	2.788,00	€ 600,00	€ 1.672.800,00
UFFICI A PIANO TERRA (MAPP.LE 435 SUB. 22)	239,00	€ 600,00	€ 143.400,00
SOPPALCO UFFICI (MAPP.LE 435 SUB. 22)	239,00	€ 600,00	€ 143.400,00
POSTI AUTO A PIANO COPERTURA (MAPP.LE 435 SUB. 77 e 80)	104,00	€ 400,00	€ 41.600,00

Valore complessivo intero (arrotondato) € 2.000.000,00





**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile nello stato di fatto in cui si trova: € **2.000.000,00**

\*\*\*\*\*

Allegati:

- 01 – Informativa ex art.87 secondo comma L.F.
- 02 - Visure catastali storiche per immobile (Catasto Fabbricati);
- 03 - Visura catastale storica per immobile (Catasto Terreni);
- 04 – Estratto mappa;
- 05 – Planimetrie Catastali;
- 06- Elaborato planimetrico di subalternazione ed elenco dei subalterni assegnati.;
- 07 – Certificato di Agibilità;
- 08 – Rilievo fotografico;
- 09 – Ispezione Ipotecaria.

\*\*\*\*\*

Milano / Darfo Boario Terme, 13/07/2015

Il Perito incaricato

(dott. ing. Marco Sandrini)

