

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. **86/2024**
data udienza: 09.04.2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Dott. Niccolò Rossi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico - PORZIONE DI
FABBRICATO AD USO
INDUSTRIALE PRODUTTIVO
CON ANNESSO NEGOZIO

Esperto alla stima: Arch. Livia Mascagni
Codice fiscale: MSCLVI64P66F952T
Partita IVA: 01033520451
Studio in: Via Roma 78 - 54038 Montignoso (MS)
Email: livia.mascagni@gmail.com
Pec: livia.mascagni@archiworldpec.it

Beni in **Tresana (MS)**
Località/Frazione **Loc. Barbarasco**
Via Nave n. 33 - Comune di Tresana (MS)

INDICE

Lotto Unico - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE PRODUTTIVO CON ANNESSO NEGOZIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE PRODUTTIVO CON ANNESSO NEGOZIO	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
7. PRATICHE EDILIZIE	8
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14

Beni in **Tresana (MS)**
Località/Frazione **Loc. Barbarasco**
Via Nave n. 33 - Comune di Tresana (MS)

Lotto Unico - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE PRODUTTIVO CON ANNESSO NEGOZIO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile oggetto della presente procedura.

La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché le visure, l'estratto di mappa e la planimetria catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE
PRODUTTIVO CON ANNESSO NEGOZIO.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Loc. Barbarasco, Via Nave n. 33 -
Comune di Tresana (MS)**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio **40**, particella **232**, subalterno **9**, indirizzo Loc. Nave n. 33, piano S1-T-1, Comune TRESANA (MS), categoria D/7, rendita € 7.058,00

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2011 Pratica n. MS0034139 in atti dal 07/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 15376.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2006 Pratica n. MS0019915 in atti dal 31/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1450.1/2006);
- VARIAZIONE del 25/07/2005 Pratica n. MS0043458 in atti dal 25/07/2005 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 5967.1/2005);
- Atto del 30/09/2009 Pubblico ufficiale CHIARANDINI FIAMMETTA Sede LA SPEZIA (SP) Repertorio n. 51102 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7226.1/2009 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 13/10/2009;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/09/2002 Pratica n. 105796 in atti dal 11/09/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 39031.1/2002) - Ex subalterno 5;
- VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 27/02/1992 D.M. DEL 20 GENNAIO 1990; - Impianto meccanografico del 01/01/1989;
- Atto del 11/02/1988 Pubblico ufficiale NOTAIO MORICHELLI Sede AULLA (MS) Repertorio n. 6333 - UU Sede AULLA (MS) Registrazione n. 300 registrato in data 01/03/1988 - VENDITA Voltura n. 6538.1/2003 - Pratica n. 91352 in atti dal 03/11/2003.

Il comune di Tresana è situato nella regione storica della Lunigiana, sulla sponda destra del fiume Magra. Confina a nord con il comune di Mulazzo, ad est con quelli di Villafranca in Lunigiana e Licciana Nardi, a sud con quelli di Podenzana e Bolano, quest'ultimo in provincia della Spezia, e ad ovest con quello di Calice al Cornoviglio, anch'esso in provincia della Spezia.

I centri abitati che compongono il territorio tresanese, Barbarasco, Bola, Careggia, Giovagallo, Novegigola, Popetto, Riccò e Villa, si sviluppano lungo le vallate dei torrenti Osca e Penolo, entrambi affluenti di destra del Magra.

In considerazione della stretta vicinanza del centro cittadino di Aulla, la zona risulta ben servita da infrastrutture, opere di urbanizzazione secondaria e più in generale da ogni genere di servizi che rendono agevole la vita di quartiere.

In particolare l'area in cui sono ubicati gli immobili in oggetto è costituita da un piccolo nucleo di fabbricati con tipologia prevalentemente residenziale ubicata in zona collinare-montana ad una distanza di circa 1,50 km. da Barbarasco e raggiungibile attraverso una diramazione della strada provinciale 20.

Caratteristiche zona: periferica rispetto al Comune di appartenenza normale

Area urbanistica: mista residenziale/ commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-boschive

Importanti centri limitrofi: Aulla, Pontremoli, La Spezia, Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, Zone della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici:

CASELLO AUTOSTRADALE DI AULLA distanza 4,50 km.,

STAZIONE FERROVIARIA DI AULLA distanza 4,30 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Nel corso dei sopralluoghi effettuati congiuntamente al nominato Custode Giudiziario Dott. Niccolò Rossi si è riscontrato che gli immobili sono occupati da due distinte società, più precisamente:

- l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Tresana (MS) al Foglio 40, particella 232, sub. 9, categoria D/7, nel quale si svolge l'attività di lavorazione di carni suine, produzione e rivendita di salumi ed altri prodotti della macellazione, è occupato dalla ██████████, in forza di Contratto di Locazione, stipulato il 15.03.2022 e regolarmente registrato (Serie 3T n. 002192) in data 14.07.2022, della durata di anni 6 con decorrenza dal 15.03.2022 e termine il 14.03.2028, rinnovabile tacitamente per ugual periodo, salvo che non pervenga disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione annuo è pattuito in € 24.000,00, da corrispondere in rate mensili anticipate alla fine di ogni mese;

- l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Tresana (MS) al Foglio 40, particella 232, sub. 10, categoria C/1, nel quale si svolge l'attività di rivendita al pubblico di carni e prodotti della macellazione in genere, salumi ed altri generi alimentari, è occupato dalla ██████████, in forza di Contratto di Locazione, stipulato il 15.03.2022 e regolarmente registrato (Serie 3T n. 002180) in data 14.07.2022, della durata di anni 6 con decorrenza dal 15.03.2022 e termine il 14.03.2028, rinnovabile tacitamente per ugual periodo, salvo che non pervenga disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione annuo è pattuito in € 18.000,00, da corrispondere in rate mensili anticipate entro il 10 di ogni mese.

Nota: Riguardo alla verifica della congruità dei succitati canoni di locazione si rimanda al documento in allegato in calce alla presente.

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** a favore della [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 1.650.000,00; Importo capitale: € 825.000,00

A rogito del Notaio FIAMMETTA CHIARANDINI in data 30/09/2009 al Rep. n. 51103/21004; Iscritta a MASSA CARRARA in data 13/10/2009 ai Reg. Gen. n. 10393/Reg. Part. n. 1669.

Note: La presente Ipoteca Volontaria viene iscritta a favore della [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Debitore Ipotecario per la quota di proprietà 1/1 e, in qualità di Terzi Datori di Ipoteca, i signori:

- [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1;

- [REDACTED] per la quota di proprietà di 5/8;

- [REDACTED] per la quota di proprietà di 3/8;

- [REDACTED] per la quota di proprietà di 5/8;

- [REDACTED] per la quota di proprietà di 3/8.

L'ipoteca grava sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Tresana (MS) al Foglio 40, part. 232, subalterni 10, 9, 6, 7 e 8.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE presentata il 24.12.2021 ai Reg. Gen. n. 13079, Reg. Part. n. 1151 derivante da SOSPENSIONE PAGAMENTO QUOTA CAPITALE.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **PIGNORAMENTO** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
A rogito dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MASSA (MS) in data 01/07/2024 al Rep. n. 1510/2024 trascritto a MASSA CARRARA in data 25/07/2024 ai Reg. Gen. n. 7233/Reg. Part. n. 5933;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

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: gli immobili non fanno parte di condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: ----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ----

Millesimi di proprietà: ----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ----

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ----

Note Indice di prestazione energetica: ----

Avvertenze ulteriori: Gli immobili sono coperti da polizza assicurativa n. 578.058.0000901823, stipulata con "Vittoria Assicurazioni" contro il rischio incendio e la responsabilità civile verso terzi e prestatori di lavoro, con pagamento del premio frazionato in semestri.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la quota di
1/1 di proprietà

dal 30/09/2009 ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio FIAMMETTA CHIARANDINI, in data 30/09/2009, al Rep. n. 51102/21003; trascritto a MASSA CARRARA, in data 13/10/2009, ai Reg. Gen. n. 10392/Reg. Part. n. 7226.

Note: Con il presente Atto di Compravendita la [REDACTED] come sopra generalizzata acquista la quota dell'intero di proprietà dei beni oggetto della presente procedura da potere della [REDACTED]

Note: SONO COMPRESI NELLA COMPRAVENDITA TUTTI GLI ANNESSI E CONNESSI, ADIACENZE E PERTINENZE, AZIONI E RAGIONI, QUOTE CONDOMINIALI PER LEGGE O PER CONVENZIONE (IN PARTICOLARE SULLA CORTE COMUNE MAPPALE 232 SUB 4), USI E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, SE ED IN QUANTO ESISTENTI, DELLE PORZIONI IMMOBILIARI PREDETTE, CHE VENGONO COMPRAVENDUTE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO, NULLA ESCLUSO OD ECCELTUATO, NOTO ALLA SOCIETA' ACQUIRENTE, COSI' COME DALLA SOCIETA' VENDITRICE SI POSSEDEVANO O SI AVEVA DIRITTO DI POSSEDERE.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà

dal 11/02/1988 al 30/09/2009

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio VERTERE MORICHELLI, in data 11/02/1988, al Rep. n. 6333; trascritto a MASSA CARRARA, in data 08/03/1988, ai Reg. Gen. n. 1817/Reg. Part. n. 1343.

Note: Con il presente Atto di Compravendita la [REDACTED] come sopra identificata acquista la quota di 1/1 di proprietà del vecchio identificativo catastale da cui derivano gli immobili oggetto della presente procedura, già identificati al Catasto dei fabbricati del Comune di Tresana (MS) al Foglio 40 particella 230 da potere di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La porzione dell'immobile al subalterno 9 ubicata nel lato verso ovest, della superficie di circa 850 mq., presenta copertura in cemento-amianto (eternit)

Regolarizzabili mediante: Presentazione Pratica edilizia e pratica ASL per demolizione con smaltimento amianto e rifacimento del tetto del t

Descrizione delle opere da sanare: Porzione di tetto in cemento-amianto

Pratica Edilizia comprensiva di diritti di segreteria e spese per tecnico incaricato per demolizione e rifacimento del tetto: € 3.500,00

Pratica ASL: € 1.300,00

Preventivo ditta specializzata per demolizione con smaltimento cemento amianto e rifacimento del tetto: € 171.271,00

Oneri Totali: **€ 176.071,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di fessurazioni e/o infossamenti nella pavimentazione di porzione del fabbricato

Regolarizzabili mediante: Ristrutturazione/rifacimento della pavimentazione

Descrizione delle opere da sanare: Fessurazioni e/o infossamenti nella pavimentazione di porzione del fabbricato

Rifacimento pavimentazione: € 30.000,00

Oneri Totali: **€ 30.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Malfunzionamenti dell'impianto elettrico in alcune aree lavorative

Regolarizzabili mediante: Intervento di manutenzione dell'impianto elettrico con rilascio di certificazione di conformità.

Descrizione delle opere da sanare: Malfunzionamenti dell'impianto elettrico in alcune aree lavorative

Intervento di manutenzione impianto elettrico con rilascio di certificazione di conformità: €

13.000,00

Oneri Totali: **€ 13.000,00**

Note sulla conformità edilizia:

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è composto da più "blocchi" edificati in tempi e con tipologie costruttive diversi, in ampliamento alla porzione originaria corrispondente al blocco ubicato più a nord, occupato al piano terra da parte del subalterno 9 e al piano secondo da altre unità immobiliari ad uso residenziale, queste ultime non ricomprese nella presente procedura.

Durante gli accessi presso il Comune di Tresana sono state rinvenute numerose pratiche edilizie inerenti al fabbricato; le ultime in ordine di presentazione con le quali si è effettuato il confronto con lo stato di fatto per la verifica della conformità edilizia-urbanistica sono le seguenti:

- S.C.I.A. n. 40/2016 (Segnalazione Certificata Inizio Attività ai sensi dell'art. 135 della L.R. n. 65 del 10.11.2014) - Proposta di migliorie all'interno dello stabilimento [REDACTED] intestata a [REDACTED];

- C.I.L.A. n. 07/2021 (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 136 comma 4 della L.R. n. 65 del 10.11.2014) - Opere interne di manutenzione straordinaria finalizzate a modifiche delle procedure aziendali dello stabilimento e dello spaccio [REDACTED] intestata a [REDACTED].

Da un confronto tra i grafici allegati alle pratiche edilizie con lo stato dei luoghi non si sono riscontrate difformità rilevanti: i rilievi hanno infatti portato alla luce solamente minime diversità nelle misure di alcuni vani che rientrano nei limiti di tolleranza (< e/o = a 5 cm.)

La porzione dell'immobile al subalterno 9 ubicata nel lato verso ovest, della superficie di circa 850 mq., presenta copertura in cemento-amianto (eternit) che, in osservanza della legislazione vigente (D.Lgs. del 9 Aprile 2008, n° 81, quest'ultimo coadiuvato dal D.P.R del 6 settembre 1994, e dell'art.12 comma 2 della legge 257 del 27 marzo 1992 relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto e la produzione di manufatti che lo contengono) necessita di intervento di bonifica da effettuarsi con smantellamento e smaltimento delle lastre in amianto e successiva realizzazione di nuova copertura.

In considerazione del pessimo stato di conservazione delle lastre, ormai fortemente deteriorate e divenute in numerose parti friabili, la [REDACTED] si è rivolta a una ditta locale specializzata che, ritenendo l'intervento piuttosto urgente, ha provveduto a produrre un preventivo di spesa "per intervento di ristrutturazione manto di copertura in cemento amianto", suggerendo l'utilizzo di pannelli coibentati per la nuova copertura, in quanto le strutture presenti hanno interassi per la posa che non soddisfano l'applicazione di manti in fibrocemento di nuova generazione o lastre in acciaio zincato preverniciato non coibentate; tale tipologia di pannelli offrirebbe inoltre al fabbricato un miglioramento dell'efficienza energetica.

Il preventivo fornito dalla ditta specializzata riporta un costo complessivo dell'opera di € 171.271,00, che saranno da detrarre, oltre ai costi di pratica edilizia e pratica ASL per demolizione e rifacimento del tetto, al valore di stima calcolato.

Nella medesima porzione dell'immobile al subalterno 9 ubicata nel lato verso ovest si è riscontrata la necessità di effettuare opere di ristrutturazione/rifacimento della pavimentazione in quanto le stesse presentano svariate fessurazioni e/o infossamenti che non rendono agevole lo svolgimento dell'attività, ponendo il personale in situazione di carenza di sicurezza.

La ██████████ ha inoltre segnalato dei malfunzionamenti dell'impianto elettrico in alcune aree lavorative per i quali, ai fini di un ottimale svolgimento dell'attività, si rende necessario un intervento di manutenzione con rilascio di certificazione di conformità.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità:

Secondo il Regolamento Urbanistico Comunale di Tresana, approvato, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 5/95, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 in data 27.02.2004, divenuto esecutivo per eseguita pubblicazione sul B.U.R.T. in data 31.03.2004, ad oggi decaduto, gli immobili ricadono in:

- Zone omogenee D (art. 20 N.T.A. del R.U.) - insediamenti economico-produttivi - "Costituiscono le parti del territorio destinate ad insediamenti economico-produttivi, e cioè ad attività industriali e artigianali, già interessate da edificazione a nuova edificazione per tali funzioni, secondo le ulteriori specificazioni normative delle diverse sottozone. In alcune sottozone, sempre secondo le ulteriori specificazioni normative, possono essere localizzate le attività commerciali."

- Sottozone D1 - insediamenti esistenti - "Si tratta di ambiti già interessati da edificazione, considerati suscettibili di ulteriori interventi di densificazione per lo sviluppo delle attività presenti e per l'insediamento di nuove attività.

In queste sottozone sono ammessi, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, di recupero di SUL, di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica, di cui alle norme generali, anche addizioni agli edifici esistenti e nuove costruzioni entro i seguenti limiti massimi:

- Rc: 40%;

- H max: 12,00 ml.

- Distanza da strade e confini: 5,00 ml; sul confine è ammessa la costruzione in aderenza

- Distanza fra edifici: 10,00 ml.

L'attuazione potrà avvenire mediante intervento diretto.

Sono ammesse anche, compatibilmente con la disponibilità di spazi previsti dalle norme di settore e dal successivo Art. 24, strutture di vendita del tipo esercizi di vicinato e medie strutture con superficie di vendita consentita dalla dimensione degli edifici e dalla disponibilità di aree di servizio come prescritte dalla legislazione di settore."

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE PRODUTTIVO CON ANNESSO NEGOZIO**

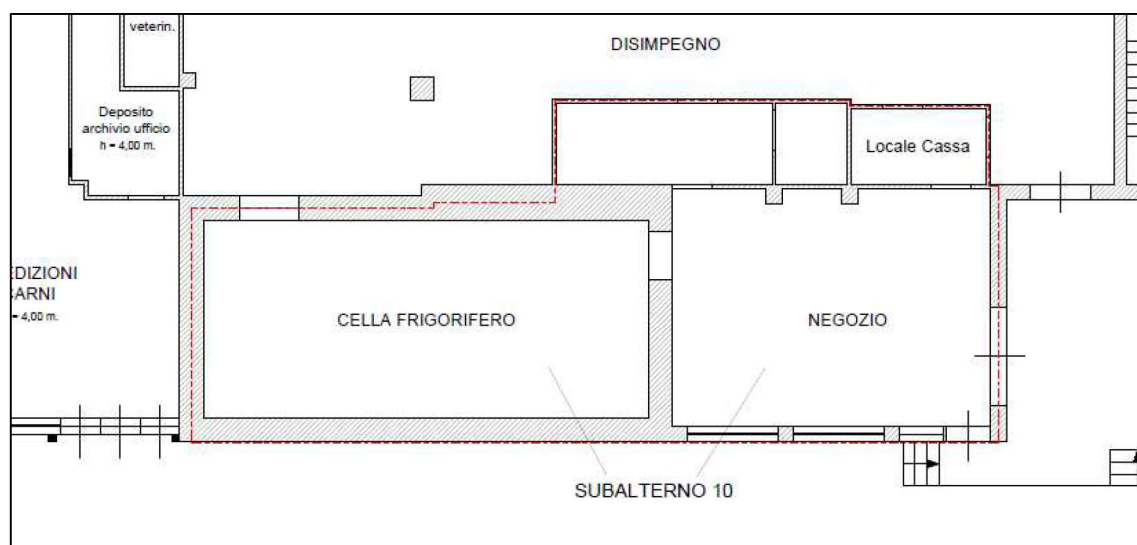
I beni immobili oggetto della presente, siti in Località Barbarasco nel Comune di Tresana (MS), vengono di seguito più precisamente descritti:

- unità immobiliare costituita da Fabbricato ad uso industriale-produttivo, al Catasto Fabbricati del Comune di Tresana (MS) al Fg. 40, part. 232, sub. 9 – Piani S1-T-1, categoria D/7;
- unità immobiliare costituita da Negozio, al Catasto Fabbricati del Comune di Tresana (MS) al Fg. 40, part. 232, sub. 10 – P T, categoria C/1.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, edificato su due piani fuori terra, è composto da più "blocchi" edificati in tempi e con tipologie costruttive diversi, in ampliamento alla porzione originaria, corrispondente al blocco ubicato più a nord, occupato al piano terra da parte del subalterno 9 e al piano secondo da altre unità immobiliari ad uso residenziale, queste ultime non ricomprese nella presente procedura.

Lo stabile, nel suo complesso, è adibito allo svolgimento dell'attività della ██████████ che consiste nella produzione e rivendita di salumi, carni ed altri prodotti della macellazione.

L'immobile al subalterno 10, che si estende su di una superficie di 95 mq, è ubicato al piano terra nella porzione di fabbricato che si affaccia sul piazzale antistante verso est, in continuazione con la viabilità locale; è accessibile direttamente dall'esterno da un terrazzamento pavimentato ed è costituito dal vano principale adibito a negozio per la rivendita al pubblico di carni, prodotti della macellazione, salumi e altri generi alimentari, da una grande cella frigorifero attualmente utilizzata per altri usi, e da tre piccoli locali rispettivamente ad uso area selezione carni, cella frigo e locale cassa.



Planimetria immobile al subalterno 10 – Piano Terra (non in scala)

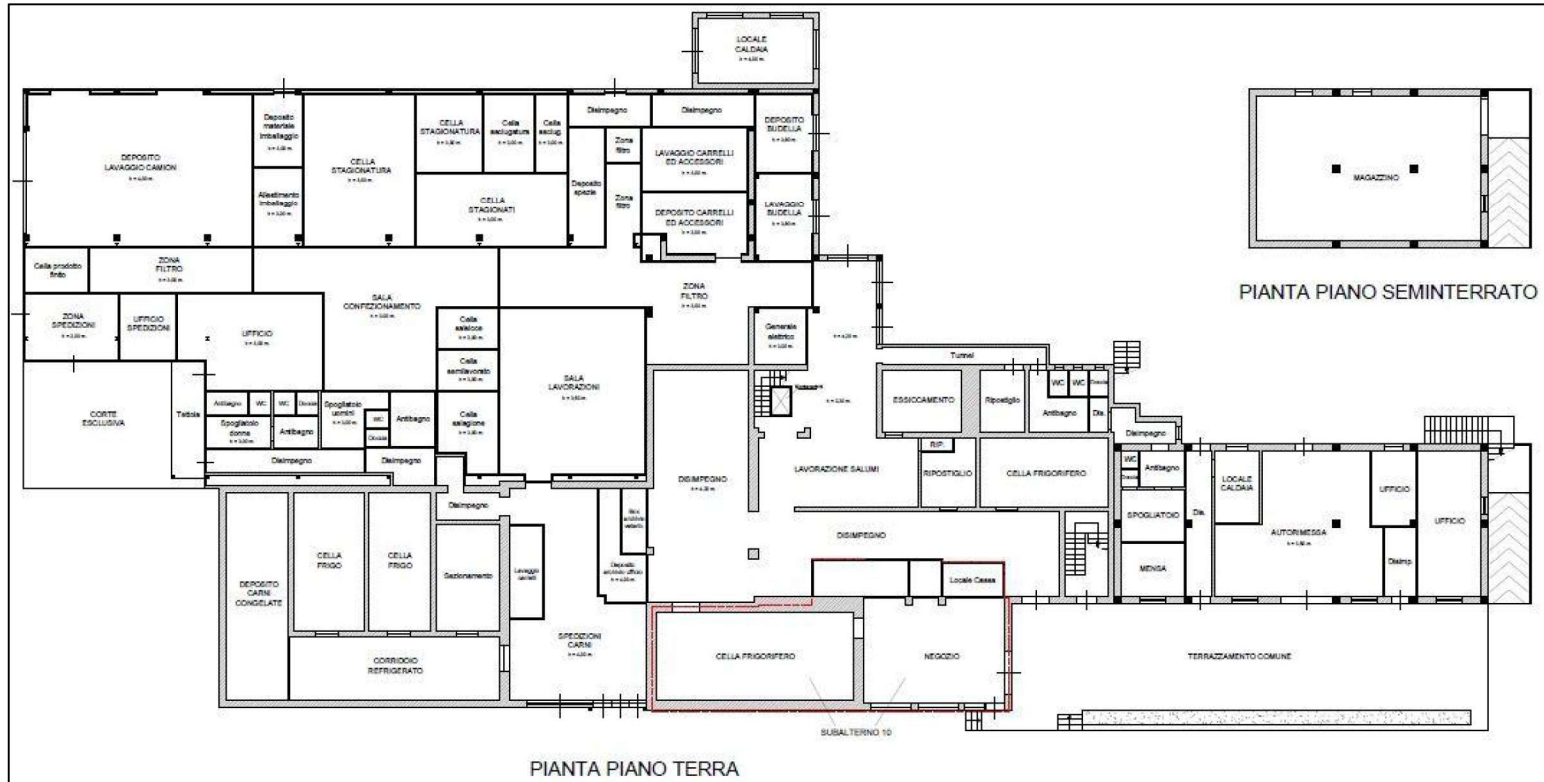
Al piano terra dell'immobile al subalterno 9 si distribuiscono numerosi vani adibiti a svariate funzioni quali:

- Uffici amministrativi e spedizioni;
- Zona spedizioni e controlli qualità (veterinario ASL);
- Autorimessa;
- Locali per servizi accessori all'attività (mensa, spogliatoi, wc, docce);
- Celle frigorifere, celle stagionatura e celle asciugatura;
- Locali imballaggio;
- Sale lavorazioni e conservazione dei prodotti;
- Locali lavaggio carrelli;
- Deposito lavaggio camion;

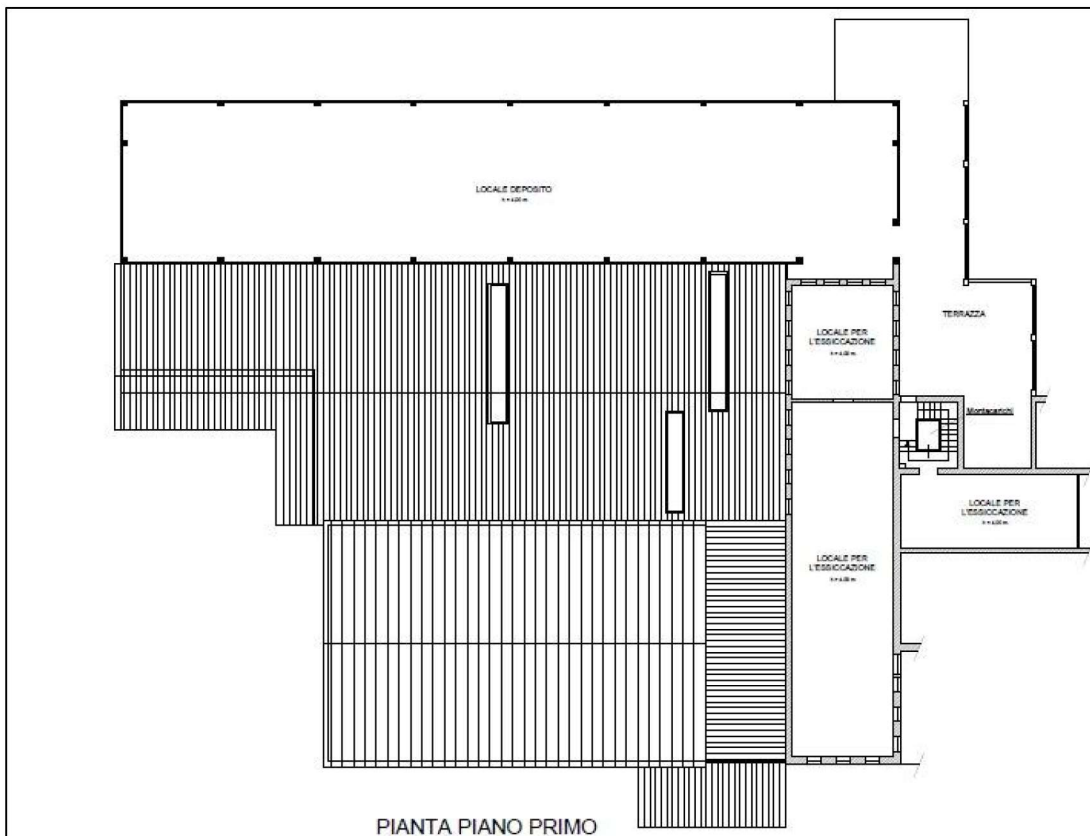
- Locali spezie;
- Locale sezionamento carni;
- Zone filtro.

I locali sono collegati tra di loro tramite disimpegni; attraverso una scala interna corredata da montacarichi ubicata in corrispondenza di una sala lavorazione salumi si raggiunge il piano primo dove si trovano un grande locale di deposito, tre locali per l'essiccazione di varie superfici e una terrazza.

Al piano seminterrato, raggiungibile tramite una rampa carrabile posta nel lato più a nord del fabbricato, è presente un ampio vano ad uso magazzino.



Planimetria immobile al subalterno 9 – Piano Terra, Piano Seminterrato e Piano Primo (non in scala)



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.704,00**

Condizioni generali dell'immobile:

Gli immobili, al momento dei sopralluoghi, sono risultati in sufficiente stato di manutenzione.

Si segnalano ad ogni modo le seguenti situazioni di degrado rilevate:

- in alcune parti, in particolare nell'area sottostante la terrazza del piano primo, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana;
- la [REDACTED] ha segnalato dei malfunzionamenti dell'impianto elettrico in alcune aree lavorative per i quali, ai fini di un ottimale svolgimento dell'attività, si rende necessario un intervento di manutenzione con rilascio di certificazione di conformità;
- la porzione dell'immobile al subalterno 9 ubicata nel lato verso ovest, della superficie di circa 850 mq., presenta copertura in cemento-amianto (eternit) che, in osservanza della legislazione vigente (D.Lgs. del 9 Aprile 2008, n° 81, quest'ultimo coadiuvato dal D.P.R del 6 settembre 1994, e dell'art.12 comma 2 della legge 257 del 27 marzo 1992 relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto e la produzione di manufatti che lo contengono) necessita di intervento di bonifica da effettuarsi con smantellamento e smaltimento delle lastre in amianto e successiva realizzazione di nuova copertura: l'attuale copertura è ormai in pessimo stato di conservazione tanto che le lastre risultano ormai fortemente deteriorate e divenute in numerose parti friabili;
- nella medesima porzione dell'immobile al subalterno 9 ubicata nel lato verso ovest si è riscontrata la necessità di effettuare opere di ristrutturazione/rifacimento della pavimentazione in quanto le stesse presentano svariate fessurazioni e/o infossamenti che non rendono agevole lo svolgimento dell'attività, ponendo il personale in situazione di carenza di sicurezza.

Come anticipato il fabbricato è composto da più "blocchi" edificati con tipologie costruttive diverse che consistono in:

- struttura portante in cemento armato e tamponamento in muratura;
- struttura portante in acciaio e tamponature in muratura;
- struttura portante in acciaio con tamponamenti verticali e copertura in pannelli sandwich.

Gli infissi, sia interni che esterni, sono in alluminio e le celle frigorifere sono dotate di apposite porte frigo industriali.

I pavimenti dello stabile presentano rivestimenti di differenti tipologie; in prevalenza sono state utilizzate piastrelle in gres porcellanato o klinker, in parte troviamo pavimentazioni industriali in cemento, mentre il negozio e la cella frigorifera in adiacenza utilizzata attualmente per altri impieghi sono pavimentati con laminato effetto legno.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie subalterno 10 (negozio)	superf. esterna lorda	106,00	1,00	106,00
Sup. piano terra sub. 9	superf. esterna lorda	1.750,00	1,00	1.750,00
Sup. magazzini piano primo	superf. esterna lorda	570,00	0,30	171,00
Superficie magazzino al seminterrato	superf. esterna lorda	123,00	0,20	24,60
Superficie terrazza piano primo	superf. esterna lorda	125,00	0,30	37,50
Sup. locale caldaia piano terra	superf. esterna lorda	30,00	0,15	4,50
		2.704,00		2.093,60

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque.

In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq). (Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA CARRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA CARRARA;

Uffici del registro di MASSA CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI TRESANA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:**A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE PRODUTTIVO CON ANNESSO NEGOZIO.
Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 897.418,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie subalterno 10 (negozio)	106,00	€ 450,00	€ 47.700,00
Sup. piano terra sub. 9	1.750,00	€ 430,00	€ 752.500,00
Sup. magazzini piano primo	171,00	€ 430,00	€ 73.530,00
Superficie magazzino al seminterrato	24,60	€ 430,00	€ 10.578,00
Superficie terrazza piano primo	37,50	€ 430,00	€ 16.125,00
Sup. locale caldaia piano terra	4,50	€ 430,00	€ 1.935,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 902.368,00
Valore Finale			€ 902.368,00
Valore corpo			€ 902.368,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 902.368,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 902.368,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE PRODUTTIVO CON ANNESSE NEGOZIO	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	2.093,60	€ 902.368,00	€ 902.368,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	€ 135.355,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 219.071,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE PRODUTTIVO CON ANNESSO NEGOZIO**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: gli immobili non fanno parte di condominio

- A - PORZIONE DI FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE PRODUTTIVO CON ANNESSO NEGOZIO

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 547.941,80

trova:

Montignoso, 08-04-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Livia Mascagni

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI**

contro: XXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. 86/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Dott. Niccolò Rossi**

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEI CANONI DI LOCAZIONE
DETERMINAZIONE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Per la categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale) il coefficiente di rivalutazione è pari a **63**;

Qui di seguito il calcolo del valore catastale dell'immobile (rendita catastale X coefficiente di rivalutazione):

- € 7.058,00 X 63 =	€ 444.654,00	
Canone minimo annuo:	€ 444.654,00 X 10% =	€ 44.465,40
Canone minimo mensile:	€ 44.465,40 : 12 mesi =	€ 3.705,45

Si ritiene però di dover tenere in considerazione alcuni fattori che nel caso specifico sono rilevanti al fine di stabilire una congrua indennità di occupazione.

L'immobile interessato dal contratto di locazione, dedito all'attività di lavorazione di carni suine, produzione e rivendita di salumi ed altri prodotti della macellazione, è infatti situato in Lunigiana in zona dove l'attività industriale di tale tipologia, in considerazione della particolare ubicazione in area non strettamente connessa alle grandi vie di comunicazione, non incontra punto di forza per gli approvvigionamenti della materia prima e la successiva distribuzione del prodotto finito sul mercato.

Tenendo presente che il calcolo del valore catastale e di conseguenza del canone minimo annuo di un immobile si basa sulla rendita catastale dello stesso e che a sua volta la rendita deriva dalla consistenza (sup. catastale) del bene, è inoltre di notevole rilevanza per la definizione di un congruo canone di locazione il fatto che l'attività viene svolta esclusivamente in una porzione di immobile piuttosto ristretta rispetto alla totale estensione del bene: sono infatti ormai inutilizzati molti dei vani al piano terra, tra i quali anche diverse celle frigorifero, l'intero piano primo e il magazzino al piano seminterrato.

Tutto quanto sopra ha come conseguenza la riduzione di quasi il 50 % dei profitti di guadagno.

Si ritiene dunque che la cifra calcolata in € 3.705,45 mensili debba essere ridotta del 45 % e cioè:

$$€ 3.705,45 - (€ 3.705,45 \times 45 \%) = € 3.705,45 - € 1.667,45 = \mathbf{€ 2.038,00 \text{ mensili}}$$

Si viene così a definire un canone pressoché uguale al canone stabilito dal Contratto di locazione (**€ 2.000,00 mensili**), pertanto quest'ultimo è da ritenersi congruo.

B) VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

IMMOBILE al Foglio 40 particella 232 subalterno 10

L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Tresana (MS) al Foglio 40, particella 232, sub. 10, categoria C/1, nel quale si svolge l'attività di rivendita al pubblico di carni e prodotti della macellazione in genere, salumi ed altri generi alimentari, è occupato dalla Soc. [REDACTED] C.F. [REDACTED] in forza di **Contratto di Locazione**, stipulato il 15.03.2022 e regolarmente registrato (Serie 3T n. 002180) in data 14.07.2022, della durata di anni 6 con decorrenza dal 15.03.2022 e termine il 14.03.2028, rinnovabile tacitamente per ugual periodo, salvo che non pervenga disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza.

Il **canone di locazione annuo è pattuito in € 18.000,00**, da corrispondere in **rate mensili di € 1.500,00** anticipate entro il 10 di ogni mese.

Il valore catastale di un immobile si ottiene moltiplicando la rendita catastale (per i fabbricati) o il reddito dominicale (per i terreni) per i coefficienti di rivalutazione (diversi per ogni categoria o qualità catastali) stabiliti dalla legge che sono soggetti ad aggiornamento periodico al fine di mantenere il valore dell'immobile allineato ai prezzi correnti.

Il Contratto di Locazione in oggetto è stato sottoscritto per l'immobile così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Tresana:

- foglio **40**, particella **232**, subalterno **10**, indirizzo Loc. Nave n. 33, piano T, categoria C/1, classe 3, consistenza 95 mq., superficie Totale: 106 mq., rendita € 1.354,15

Per la categoria C/1 (Negozzi e botteghe) il coefficiente di rivalutazione è pari a **42,84**;

Qui di seguito il calcolo del valore catastale dell'immobile (rendita catastale X coefficiente di rivalutazione):

$$- \quad € 1.354,15 \times 42,84 = \quad € 58.011,79$$

$$\text{Canone minimo annuo:} \quad € 58.011,79 \times 10\% = \quad € 5.801,18$$

$$\text{Canone minimo mensile:} \quad € 5.801,18 : 12 \text{ mesi} = \quad € 483,43$$

Si ritiene però di dover tenere in considerazione alcuni fattori che nel caso specifico sono rilevanti al fine di stabilire una congrua indennità di occupazione riferita ai soli immobili.

Come anticipato, l'immobile interessato dal contratto di locazione, è dedicato all'attività di rivendita al pubblico di carni e prodotti della macellazione in genere, salumi ed altri generi alimentari, attività sulla quale la particolare ubicazione del bene in zona isolata non facilmente raggiungibili con mezzi pesanti, ma pur sembra a breve distanza dai centri abitati, non influisce in maniera negativa.

Tenendo anche qui presente che il calcolo del valore catastale e di conseguenza del canone minimo annuo di un immobile si basa sulla rendita catastale dello stesso e che a sua volta la rendita deriva dalla consistenza (superficie catastale) del bene, è di notevole rilevanza per la definizione

di un congruo canone di locazione riferire che l'ampio vano di circa 56 mq. di superficie netta, essendo accatastato come cella frigorifero (vano accessorio), non risulta conteggiato per intero nel calcolo della consistenza totale dell'immobile. Ad oggi, invero, il vano ha subito una trasformazione d'uso da cella frigorifero a sala da pranzo a servizio di alcuni eventi, generando così ulteriori introiti all'attività.

Si ritiene dunque che la cifra calcolata in € 483,43 mensili debba essere rivalutata del 200 % e cioè:

€ 483,43 X 200 % = € 966,86 mensili

Si viene così a definire, a parere della sottoscritta, un canone congruo nella cifra arrotondata di **€ 1.000,00 mensili**, salvo diverso parere del Giudice che vorrà valutare tenendo anche presente il canone di locazione stabilito dal contratto di locazione in essere di € 1.500,00 mensili.

Ritenendo espletato l'incarico affidatomi si rassegna la presente relazione, restando a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Montignoso, 18 aprile 2025

L'Esperto alla stima
Arch. Livia Mascagni