

"LOTTO 2"



"LOTTO 2" 3

<u>L2.1 Appartamento con annesso Cantina e Box Auto in Comune di Licciana Nardi in, Via Paesi Bassi Snc.</u>	3
<u>L2.2 Descrizione degli immobili.</u>	4
<u>L2.3 Documenti catastali: estratto di mappa, planimetria e visura catastale</u>	5
<u>L2.4 Documentazione fotografica</u>	12
<u>L2.5 Pratiche edilizie e conformità Edilizia</u>	21
<u>L2.5.1 Pratiche edilizie – vedi allegato 4.</u>	21
<u>L2.5.2 Inizio e fine Lavori e collaudo</u>	21
<u>L2.5.3 Conformità Edilizia</u>	21
<u>L2.6 Conformità Catastale</u>	23
<u>L2.8 Formalità ipotecarie – vedi allegato 2.</u>	23
<u>L2.9 Stato di possesso al momento del sopralluogo.</u>	25
<u>L2.10 Attuali e precedenti proprietari.</u>	25
<u>L2.10.1 Attuali proprietari</u>	25
<u>L2.10.2 Precedenti proprietari</u>	26
<u>L2.11 Rappresentazione della SEL (superficie esterna lorda)</u>	26
<u>L2.12 Rappresentazione delle misure interne (rilievo da grafico).</u>	28
<u>L2.13 Confini</u>	29
<u>L2.14 Stima</u>	29
<u>1L2.14.1 Calcolo del più probabile valore di mercato</u>	29

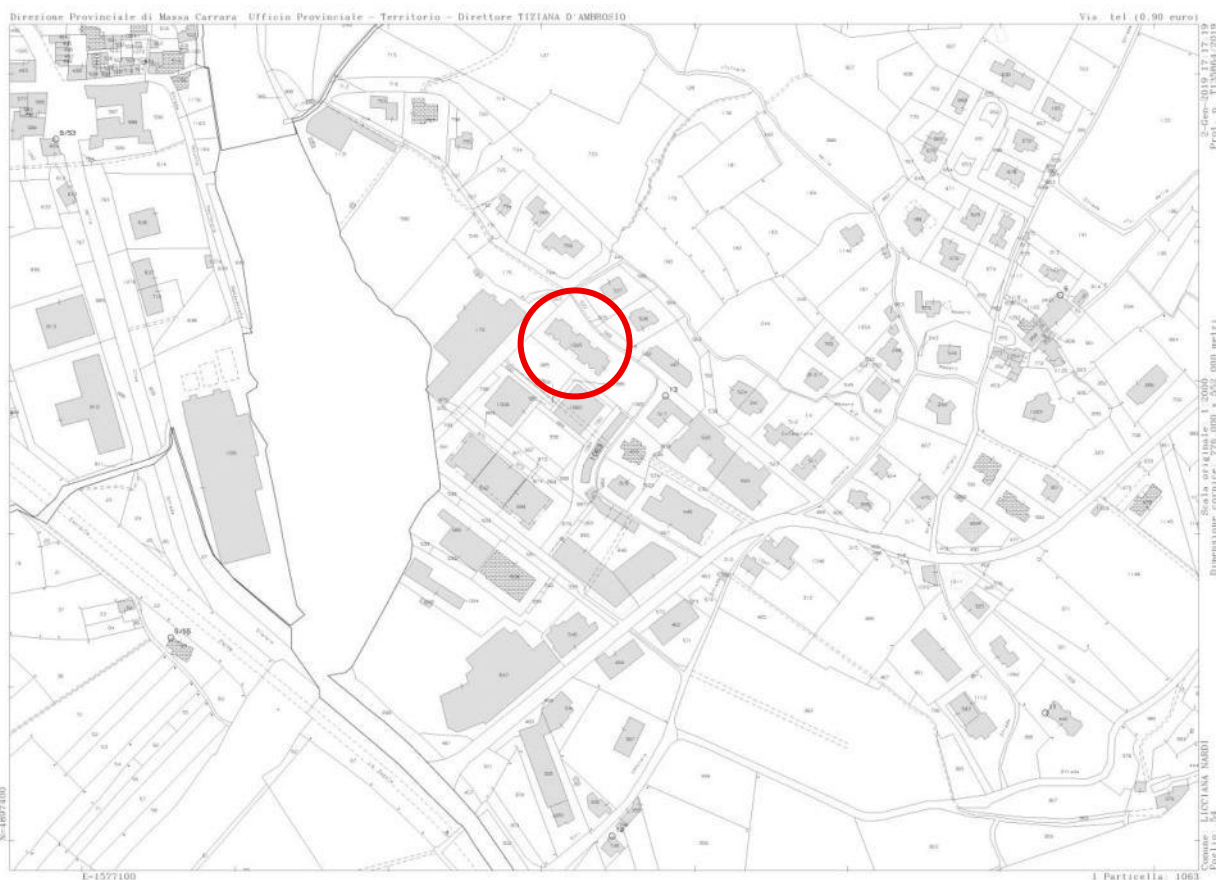
"LOTTO 2"

L2.1 Appartamento con annesso Cantina e Box Auto in Comune di Licciana Nardi in, Via Paesi Bassi Snc.

QUOTA DI VALUTAZIONE

▪ **Piena proprietà per 1/1**

- ❖ Appartamento collocato in Licciana Nardi, Via Paesi Bassi Snc piano terzo, censito al N.C.E.U. Foglio **54** mappale **1005** subalterno **88** con i seguenti dati censuari (cfr. sotto capitolo L2.3) di mq. 83 di superficie totale e di mq. 74 escluse aree esterne:
Categoria: A/2;
- ❖ Cantina collocata in Licciana Nardi, Via Paesi Bassi Snc piano primo sottostrada, censito al N.C.E.U. Foglio **54** mappale **1005** subalterno **68** con i seguenti dati censuari (cfr. sotto capitolo L2.3) di mq. 9 di consistenza e di mq. 11 di superficie catastale:
Categoria: C/2;
- ❖ Box Auto collocato in Licciana Nardi, Via Paesi Bassi Snc primo sottostrada, censito al N.C.E.U. Foglio **54** mappale **1005** subalterno **31** con i seguenti dati censuari (cfr. sotto capitolo L2.3) di mq. 21 di consistenza e di mq. 22 di superficie catastale:
Categoria: C/6;



L2.2 Descrizione degli immobili.

Trattasi appartamento posto al piano Terzo (Mapp. 1005 Sub. 88) con annesso cantina posta al piano primo sottostrada (Mapp. 1005 Sub. 68) e Box Auto pertinenziale (Mapp. 1005 Sub.31), siti in Via Paesi Bassi, nel Comune di Lucciana Nardi.

L'immobile è inserito in un contesto residenziale della località Masero di Terrarossa.

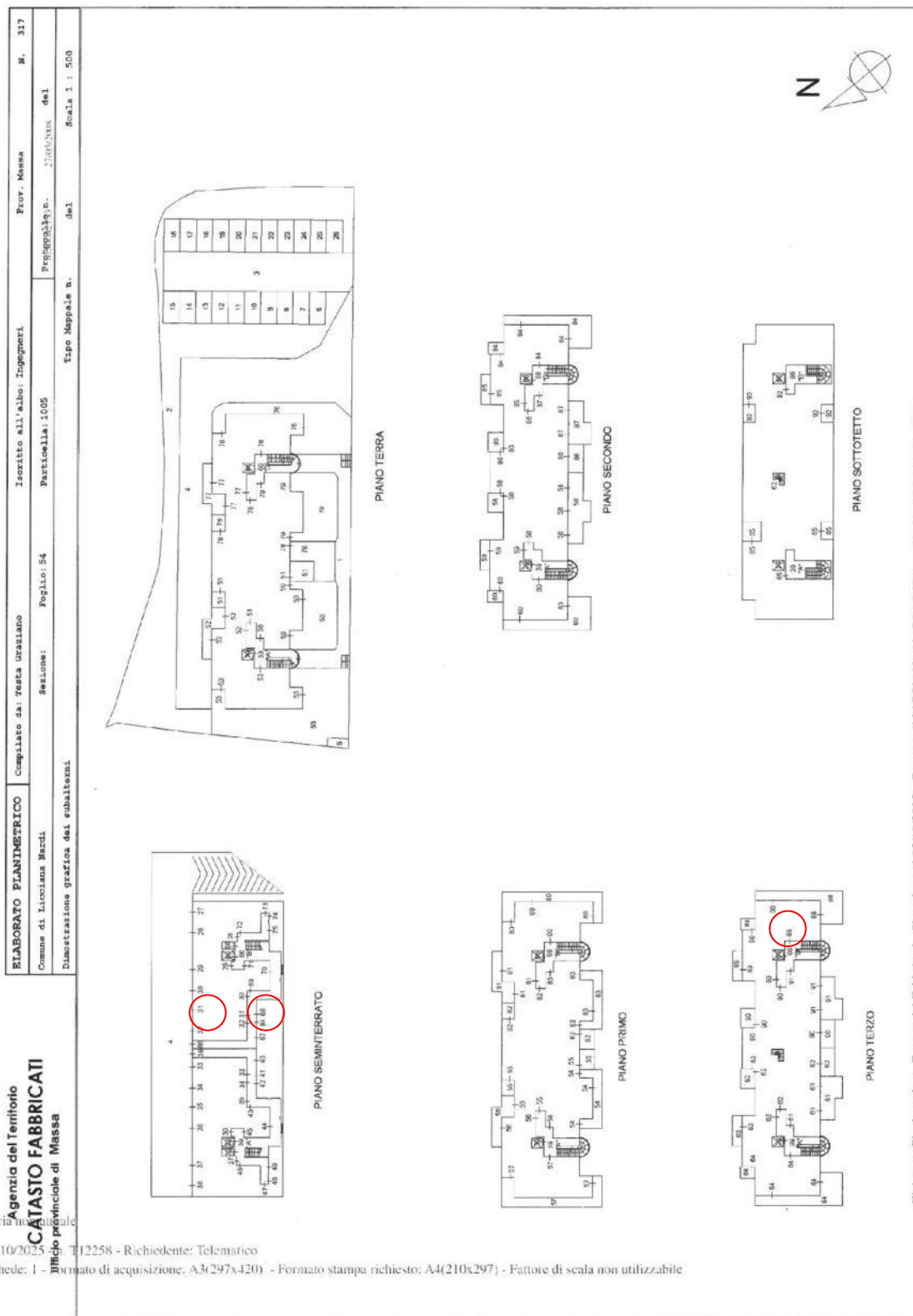
All'interno delle unità, come dimostrato dalla documentazione fotografica che segue, sono presenti arredi ed attrezzature.

L2.3 Documenti catastali: estratto di mappa, planimetria e visura catastale



IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1005 SUB.88, 68, 31

Data: 05/10/2025 - n. T12258 - Richiedente: Telematico





Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/10/2025 Ora: 9.45.23 pag: 1 Segue

Visura n.: T11471/2025

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di LICCIANA NARDI (E574) provincia MASSA
Soggetto individuato	EDIL CA.BE. S.R.L. sede in SANTO STEFANO DI MAGRA (SP) (CF: 01144510110)

1. Immobili siti nel Comune di LICCIANA NARDI (Codice E574) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		54	1005	6			C/6	6	12m²	Totale: 12 m²	Euro 35,33	LARGO ALTIERO SPINELLI n. 60 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 12/09/2025 Pratica n. MS0051689 in atti dal 12/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51689.1/2025)	Annotazione
2		54	1005	7			C/6	6	12m²	Totale: 12 m²	Euro 35,33	LARGO ALTIERO SPINELLI n. 60 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 12/09/2025 Pratica n. MS0051691 in atti dal 12/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51691.1/2025)	Annotazione
3		54	1005	8			C/6	6	12m²	Totale: 13 m²	Euro 35,33	LARGO ALTIERO SPINELLI n. 60 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 12/09/2025 Pratica n. MS0051693 in atti dal 12/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51693.1/2025)	Annotazione
4		54	1005	9			C/6	6	12m²	Totale: 13 m²	Euro 35,33	LARGO ALTIERO SPINELLI n. 60 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 12/09/2025 Pratica n. MS0051695 in atti dal 12/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51695.1/2025)	Annotazione
5		54	1005	10			C/6	6	12m²	Totale: 13 m²	Euro 35,33	LARGO ALTIERO SPINELLI n. 60 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 12/09/2025 Pratica n. MS0051697 in atti dal 12/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51697.1/2025)	Annotazione
6		54	1005	11			C/6	6	12m²	Totale: 12 m²	Euro 35,33	LARGO ALTIERO SPINELLI n. 60 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 12/09/2025 Pratica n. MS0051699 in atti dal 12/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51699.1/2025)	Annotazione



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/10/2025 Ora: 9.45.23 pag: 4 Segue

Visura n.: T11471/2025

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
21		54	1005	26			C/6	6	12m²	Totale: 13 m²	Euro 35,33	LARGO ALTIERO SPINELLI n. 60 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 12/09/2025 Pratica n. MS0051725 in atti dal 12/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51725.1/2025)	Annotazione
22		54	1005	29			C/6	6	22m²	Totale: 23 m²	Euro 64,76	VIA PAESI BASSI n. SNC Piano S1 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/10/2025 Pratica n. MS0059780 in atti dal 24/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59780.1/2025)	Annotazione
23		54	1005	31			C/6	6	21m²	Totale: 22 m²	Euro 61,82	VIA PAESI BASSI n. SNC Piano S1 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/10/2025 Pratica n. MS0059780 in atti dal 24/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59780.1/2025)	Annotazione
24		54	1005	34			C/6	6	22m²	Totale: 22 m²	Euro 64,76	VIA PAESI BASSI n. SNC Piano S1 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/10/2025 Pratica n. MS0059780 in atti dal 24/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59780.1/2025)	Annotazione
25		54	1005	35			C/6	6	21m²	Totale: 22 m²	Euro 61,82	VIA PAESI BASSI n. SNC Piano S1 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/10/2025 Pratica n. MS0059780 in atti dal 24/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59780.1/2025)	Annotazione
26		54	1005	40			C/2	6	8m²	Totale: 10 m²	Euro 20,25	VIA PAESI BASSI n. SNC Piano S1 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/10/2025 Pratica n. MS0059780 in atti dal 24/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59780.1/2025)	Annotazione

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
27		54	1005	44			C/2	6	4m²	Totale: 6 m²	Euro 10,12	VIA PAESI BASSI n. SNC Piano S1 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/10/2025 Pratica n. MS0059780 in atti dal 24/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59780.1/2025)	Annotazione
28		54	1005	48			C/2	6	6m²	Totale: 8 m²	Euro 15,18	VIA PAESI BASSI n. SNC Piano S1 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/10/2025 Pratica n. MS0059780 in atti dal 24/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59780.1/2025)	Annotazione
29		54	1005	65			F/3					LARGO ALTIERO SPINELLI n. 60 Scala A Piano 4 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/09/2025 Pratica n. MS0052314 in atti dal 18/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52314.1/2025)	
30		54	1005	67			C/2	6	8m²	Totale: 10 m²	Euro 20,25	VIA PAESI BASSI n. SNC Piano S1 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/10/2025 Pratica n. MS0059780 in atti dal 24/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59780.1/2025)	Annotazione
31		54	1005	68			C/2	6	9m²	Totale: 11 m²	Euro 22,78	VIA PAESI BASSI n. SNC Piano S1 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/10/2025 Pratica n. MS0059780 in atti dal 24/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59780.1/2025)	Annotazione
32		54	1005	69			C/2	6	6m²	Totale: 8 m²	Euro 15,18	VIA PAESI BASSI n. SNC Piano S1 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/10/2025 Pratica n. MS0059780 in atti dal 24/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59780.1/2025)	Annotazione

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
39		54	1005	88			A/2	3	4,5 vani	Totale: 83 m² Totale escluse aree scoperte**: 74 m²	Euro 302,13	LARGO ALTIERO SPINELLI n. 58 Scala B Piano 3 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/09/2025 Pratica n. MS0052264 in atti dal 18/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52264.1/2025)	Annotazione
40		54	1005	92			F/3					LARGO ALTIERO SPINELLI n. 58 Scala B Piano 4 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/09/2025 Pratica n. MS0052254 in atti dal 18/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52254.1/2025)	

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 3: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 4: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 5: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 6: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 7: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 8: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 9: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 10: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 11: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 12: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 13: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 14: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 15: Annotazione: -classamento e rendita validati
Immobile 16: Annotazione: -classamento e rendita validati

Data: 16/09/2024 - n. T119082 - Richiedente: TRTFNC75C25E463K

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa**

Dichiarazione protocollo n. MS0082733 del 27/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Licciana Nardi

Localita' Masero

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 54

Particella: 1005

Subalterno: 88

Compilata da:
Testa Graziano

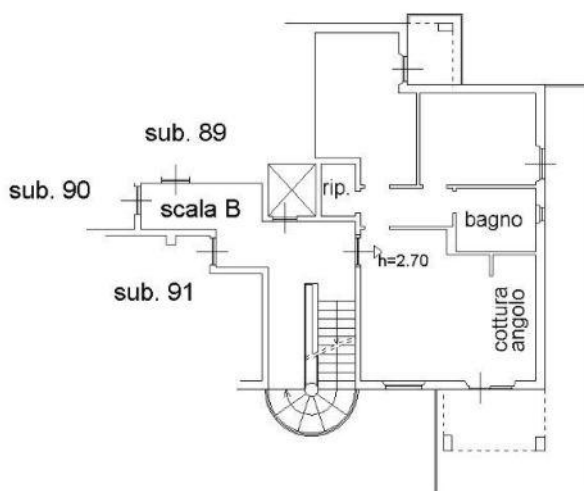
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Massa

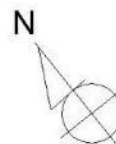
N. 317

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti

Data: 16/09/2024 - n. T119082 - Richiedente: TRTFNC75C25E463K

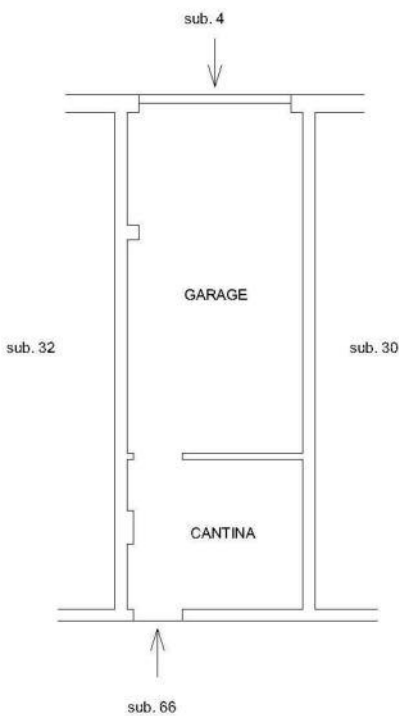
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/09/2024 - Comune di LICCIANA NARDI(E574) - < Foglio 54 - Particella 1005 - Subalterno 88 >
VIA PAESI BASSI n. SNC Scala B Piano 3

Data: 26/10/2025 - n. T3592 - Richiedente: TRTFNC75C25E463K

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Massa	Dichiarazione protocollo n. MS0059760 del 24/10/2025	
	Comune di Licciana Nardi	
	Via Paesi Bassi	civ. SNC
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 54 Particella: 1005 Subalterno: 31	Compilata da: Turturro Francesco Iscritto all'albo: Geometri Prov. La Spezia N. 1340
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:100		

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H= 2.55m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2025 - Comune di LICCIANA NARDI (E574) - Foglio 54 - Particella 1005 - Subalterno 31 - VIA PAESI BASSI n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti

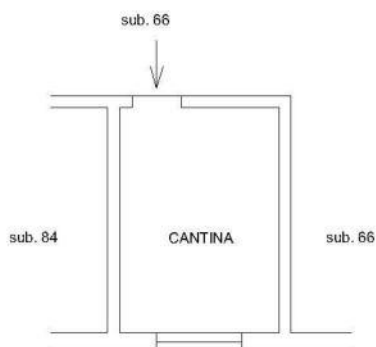
Data: 26/10/2025 - n. T3592 - Richiedente: TRTFNC75C25E463K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 26/10/2025 - n. T3599 - Richiedente: TRTFNC75C25E463K

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Massa	Dichiarazione protocollo n. MS0059760 del 24/10/2025	
	Comune di Licciana Nardi	
	Via Paesi Bassi	civ. SNC
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:100	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 54 Particella: 1005 Subalterno: 68	Compilata da: Turturro Francesco Iscritto all'albo: Geometri Prov. La Spezia N. 1340

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H= 2.55m



Ultima planimetria in atti

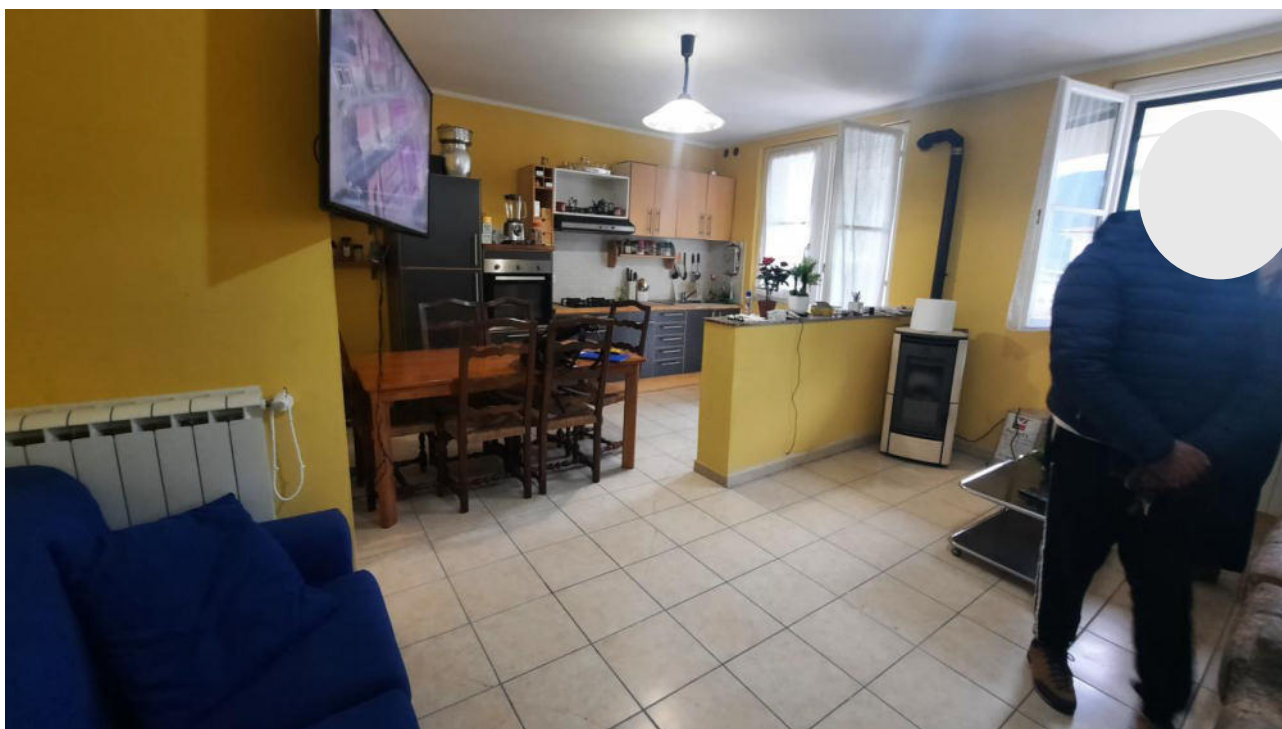
Data: 26/10/2025 - n. T3599 - Richiedente: TRTFNC75C25E463K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2025 - Comune di LICCIANA NARDI (E574) - < Foglio 54 - Particella 1005 - Subalterno 68 >
VIA PAESI BASSI n. SNC Piano S1

L2.4 Documentazione fotografica

APPARTAMENTO CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1005 SUB.88





UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO
Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06
e-mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it
Consulente del Tribunale di La Spezia n. 60485 Sez. Civile e Penale

 Comparabilia





UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO
Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06
e-mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it
Consulente del Tribunale di La Spezia n. 60485 Sez. Civile e Penale

 Comparabilitalia



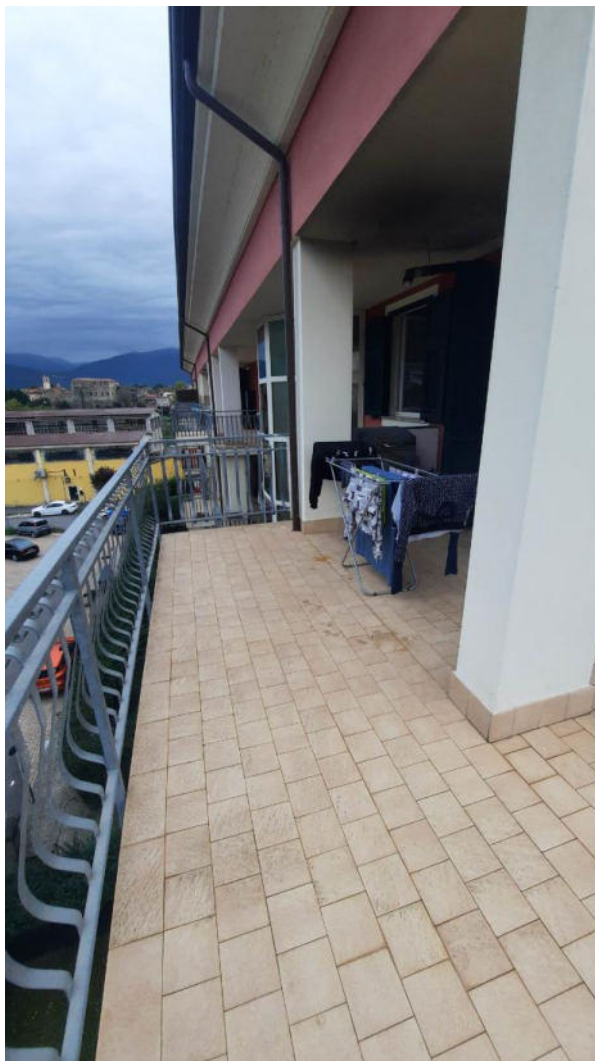


UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

STUDIO TECNICO GEOM. FRANCESCO TURTURRO
Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06
e-mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it
Consulente del Tribunale di La Spezia n. 60485 Sez. Civile e Penale

 Comparabilia Italia





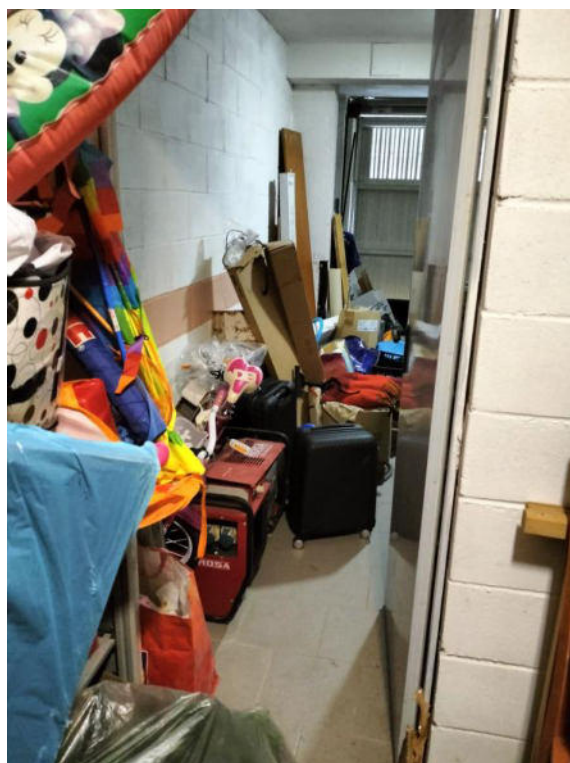
CANTINA CENSITA AL FG. 54 MAPP. 1005 SUB.68





BOX AUTO CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1005 SUB.31







L2.5 Pratiche edilizie e conformità Edilizia

L2.5.1 Pratiche edilizie – vedi allegato 4.

Trattasi di fabbricato realizzato nei primi anni 2000 ed oggetto di:

- **Permesso di costruire N. 08 DEL 14.04.2007** pratica n. 07/2007 del 24.03.2007 per *Costruzione di un edificio pluripiano all'interno del piano particolareggiato " Il Masero – Edificio F – variante in corso d'opera sull'immobile sito in Licciana Nardi – Fg. 54 Mappale 1005;*
- **Pratica Genio Civile 386 di prot. del 26.09.2008** Regione Toscana in sanatoria alla pratica S.n. 384/05 del 20.05.2005 - costruzione di un edificio pluripiano all'interno del piano particolareggiato " Il Masero" Edificio F – a cui è seguito **autorizzazione di conformità in sanatoria** della Regione Toscana del **02.10.2008 prot. 258786** giusto prot. finale Comune di Licciana Nardi del 14.10.2008.
- **SCIA del 02/2019 del 23.01.2019 prot. 557**, per realizzazione di variante al PDC n. 10060 del 02.12.2011 per il completamento delle opere esterne di sistemazione esterna del complesso residenziale "Il Masero" Loc. Terrarossa.
- **SCIA in sanatoria prot. 9723 del 21.10.2025 come integrata in data 24.10.2025 prot. 9812**, per difformità dell' altezza del piano interrato.

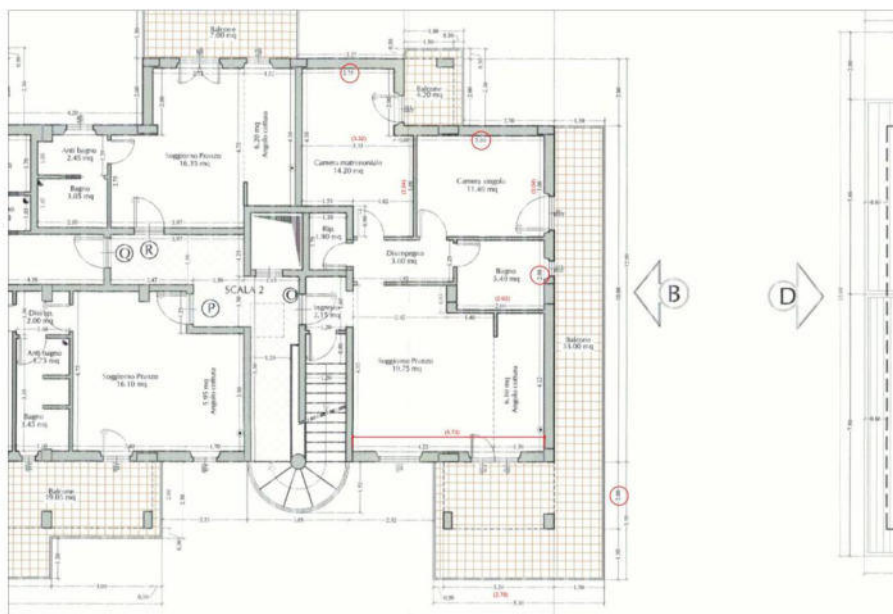
L2.5.2 Inizio e fine Lavori e collaudo

- Inizio Lavori 06.09.2007 giusto prot. 8745 del 07.09.2007 - Comune di Licciana Nardi
- Fine Lavori 13.09.2008 giusto prot. 8576 del 18.09.2008 - Comune di Licciana Nardi
- Collaudo non disponibile all'interno del fascicolo – sentito l'Ufficio tecnico non risulta depositato.

L2.5.3 Conformità Edilizia

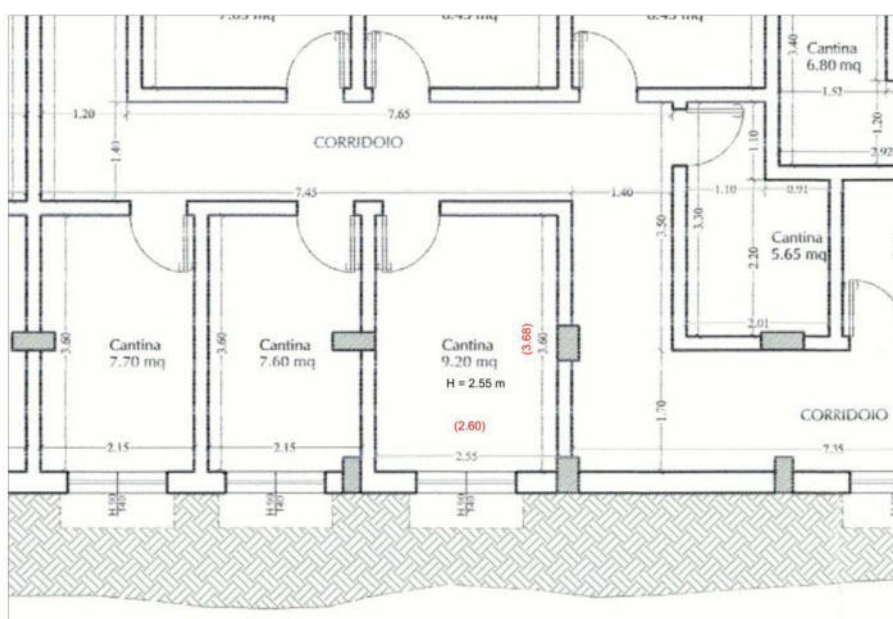
Mapp.1005 Sub.88

L'appartamento risulta **conforme**, si riscontrano solamente alcune difformità nelle quote progettuali rispetto al realizzato ma la distribuzione interna delle murature è conforme a quanto progettato rientrando pertanto all'interno delle tolleranze esecutive e costruttive previste dal D.L. 69/2024 convertito in legge 105/2024 (*Decreto Salvini*).



Mapp.1055 Sub.68

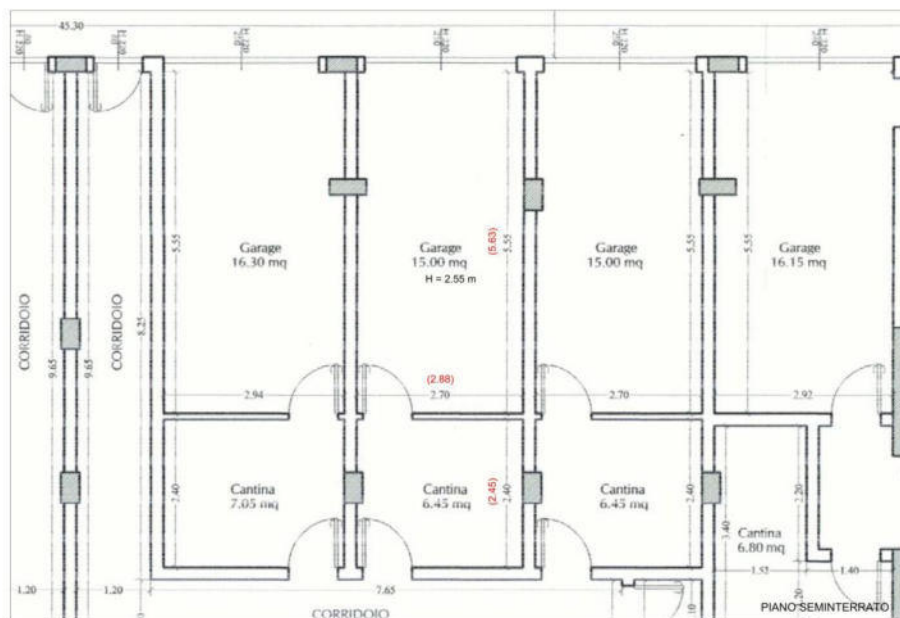
La cantina risulta **conforme**, si riscontrano solamente alcune difformità nelle quote progettuali rispetto al realizzato ma la distribuzione interna delle murature è conforme a quanto progettato rientrando pertanto all'interno delle tolleranze esecutive e costruttive previste dal D.L. 69/2024 convertito in legge 105/2024 (*Decreto Salvini*).



Mapp.1055 Sub.31

Il garage risulta **conforme**, si riscontrano solamente alcune difformità nelle quote progettuali rispetto al realizzato ma la distribuzione interna delle murature è conforme a quanto progettato

rientrando pertanto all'interno delle tolleranze esecutive e costruttive previste dal D.L. 69/2024 convertito in legge 105/2024 (*Decreto Salvini*).



L2.6 Conformità Catastale

- ❖ L'appartamento censito al Fig. 54 Mapp.1005 Sub. **88** risulta **conforme** alla planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate Sez. Catasto con prot. n. 82733 del 27.05.2008
- ❖ La Cantina censita al Fig. 54 Mapp.1005 Sub. **68** risulta **conforme** alla planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate Sez. Catasto con protn. MS0059760 del 29.10.2025
- ❖ Il Box Auto censito al Fig. 54 Mapp.1005 Sub. **31** risulta **conforme** alla planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate Sez. Catasto con prot. n. MS0059760 del 29.10.2025

L2.7 Abitabilità.

- NON PRESENTATA

L2.8 Formalità ipotecarie – vedi allegato 2.

- Iscrizione del **31.05.2005** part. **1089** ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo condizionato – del 24.05.2005 rep. 55087 importo capitale € 2.000.000,00 Totale € 4.000.000,00 a favore Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.a. con sede in San Miniato (Pi) 01217600509 contro Edil Ca.be. S.r.l. oggetto di rinnovazione (*ipoteca di rinnovazione*) del **19/03/2025** reg. part. **282**

- Annotazione ad Iscrizione del **19.09.2008** part. **1467** frazionamento in quota – del 17.07.2008 rep. 63580 a favore Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.a. contro Edil Ca.be. S.r.l.
- Iscrizione del **13.10.2015** part. **1148** ipoteca legale – Art. 77 del dpr 302/1973 – del 08/10/2015 rep. 933 importo capitale € 225.861,63 Totale € 451.723,26 a favore Cassa di Equitalia Nord S.p.a. - Milano contro Edil Ca.be. S.r.l. con sede in Santo Stefano Magra (Sp) 01144510110
- Iscrizione del **05.11.2015** part. **1239** ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo – del 04/02/2013 rep. 109 importo capitale € 12.936,00 Totale € 20.000,000 a favore Mariani Ascensori Srl La Spezia 01109940112 contro Edil Ca.be. S.r.l. con sede in Santo Stefano Magra (Sp) 01144510110
- Iscrizione del **25.05.2016** part. **589** ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo – del 09/03/2016 rep. 605 importo capitale € 272.618,60 Totale € 275.000,000 a favore Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia S.p.a. Pistoia (PT) 00092220474 contro Edil Ca.be. S.r.l. con sede in Santo Stefano Magra (Sp) 01144510110
- Trascrizione del **11/10/2016** part. **6567** atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – del 24/09/2016 rep. 2678 a favore Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.a. San Miniato (PI) 01217600509 contro Edil Ca.be. S.r.l. con sede in Santo Stefano Magra (Sp) 01144510110
- Iscrizione del **28/04/2017** part. **489** ipoteca giudiziale – Sentenza di Condanna – del 21/04/2015 rep. 13 importo capitale € 50.677,43 Totale € 76.016,14 a favore Comune di Licciana Nardi (Ms) 00082800459 contro Edil Ca.be. S.r.l. con sede in Santo Stefano Magra (Sp) 01144510110

- Iscrizione del **09/05/2017** part. **530** ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo – del 29/03/2017 rep. 332 importo capitale € 11.047,60 Totale € 20.000,00 a favore La Filippa S.r.l. Genova (Ge) 00098850092 contro Edil Ca.be. S.r.l. con sede in Santo Stefano Magra (Sp) 01144510110
- Trascrizione del **21/05/2024** part. **3895** Atto giudiziario Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale - del 21/07/2023 rep. 35 importo capitale a favore Massa dei Creditori della procedura di Liquidazione Giudiziale della Edil Ca.be. S.r.l. con sede in Santo Stefano Magra (Sp) 01144510110 contro Edil Ca.be. S.r.l. con sede in Santo Stefano Magra (Sp) 01144510110
- Iscrizione del **19/03/2025** part. **282** ipoteca volontaria in rinnovazione – Concessione a garanzia di mutuo condizionato – del 24.05.2005 rep. 55087 importo capitale € 986.000,00 Totale € 1.936.000,00 a favore Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.a. con sede in San Miniato (Pi) 01217600509 contro Edil Ca.be. S.r.l. con sede in Santo Stefano Magra (Sp) 01144510110 (rinnovazione dell'iscrizione del **31.05.2005** part. **1089**)

L2.9 Stato di possesso al momento del sopralluogo.

- ❖ **L'immobile Mapp.1005 Sub.88** Concesso in comodato d'uso gratuito con contratto registrato (08/08/2023) dopo la data di apertura della procedura (22/7/23) e comunque scaduto 07/08/2024 e non rinnovato - **OCCUPATO SENZA TITOLO**
- ❖ **L'immobile Mapp.1005 Sub.68** nella disponibilità di EDIL CA.BE. S.R.L.
- ❖ **L'immobile Mapp.1005 Sub.31** nella disponibilità di EDIL CA.BE. S.R.L.

L2.10 Attuali e precedenti proprietari.

L2.10.1 Attuali proprietari

IMMOBILE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1005 SUB.88-68-31

- Edil Ca.be. S.r.l. con sede in Santo Stefano Magra (Sp) 01144510110 in forza di Trascrizione del **31.05.2005** part. **3472** Compravendita Notaio Calabrese De Feo del 24.05.2005 rep. 55086/13751 a favore Edil Ca.be. S.r.l. con sede in Santo Stefano Magra (Sp) 01144510110 contro Il PINO S.r.l. Aulla (Ms) 01079800452 – mappale oggetto di compravendita **fg. 54 mapp. 792.**

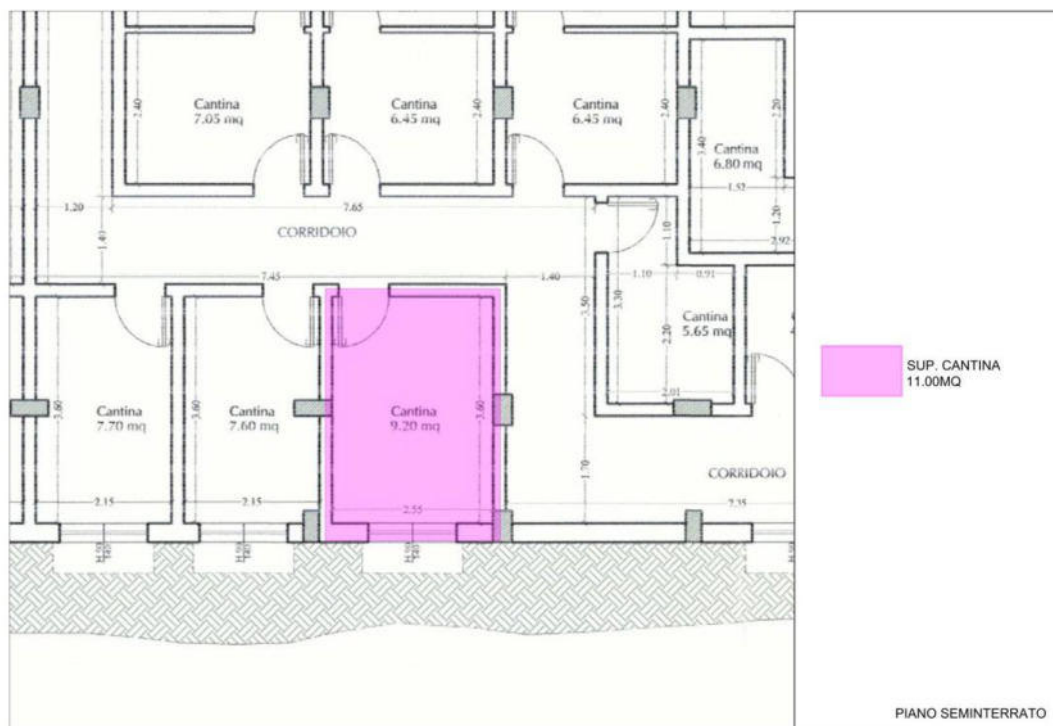
L2.10.2 Precedenti proprietari

- Trascrizione del **26.10.2004** part. **7691** Compravendita Notaio Calabrese De Feo del 22.10.2004 rep. 52140/13239 a favore Il PINO S.r.l. Aulla (Ms) 01079800452 contro SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA PAOLO VI - A R.L. con sede in Massa (Ms) 00214560450 – mappale oggetto di compravendita **fg. 54 mapp. 792.**
- Trascrizione del **27.11.2023** part. **8349** Compravendita Notaio Dalle Lucche Dario del 19.11.2003 rep. 59056/19277 a favore SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA PAOLO VI - A R.L. con sede in Massa (Ms) 00214560450 contro Il Masero S.r.l. La Spezia 00953030111 – mappale oggetto di compravendita **fg. 54 mapp. 792.**

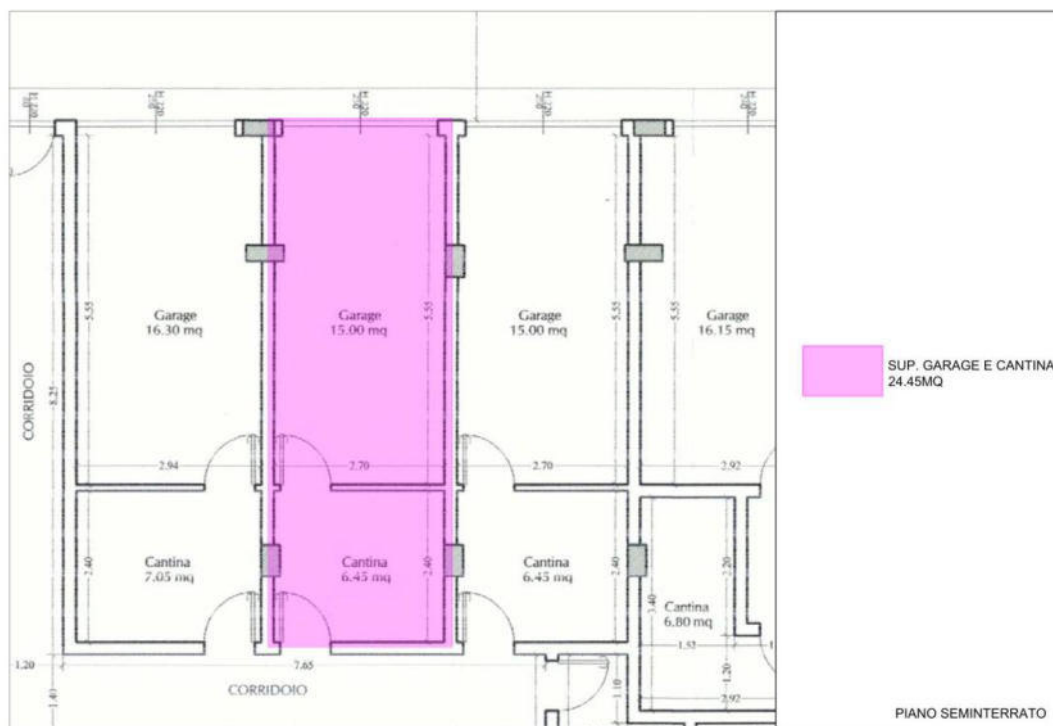
L2.11 Rappresentazione della SEL (superficie esterna lorda)



APPARTAMENTO CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1005 SUB.88



CANTINA CENSITA AL FG. 54 MAPP. 1005 SUB.68



GARAGE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1005 SUB.31

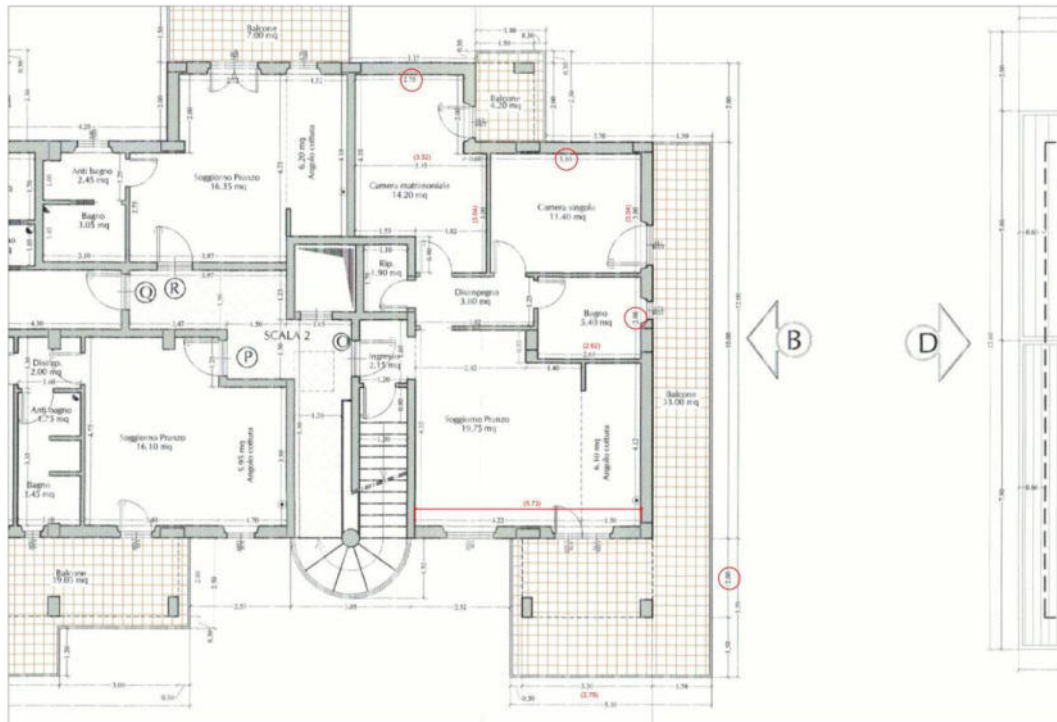


UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

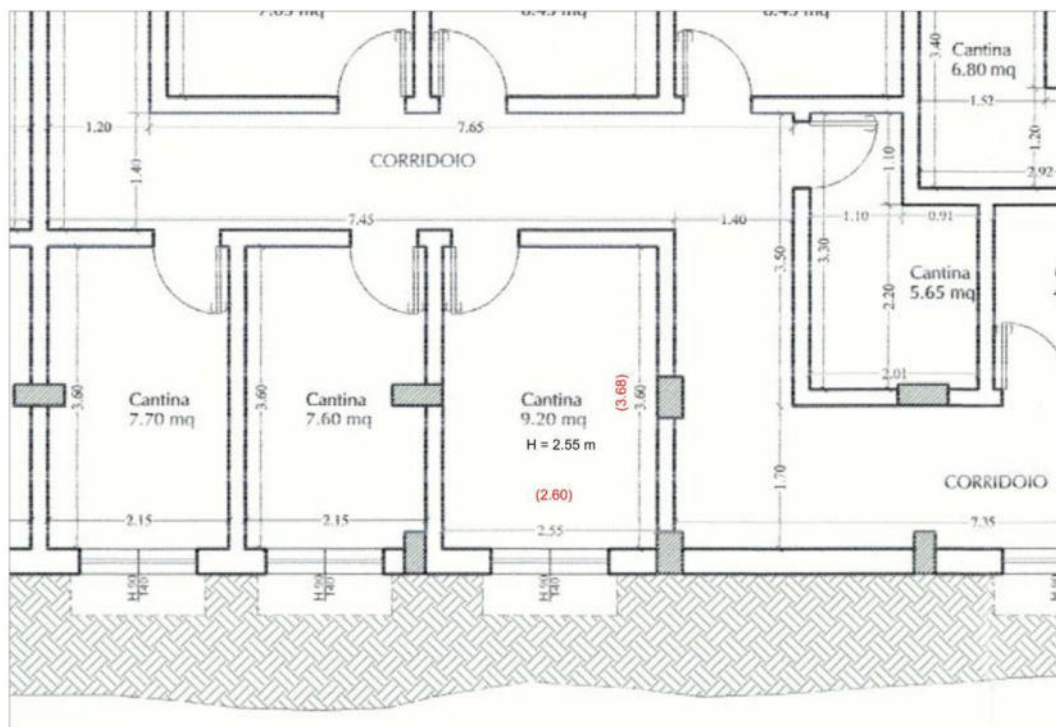
STUDIO TECNICO **GEOM. FRANCESCO TURTURRO**
Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06
e-mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it
Consulente del Tribunale di La Spezia n. 60485 Sez. Civile e Penale

Comparabilitalia

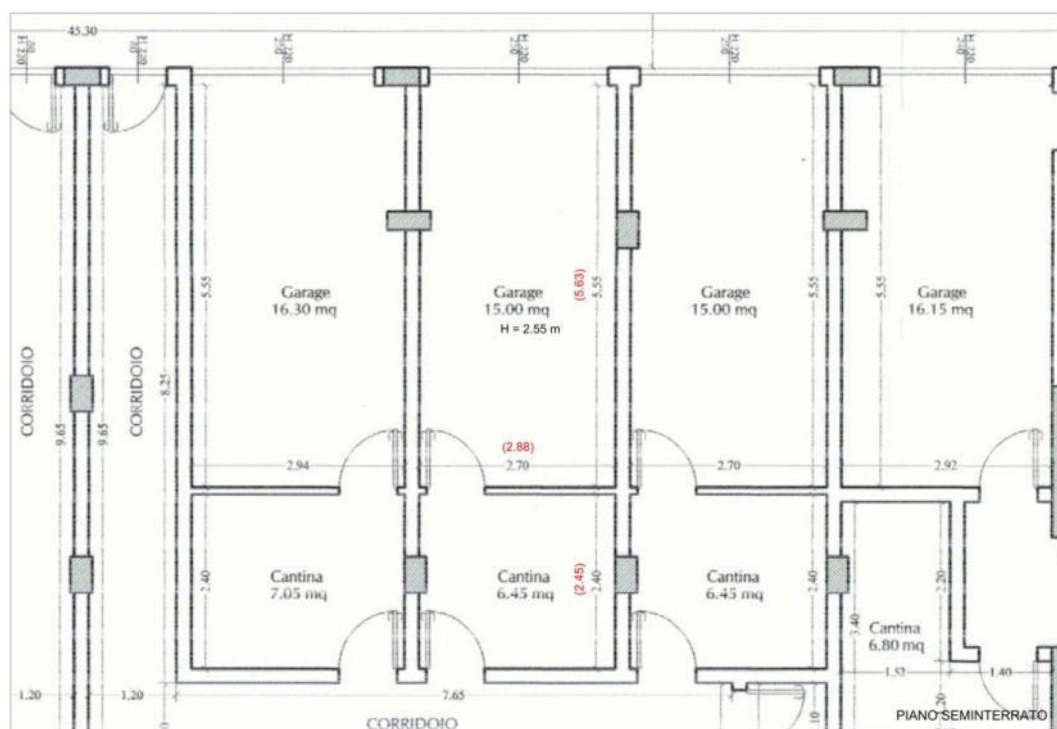
L2.12 Rappresentazione delle misure interne (rilievo da grafico).



APPARTAMENTO CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1005 SUB.88



CANTINA CENSITA AL FG. 54 MAPP. 1005 SUB.68



GARAGE CENSITO AL FG. 54 MAPP. 1005 SUB.31

L2.13 Confini

Il mappale 1005 subalterno 88 confina con il mapp.1005 sub. 90 e 66 (scala "B")

Il mappale 1005 subalterno 68 confina con il mapp.1005 sub. 84 e 66 (scala "B")

Il mappale 1005 subalterno 31 confina con il mapp.1005 sub. 30, 32, 4 e 66 (scala "B")

L2.14 Stima

1L2.14.1 Calcolo del più probabile valore di mercato

Metodo di Stima

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – **MA** o **MCA**) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". A tale scopo il

metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Analisi del segmento di mercato

"Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Zona di Espansione;

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,0100 con ascensore;

Indicazione dimensione dell'immobile: Grande;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati, commercianti, professionisti, imprenditori;
- Nucleo Familiare: famiglie/coppie;
-

Fase del mercato immobiliare locale: recupero;

Comparabili

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati immobiliari

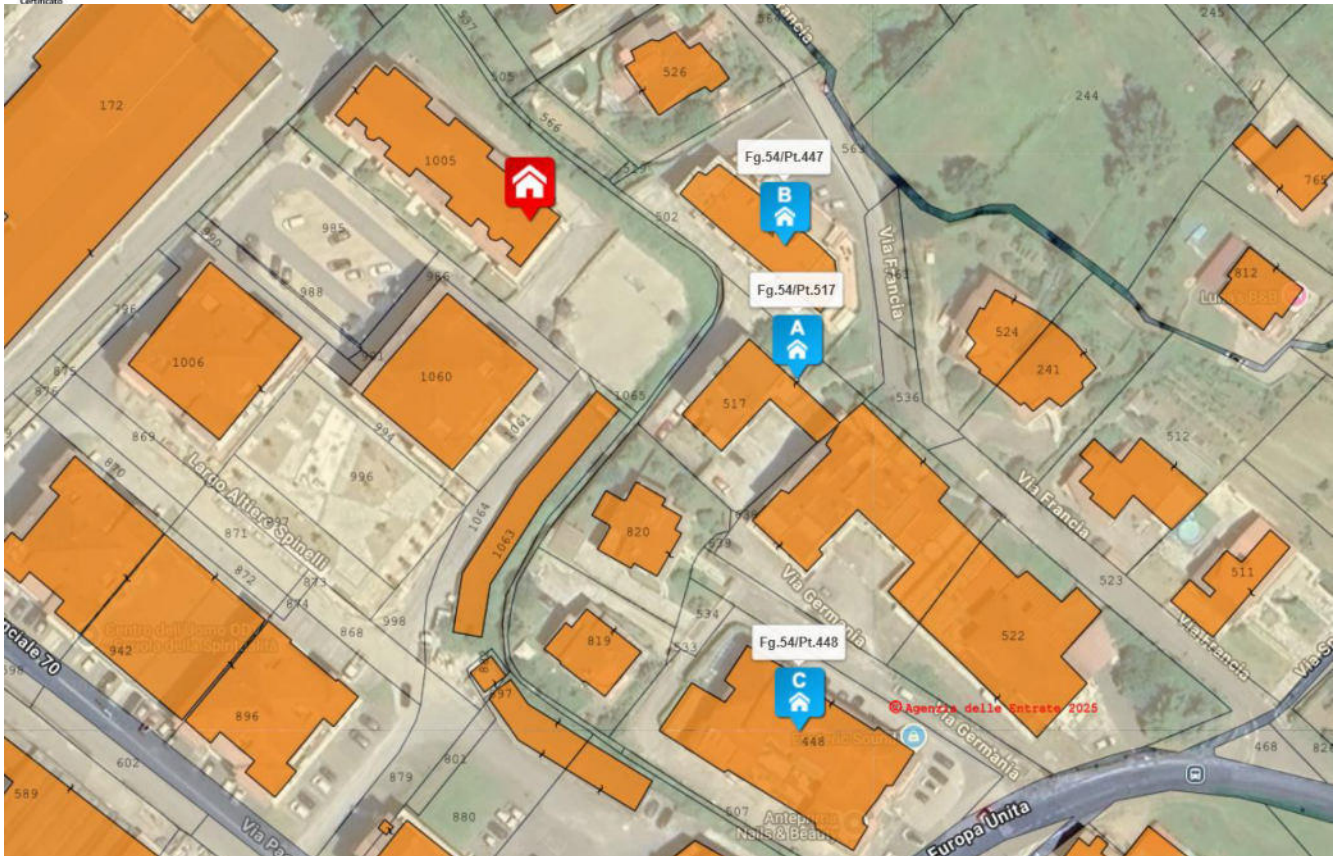
In data 15.10.2025 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

STUDIO TECNICO **GEOM. FRANCESCO TURTURRO**
Bolano (La Spezia) Via Europa n. 5 telefono: 0187/91.45.51 fax: 0187/185.25.06
e-mail: geomturturro@live.com francesco.turturro@geopec.it
Consulente del Tribunale di La Spezia n. 60485 Sez. Civile e Penale

Comparabilitalia



Comparabile A. compravenduto in data 13/02/2024 al prezzo di **93.000,00 €**, ubicato nel comune di Lucciana Nardi, Via Francia 9 ed identificato al Catasto dei Fabbricati **fg. 54 mapp. 517 sub. 5** con una superficie di mq 90,00 (misurata in DPR 138/98 come da visura catastale); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 18,00 **fg. 54 mapp. 517 sub. 18**.



Comparabile B. compravenduto in data 14/02/2023 al prezzo di **62.000,00 €**, ubicato nel comune di Licciana Nardi, Via Francia 13 ed identificato al Catasto dei Fabbricati **fg. 54 mapp. 447 sub. 6** con una superficie di mq 72,00 (misurata in DPR 138/98 come da visura catastale).



Comparabile C. compravenduto in data 22/03/2022 al prezzo di **85.500,00 €**, ubicato nel comune di Licciana Nardi, Via Germania n. 9 ed identificato al Catasto dei Fabbricati **fg. 54 mapp. 448 sub. 10** con una superficie di mq 100,00 00 (misurata in DPR 138/98 come da visura catastale); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Cantina di mq 7,00 **fg. 54 mapp. 448 sub. 34**.



Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale

accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Calcolo del valore di mercato

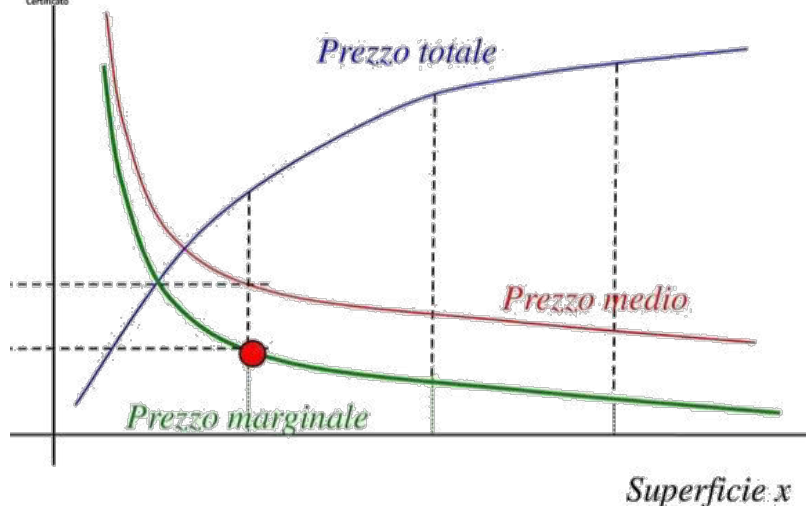
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	93.000,00	62.000,00	85.500,00	?
Data DAT	13/02/2024	14/02/2023	22/03/2022	16/10/2025
Sup. Principale SUP (mq)	90,00	72,00	100,00	83,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	18,00	0,00	0,00	21,00
Superficie Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	7,00	11,00
Livello Piano LIV (n)	2	0	0	3

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

- A. $-(0,0100 \times 93.000,00) / 12 = -77,50 \text{ €/mese};$
- B. $-(0,0100 \times 62.000,00) / 12 = -51,67 \text{ €/mese};$
- C. $-(0,0100 \times 85.500,00) / 12 = -71,25 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A. $93.000,00 / (90,00 + 0,50 \times 15,00) = 953,85 \text{ €/mq};$

B. $62.000,00 / (72,00) = 861,11 \text{ €/mq};$

C. $85.500,00 / (100,00 + 0,25 \times 7,00) = 840,29 \text{ €/mq};$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 840,29 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc.).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = p_i \cdot pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

pBOX. $0,50 \times 840,29 = 420,15 \text{ €/mq};$

pCAN. $0,25 \times 840,29 = 210,07 \text{ €/mq};$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso (1 + l):

$$pLIV_i = l / (1 + l) \cdot PRZ$$

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

A. $0,0500 \times 93.000,00 = 4.650,00 \text{ €/n};$

B. $0,0500 \times 62.000,00 = 3.100,00 \text{ €/n};$

C. $0,0500 \times 85.500,00 = 4.275,00 \text{ €/n};$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B	C
<i>p</i> DATA [€/mese]	-77,50	-51,67	-71,25
<i>p</i> SUP [€/mq]	840,29	840,29	840,29
<i>p</i> BOX [€/mq]	420,15	420,15	420,15
<i>p</i> CAN [€/mq]	210,07	210,07	210,07
<i>p</i> LIV [€/n]	4.650,00	3.100,00	4.275,00

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_x espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_x = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	1.627,50	1.705,00	71,25
SUP [€]	-5.882,06	9.243,24	-14.285,01
BOX [€]	1.260,44	8.823,10	8.823,10
CAN [€]	2.310,81	2.310,81	840,29
LIV [€]	4.650,00	9.300,00	12.825,00

TOT (PRZ) [€]	96.966,69	93.382,15	96.767,13
----------------------	------------------	------------------	------------------

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

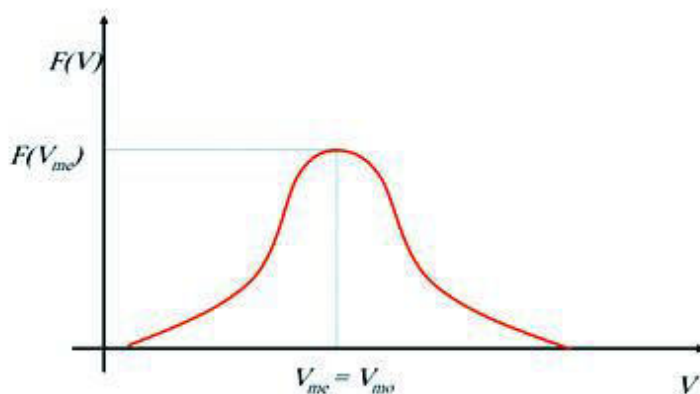
$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 3,84\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

Distribuzione dei prezzi corretti

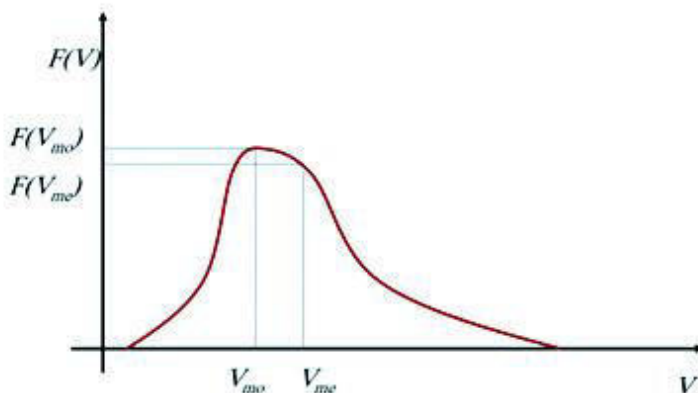
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (Ms) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 16/10/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 96.745,32$$

pari ad €/mq 1.000,00

In virtù di

Appartamento Sub. 88 mq 83 * 1 = 83 mq.

Garage Sub. 31 mq 22*0,50 = 11 mq.

Cantina Sub. 68 mq 11 *0,25 = 2,75 mq.

Totale Superficie Commerciale 96,75mq.