

"LOTTO 5"



"LOTTO 5" 3

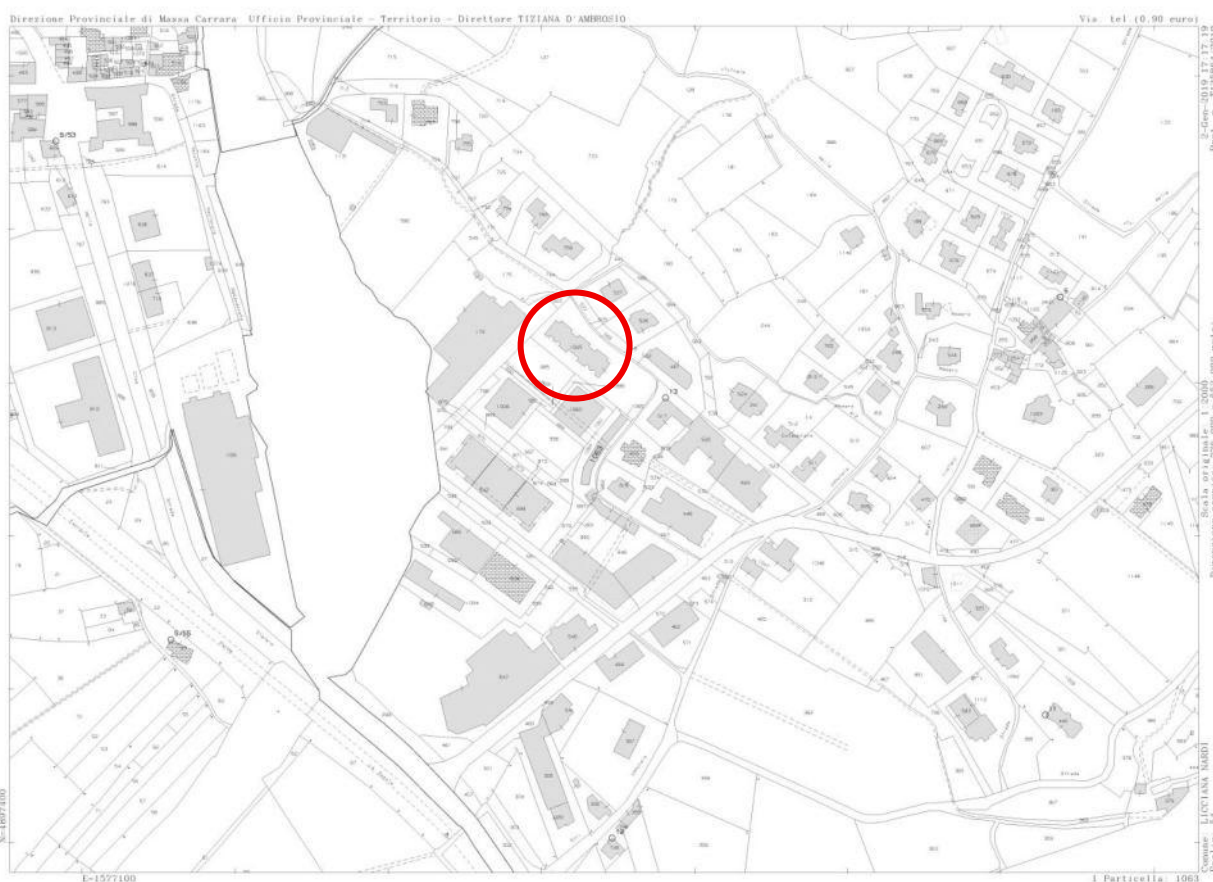
L5.1 Cantina in Comune di Licciana Nardi in, Via Paesi Bassi Snc.....	3
L5.2 Descrizione degli immobili.....	3
L5.3 Documenti catastali: estratto di mappa, planimetria e visura catastale.....	4
L5.4 Documentazione fotografica.....	8
L5.5 Pratiche edilizie e conformità Edilizia.....	10
L5.5.1 Pratiche edilizie – vedi allegato 4.	10
L5.5.2 Inizio, fine Lavori e collaudo	10
L5.5.3 Conformità Edilizia	10
L5.6 Conformità Catastale	11
L5.8 Formalità ipotecarie – vedi allegato 2.	11
L5.9 Stato di possesso al momento del sopralluogo.....	13
L5.10 Attuali e precedenti proprietari.....	13
L5.10.1 Attuali proprietari	13
L5.10.2 Precedenti proprietari.....	13
L5.11 Rappresentazione della SEL (superficie esterna lorda).....	14
L5.12 Rappresentazione delle misure interne (rilievo da grafico).....	14
L5.13 Confini.....	15
L5.14 Stima	15
L5.14.1 Calcolo del più probabile valore di mercato.....	15

"LOTTO 5"

L5.1 Cantina in Comune di Licciana Nardi in, Via Paesi Bassi Snc.

QUOTA DI VALUTAZIONE

- **Piena proprietà per 1/1**
- ❖ Cantina collocata in Licciana Nardi, Via Paesi Bassi Snc piano primo sottostrada, censito al N.C.E.U. Foglio **54** mappale **1005** subalterno **67** con i seguenti dati censuari (cfr. sotto capitolo L5.3) di mq. 8 di consistenza e di mq. 10 di superficie catastale:
Categoria: C/2;



L5.2 Descrizione degli immobili.

Trattasi cantina posta al piano primo sottostrada (Mapp. 1005 Sub. 67), sito in Via Paesi Bassi, nel Comune di Licciana 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.

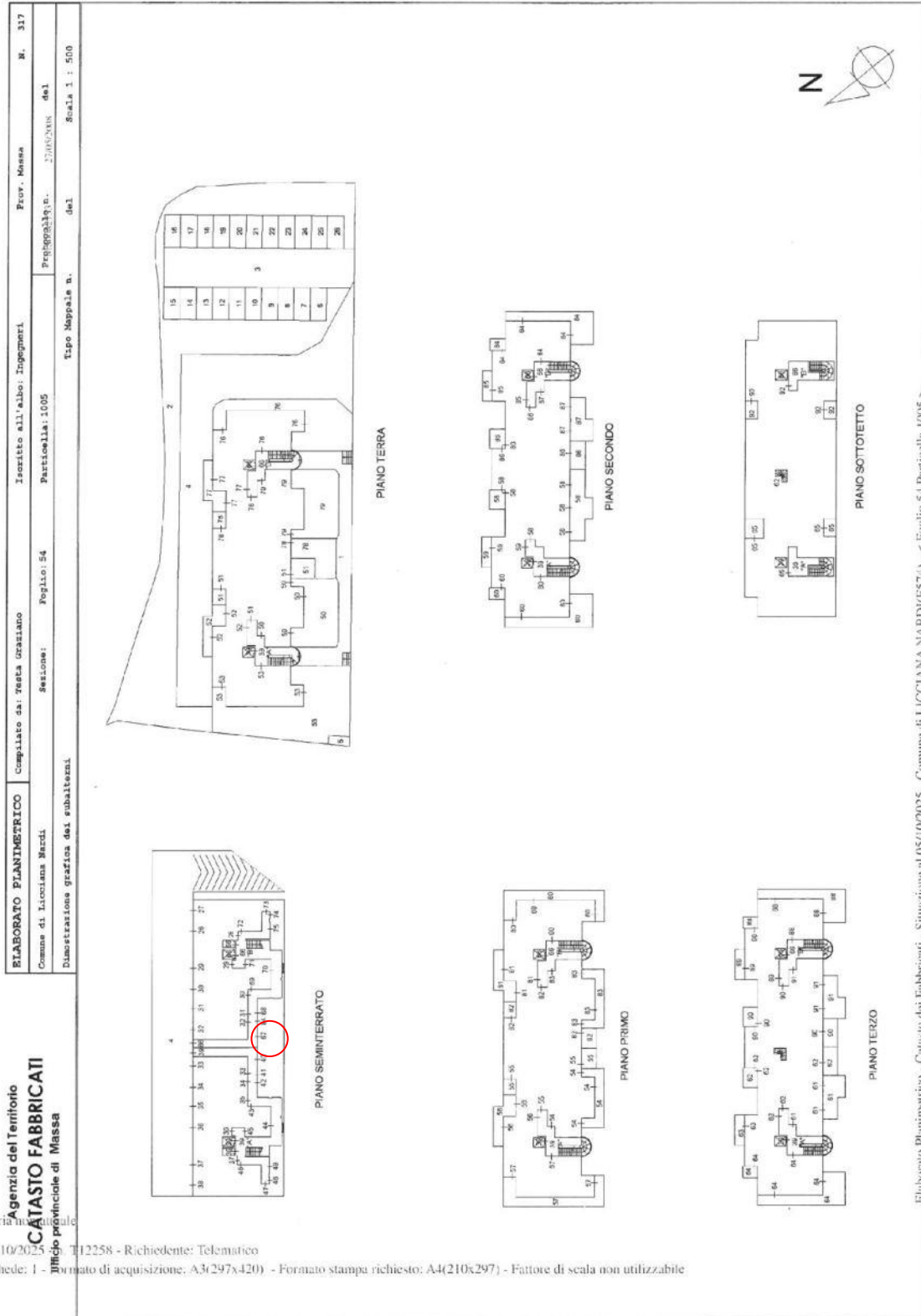


UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

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

Comparabilità

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



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Edificati - Situazione al 05/10/2025 - Comune di LICCIANA NARDI (57014) - Foglio 54 Particella 1005

Planimetria in scala

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

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

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

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

Visura n.: T11471/2025

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

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

Data: 26/10/2025 Ora: 9.45.23 pag: 5 Segue

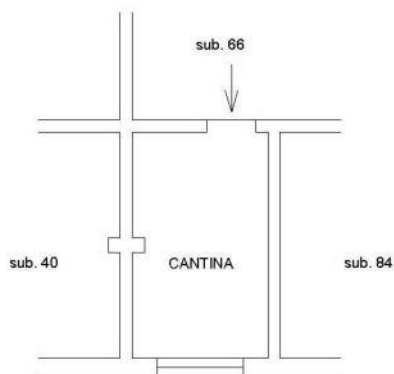
Visura n.: T11471/2025

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 PRAESI 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 PRAESI 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 dal 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 PRAESI 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 22,18	VIA PRAESI 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 PRAESI 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

Data: 26/10/2025 - n. T3598 - 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:	Compilata da:
	Sezione:	Turturro Francesco
	Foglio: 54	Iscritto all'albo:
	Particella: 1005	Geometri
	Subalterno: 67	Prov. La Spezia N. 1340

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H= 2.55m



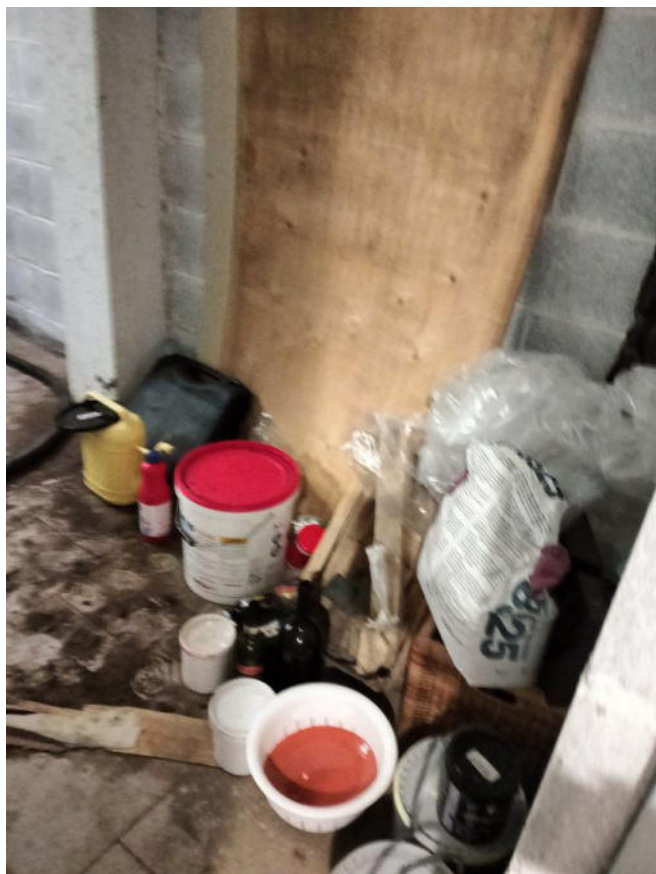
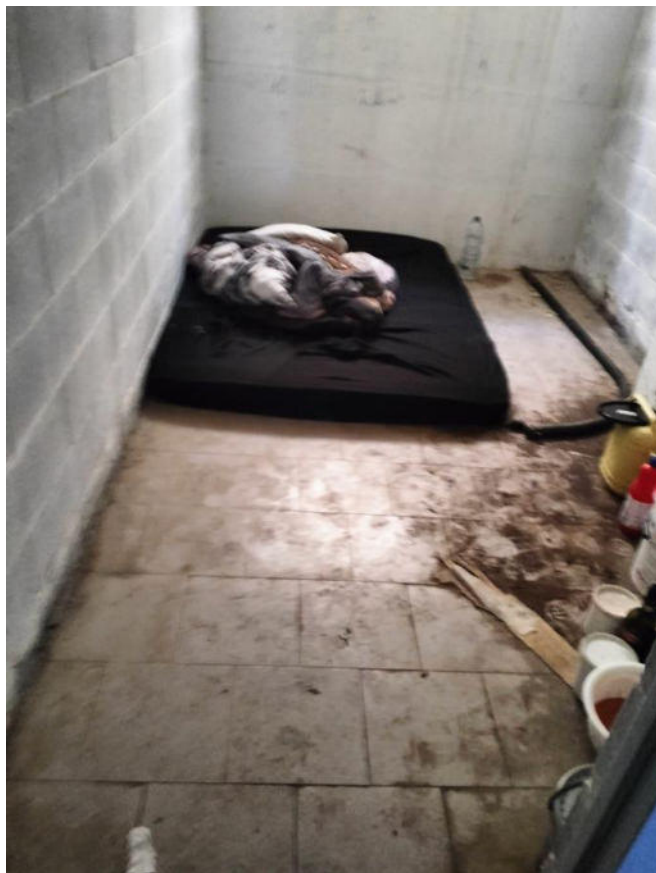
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/10/2025 - Comune di LICCIANA NARDI (E574) - < Foglio 54 - Particella 1005 - Subalterno 67 >
VIA PAESI BASSI n. SNC Piano S1

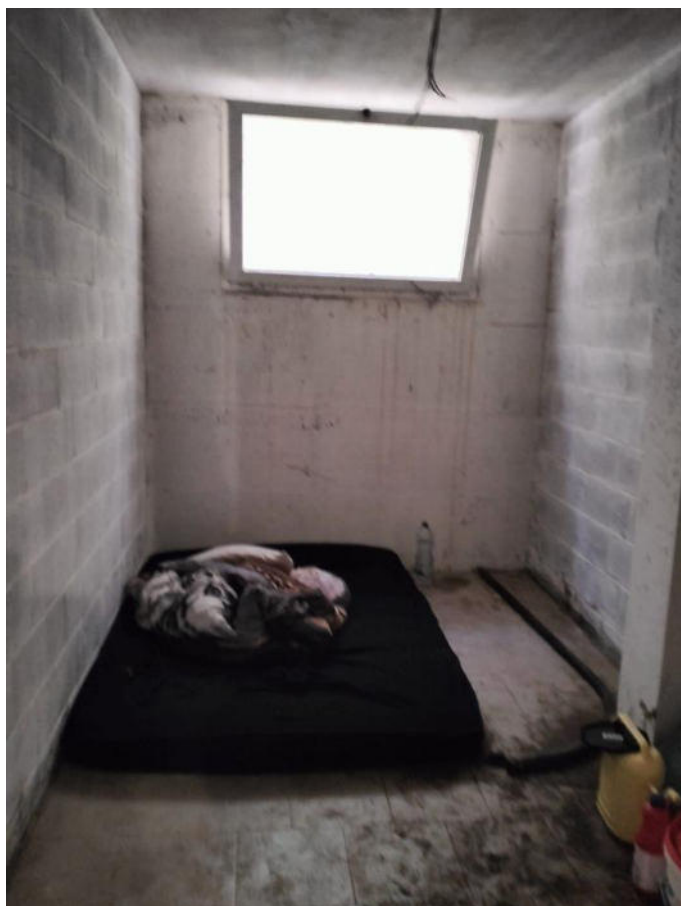
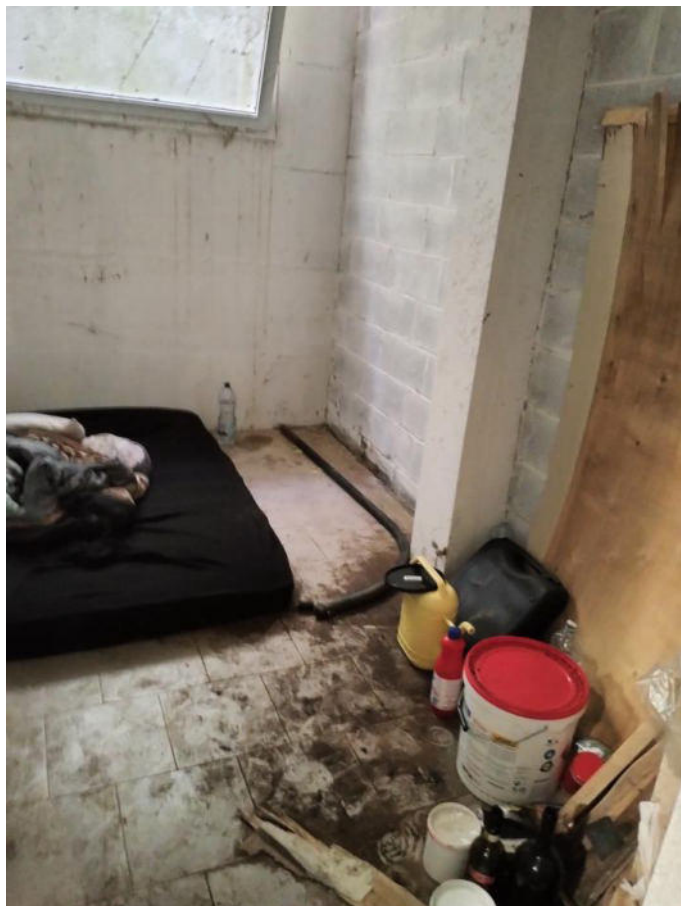
Ultima planimetria in atti

Data: 26/10/2025 - n. T3598 - Richiedente: TRTFNC75C25E463K

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

L5.4 Documentazione fotografica





L5.5 Pratiche edilizie e conformità Edilizia

L5.5.1 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.

L5.5.2 Inizio,fine Lavori e collaudo

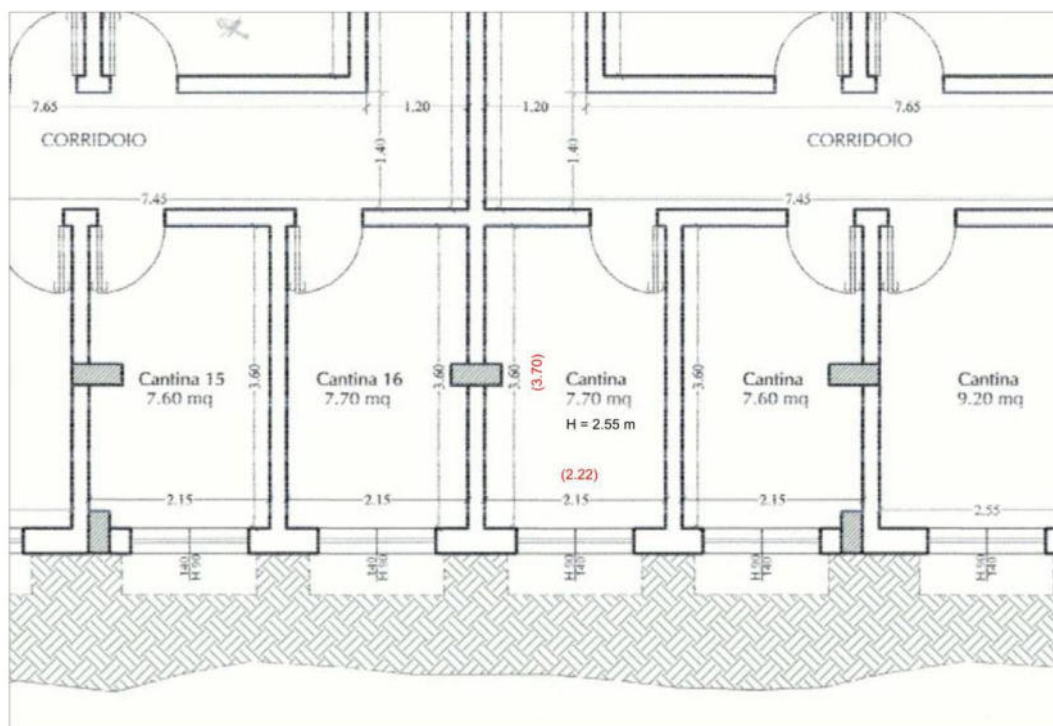
- Inizio Lavori 06.09.2007 giusto prot. 8745 del 07.09.2007 - Comune di Licciana Nardi
- Fine Lavori 13.09.2008 giusto prot. 8576 del 18.09.2008 - Comune di Licciana Nardi
- Collaudo non disponibile all'interno del fascicolo – sentito l'Ufficio tecnico non risulta depositato.

L5.5.3 Conformità Edilizia

Il lotto 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*).

Rappresentazione indicativa delle difformità nelle misurazioni.



L5.6 Conformità Catastale

- ❖ La Cantina censita al Fg. 54 Mapp.1005 Sub. **67** risulta **conforme** alla planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate Sez. Catasto con prot. n. MS0059760 del 29.10.2025

❖ L5.7 Agibilità.

- NON PRESENTATA

L5.8 Formalità ipotecarie – vedi allegato 2.

- 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**)

L5.9 Stato di possesso al momento del sopralluogo.

- ❖ L'immobile Mapp.1005 Sub.67 nella disponibilità di EDIL CA.BE. S.R.L.

L5.10 Attuali e precedenti proprietari.

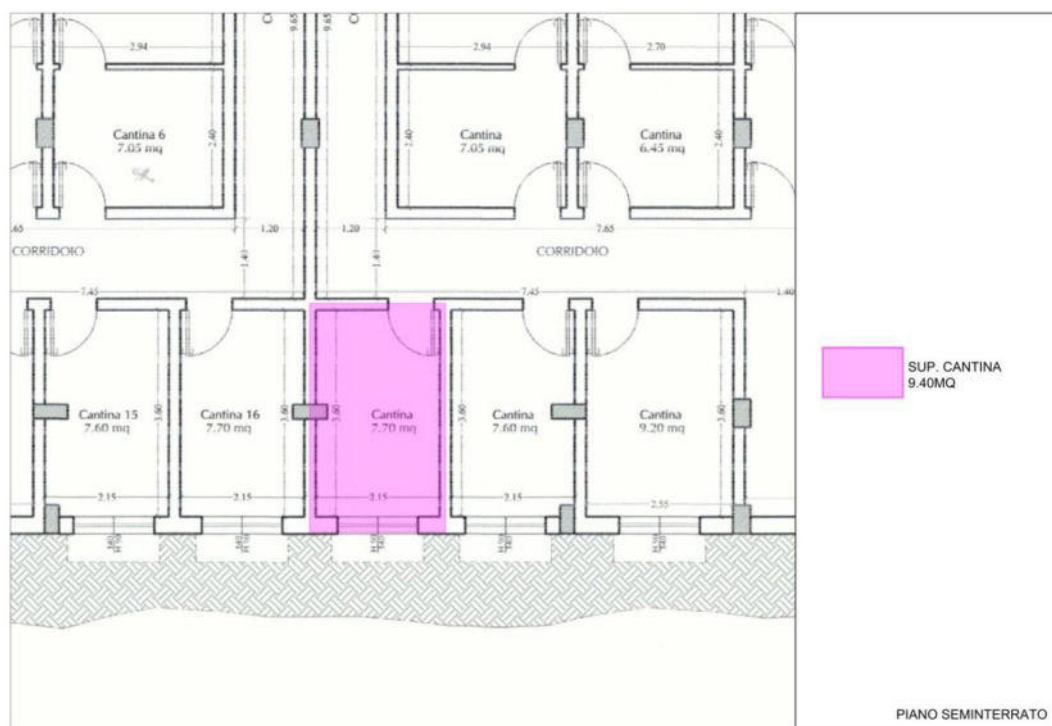
L5.10.1 Attuali proprietari

- 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.**

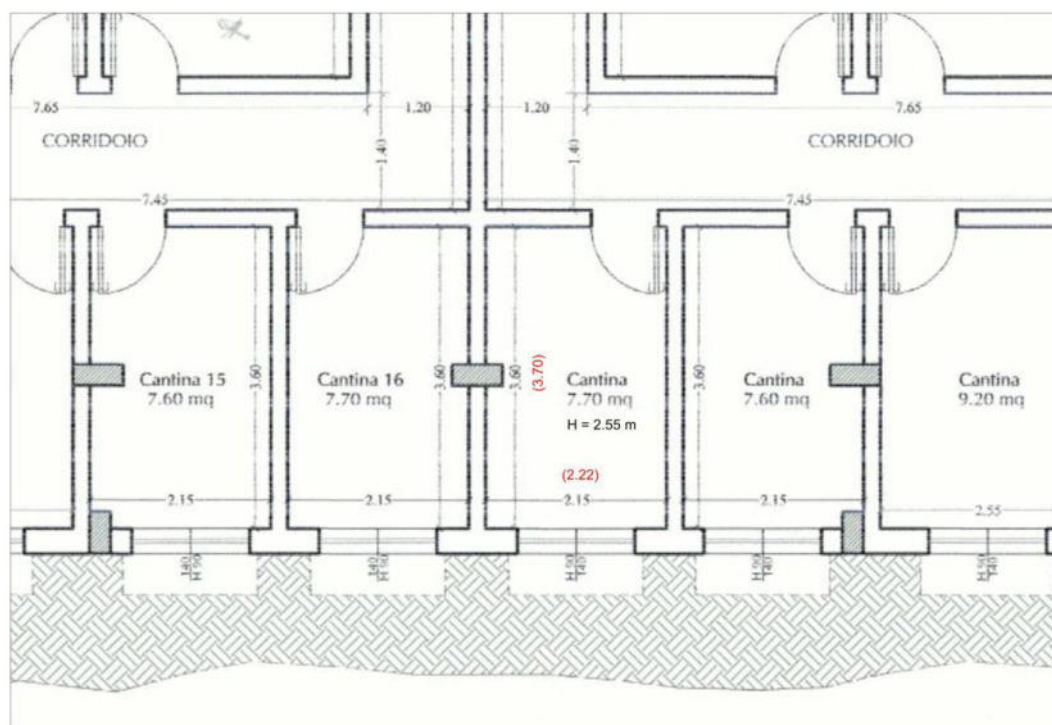
L5.10.2 Precedenti proprietari

- 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.**

L5.11 Rappresentazione della SEL (superficie esterna lorda)



L5.12 Rappresentazione delle misure interne (rilievo da grafico).



L5.13 Confini

Il mappale 1005 subalterno 67 confina con il mapp.1005 sub. 40, 84 e 66 (scala "B")

L5.14 Stima

L5.14.1 Calcolo del più probabile valore di mercato

In virtù delle valutazioni dimostrate analiticamente nei lotti 1, 2 e 3 si attribuisce il valore, con valore medio di circa € 1.000,00 per appartamento si attribuisce alla cantina €/mq di 350,

Pertanto

Cantina mq 10.

*€/mq di 350,00 * 10 mq. = **3.500,00 €***