

"LOTTO 13"



"LOTTO 13".....3

<u>L13.1 Sottotetto non abitabile in Comune di Licciana Nardi in, Via Paesi Bassi Snc.</u>	3
<u>L13.2 Descrizione degli immobili.</u>	3
<u>L13.3 Documenti catastali: estratto di mappa, planimetria e visura catastale</u>	4
<u>L13.4 Documentazione fotografica</u>	7
<u>L13.5 Pratiche edilizie e conformità Edilizia</u>	7
<u>L13.5.1 Pratiche edilizie – vedi allegato 4.</u>	7
<u>L13.5.2 Inizio, fine Lavori e collaudo</u>	7
<u>L13.5.3 Conformità Edilizia</u>	7
<u>L13.6 Conformità Catastale</u>	7
<u>L13.7 Abitabilità.</u>	8
<u>L13.8 Formalità ipotecarie – vedi allegato 2.</u>	8
<u>L13.9 Stato di possesso al momento del sopralluogo.</u>	9
<u>L13.10 Attuali e precedenti proprietari.</u>	9
<u>L13.10.1 Attuali proprietari</u>	9
<u>L13.10.2 Precedenti proprietari</u>	10
<u>L13.11 Rappresentazione della SEL (superficie esterna lorda)</u>	10
<u>L13.12 Rappresentazione delle misure interne (rilievo da grafico).</u>	11
<u>L13.13 Confini</u>	11
<u>L13.14 Stima</u>	11
<u>L13.14.1 Calcolo del più probabile valore di mercato</u>	11

"LOTTO 13"

L13.1 Sottotetto non abitabile in Comune di Licciana Nardi in, Via Paesi Bassi Snc.

QUOTA DI VALUTAZIONE

- **Piena proprietà per 1/1**
- ❖ Sottotetto non abitabile in Licciana Nardi, Via Paesi Bassi Snc piano primo sottostrada, censito al N.C.E.U. Foglio **54** mappale **1005** subalterno **92** con i seguenti dati censuari (cfr. sotto capitolo L11.3) di mq. 260:
Categoria: F/3;



L13.2 Descrizione degli immobili.

Trattasi di sottotetto non abitabile posto al quarto (Mapp. 1005 Sub. 92), sito in Via Paesi Bassi, nel Comune di Licciana Nardi.

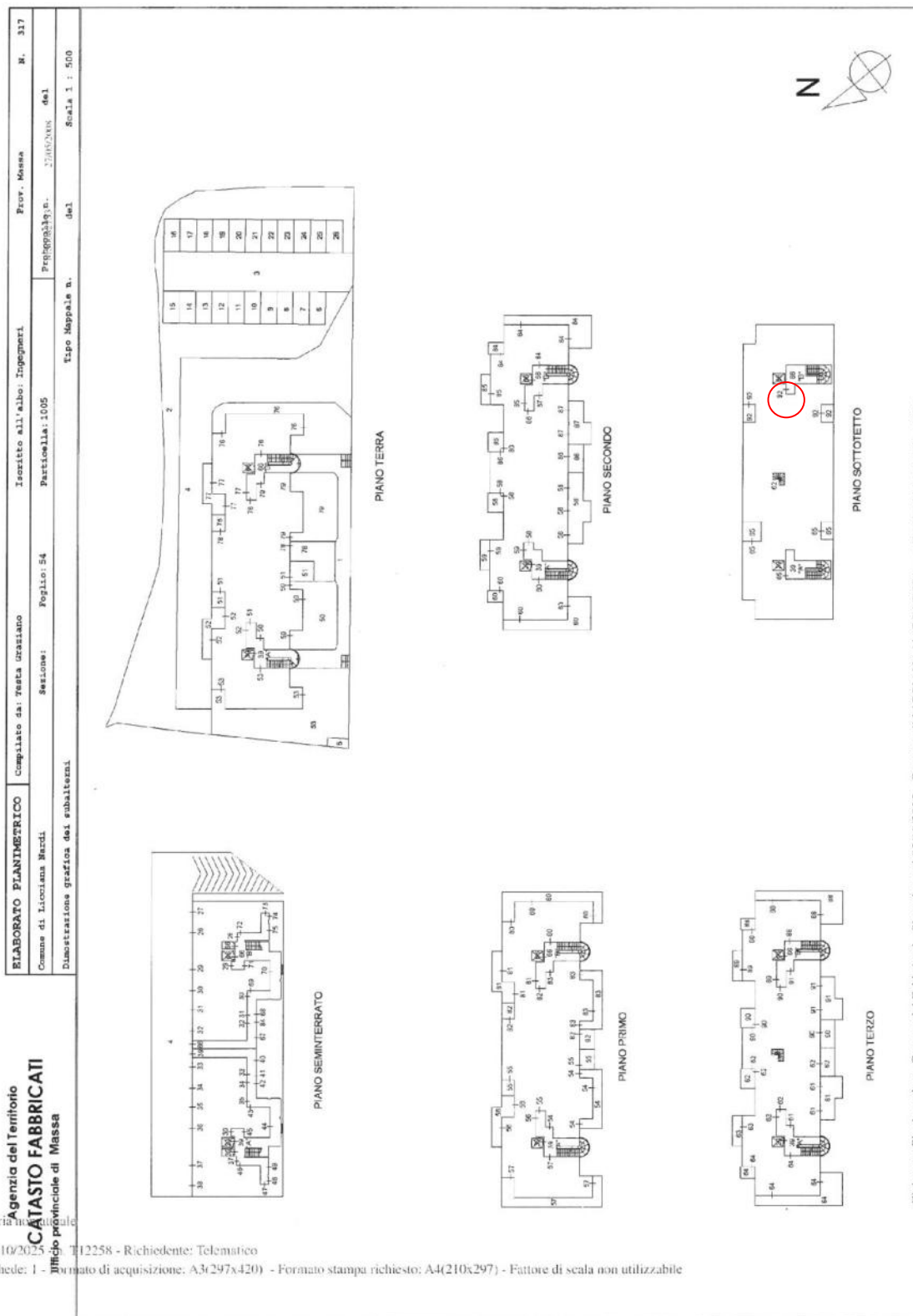
L'immobile è inserito in un contesto residenziale della località Masero di Terrarossa.

Il sottotetto non abitabile, oggi reso inaccessibile da una tramessa in gas beton posta sul vano scale, **può essere di sicuro interesse per gli appartamenti posti al di sotto dello stesso, poiché potrebbero essere agli stessi collegati e recuperati ai fini residenziali.**

L13.3 Documenti catastali: estratto di mappa, planimetria e visura catastale



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 del 12/09/2025 Pratica n. M50051689 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 del 12/09/2025 Pratica n. M50051691 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 del 12/09/2025 Pratica n. M50051693 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 del 12/09/2025 Pratica n. M50051695 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 del 12/09/2025 Pratica n. M50051697 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 del 12/09/2025 Pratica n. M50051699 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: 7 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
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. M50052264 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. M50052254 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

L13.4 Documentazione fotografica

Non è stato possibile effettuare l'accesso, poiché risultano murati gli ingressi.

L13.5 Pratiche edilizie e conformità Edilizia

L13.5.1 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.

L13.5.2 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.

L13.5.3 Conformità Edilizia

Il lotto risulta **conforme** per destinazione edilizia desumibile dai grafici.

L13.6 Conformità Catastale

- ❖ L'immobile risulta **conforme** all'elaborato planimetrico catastale depositato presso Agenzia delle Entrate Sez. Catasto MS0043067 in data 14.04.2009

L13.7 Abitabilità.

- NON PRESENTATA

L13.8 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**)

L13.9 Stato di possesso al momento del sopralluogo.

- ❖ L'immobile Mapp.1005 Sub.92 nella disponibilità di EDIL CA.BE. S.R.L.

L13.10 Attuali e precedenti proprietari.

L13.10.1 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.

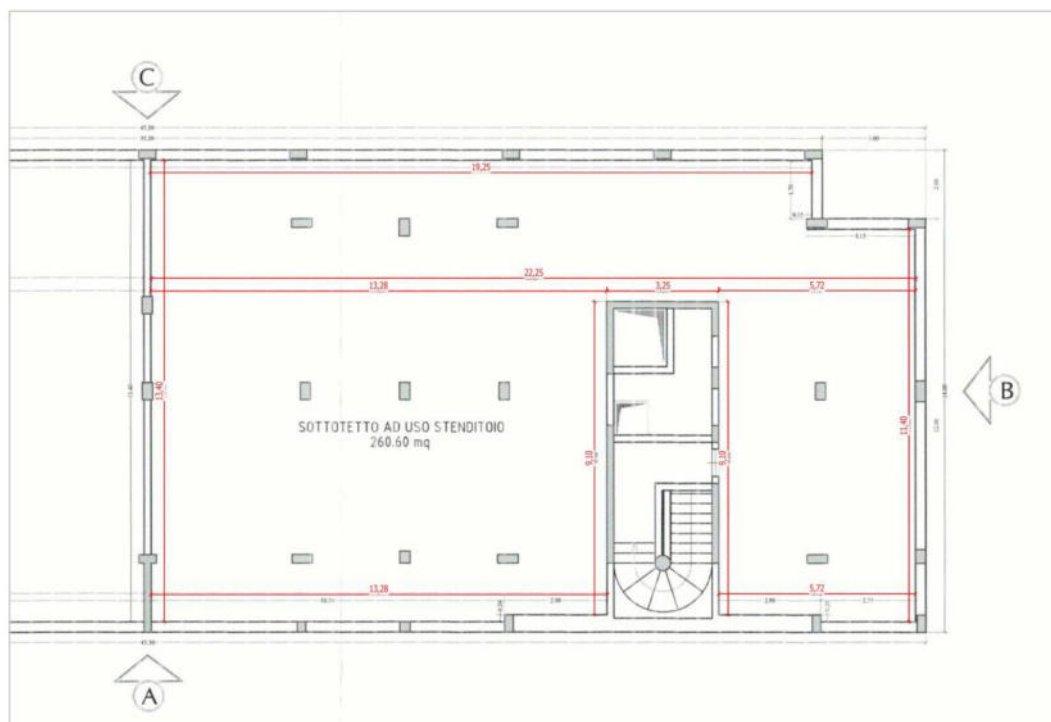
L13.10.2 Precedenti proprietari

- 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.**

L13.11 Rappresentazione della SEL (superficie esterna lorda)



L13.12 Rappresentazione delle misure interne (rilievo da grafico).



L13.13 Confini

Il mappale 1005 subalterno 34 confina con il mapp.1005 sub. 62, 65, 66 (scala "B")

L13.14 Stima

L13.14.1 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 250,

Pertanto

Sottotetto mq 260.

$$\text{€/mq di } 250,00 * 260 \text{ mq.} = \mathbf{65.000,00 \text{ €}}$$

Il sottotetto non abitabile, oggi reso inaccessibile da una tramezza in gas beton posta sul vano scale, **può essere di sicuro interesse per gli appartamenti posti al di sotto dello stesso, poiché potrebbero essere agli stessi collegati e recuperati ai fini residenziali.**