



# TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY, PROC. DI CATTLEYA  
MORTGAGE FINANCE S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Giulia Marozzi

CUSTODE:  
Avv. Anna De Feo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Elisabetta Scappazzoni**

CF:SCPLBT66T43E463P  
con studio in SARZANA (SP) Via Triboli 36 I Trav.  
telefono: 3295948757  
email: e.scappazzoni@gmail.com  
PEC: elisabetta.scappazzoni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Terratetto ad uso abitativo a ARCOLA Via Fausto Perroni 9, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è una porzione di terratetto ad uso residenziale articolato su cinque livelli, sito nel centro storico di Arcola, in Via F. Perroni n. 9. Il fabbricato è posto all'interno del borgo ed è raggiungibile solo a piedi, anche se la viabilità pubblica si trova a breve distanza (30 m ca). I parcheggi pubblici sono scarsi in prossimità del fabbricato, anche se è presente un parcheggio in struttura di recente realizzazione posto a 150 m dal fabbricato lungo la strada di collegamento fra il borgo ed il fondovalle. I principali servizi urbani (municipio, scuole, negozi al dettaglio, banca, farmacia) si trovano in località Piano di Arcola a circa 1 km dal nucleo storico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 282 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Fausto Perroni, 9, piano: terra, primo e secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Il mappale 282 del fg. 6 confina a nord con i mappali 281 e 285, a sud con viabilità pubblica, a est con il mappale 283 e ad ovest con il mappale 281 del fg. 6.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>108,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 95.600,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 95.600,00</b>         |



Data della valutazione:

08/02/2025

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e non abitato da molti anni.

### 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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/08/2006 a firma di Notaio G. Chianca ai nn. 34522/18956 di repertorio, iscritta il 08/08/2006 a La Spezia ai nn. Reg. Part. 1480 Reg. Gen. 7560, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 209.000.

Importo capitale: 104.500.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a piena ed intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Arcola, censito a C.F. al foglio 6, mappale 282, sub. 2

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/08/2024 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 2261 di repertorio, trascritta il 18/09/2024 a La Spezia ai nn. Reg. Part. 5888, Reg. Gen. 7265, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a piena ed intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Arcola, censito a C.F. al foglio 6, mappale 282, sub. 2

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



|   |         |
|---|---------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 0,00 |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di successione non trascritta (dal 05/01/2013).

Il titolo è riferito solamente a piena ed intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Arcola, censito a C.F. al foglio 6, mappale 282, sub. 2.

Risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario del 04.04.2013, rep. 680/2012 Tribunale della Spezia, trascritto il 05/04/2013 ai nn. 2396/1793 a favore dell'esecutato contro

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili (dal 09/10/2003 fino al 04/08/2006), con atto stipulato il 09/10/2003 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. 807/1802 di repertorio, trascritto il 13/10/2003 a La Spezia ai nn. Reg. Gen. 8536, Reg. Part. 6047.

Il titolo è riferito solamente a piena ed intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Arcola, censito a C.F. al foglio 6, mappale 282 (intero fabbricato da cui deriva l'unità immobiliare distinta dal sub. 2),

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/08/2006 fino al 05/01/2013), con atto stipulato il 04/08/2006 a firma di Notaio G. Chianca ai nn. 34521/18955 di repertorio, trascritto il 08/08/2006 a La Spezia ai nn. Reg. Gen. 7559, Reg. Part. 4979.

Il titolo è riferito solamente a piena ed intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Arcola, censito a C.F. al foglio 6, mappale 282, sub. 2

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 315/2004, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Condonò ai sensi della Legge 724/94 , presentata il 06/02/2004 con il n. 2915 di protocollo, rilasciata il 22/05/2006, agibilità del 22/05/2006.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato con destinazione residenziale sito in Arcola, via Perroni n. 9, censito a C.F. al foglio 6, mapp. 262 (intero fabbricato di cui il sub. 2 fa parte).

Denuncia di Inizio Attività N. 343/2004, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria di copertura , presentata il 30/06/2004 con il n. 15174 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato sito in Arcola, via Perroni n. 9, censito a C.F. al foglio 6, mapp. 262 (intero fabbricato di cui il sub. 2 fa parte).

A seguito del mutamento della proprietà, in data 30/08/2006 con istanza protocollata al n. 22127 , la



nuova proprietaria richiede la volturazione della predetta DIA. Tale istanza è diniegata in quanto non risultava prevista la volturazione per pratiche DIA. A tal fine la nuova proprietaria presenterà in data 16/9/2006 nuova pratica DIA.

Denuncia di Inizio Attività N. **426/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria di copertura, presentata il 16/09/2006 con il n. 23272 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato sito in Arcola, via Perroni n. 9, censito a C.F. al foglio 6, mapp. 262 (intero fabbricato di cui il sub. 2 fa parte).

I lavori risultano ultimati in data 13/10/2006, come da comunicazione prot. 26062 del 14/10/2006.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 90 del 28/10/1987, l'immobile ricade in zona Zone per insediamenti di valore storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 34 NTA . Il titolo è riferito solamente al immobile censito a Catasto Fabbricati del Comune di Arcola al Fg. 6 mapp. 282.

PUC adottato, in forza di delibera C.C. n. 21 del 9/5/2023, l'immobile ricade in zona CE-TSI - Ambito di Conservazione Tessuti Storici Isolati. Il titolo è riferito solamente al immobile censito a Catasto Fabbricati del Comune di Arcola al Fg. 6 mapp. 282.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Arcola si sono reperiti alcuni titoli edilizi, uno riguardante la sanatoria di alcune difformità realizzate nell'intero fabbricato (compresa l'unità abitativa sottostante non oggetto di perizia) e altri inerenti interventi di manutenzione straordinaria nella copertura dell'edificio. Tutto ciò premesso, in fase di rilievo si sono riscontrate alcune difformità rispetto ai titoli autorizzativi. Il piano terreno dell'abitazione in oggetto, destinato alla zona giorno, nei grafici dei titoli reperiti appare suddiviso con tramezze in vari locali (ingresso, zona cottura, ripostiglio e soggiorno), mentre allo stato attuale è costituito da un unico locale indiviso. Le porzioni di muratura demolite sono rappresentate, negli elaborati grafici agli atti, come semplici tramezze, ad eccezione di una piccola porzione muraria di maggior spessore. Quanto rappresentato lascia supporre che gli elementi demoliti non avessero funzione strutturale, ma potessero comunque avere una funzione collaborante alla riduzione delle deformazioni delle travi e del solaio sovrastante. Sarà quindi opportuna una verifica puntuale sullo stato di usura di queste travi in legno con piccoli saggi e prove di laboratorio certificato. Si rileva il differente sviluppo della scala di collegamento fra piano terreno e piano primo, pur rimanendo inalterata la collocazione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, sanzioni e diritti di segreteria per pratica di regolarizzazione di opere interne: € 6.000,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile censito a Catasto Fabbricati del Comune di Arcola al Fg. 6 mapp. 282, sub. 2.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale dell'immobile non risulta conforme allo stato dei luoghi alla luce di quanto esposto nel paragrafo 8.1. Inoltre non risulta aggiornata l'intestazione catastale (cfr. paragrafo 8.4.).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e diritti per pratiche DOCFA: € 1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile censito a Catasto Fabbricati del Comune di Arcola al Fg. 6 mapp. 282, sub. 2.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Cfr. Paragrafo 8.1. - Conformità edilizia

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il bene è catastalmente intestato alla precedente proprietaria Cettineo Gisella. Risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario del 04.04.2013, rep. 680/2012 Tribunale della Spezia, trascritto il 05/04/2013 ai nn. 2396/1793 a favore dell'esecutato

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile censito a Catasto Fabbricati del Comune di Arcola al Fg. 6 mapp. 282, sub. 2.

BENI IN ARCOLA VIA FAUSTO PERRONI 9

## TERRATETTO AD USO ABITATIVO

DI CUI AL PUNTO A

**Terratetto ad uso abitativo** a ARCOLA Via Fausto Perroni 9, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è una porzione di terratetto ad uso residenziale articolato su cinque livelli, sito nel centro storico di Arcola, in Via F. Perroni n. 9. Il fabbricato è posto all'interno del borgo ed è raggiungibile solo a piedi, anche se la viabilità pubblica si trova a breve distanza (30 m ca). I parcheggi pubblici sono scarsi in prossimità del fabbricato, anche se è presente un parcheggio in struttura di recente realizzazione posto a 150 m dal fabbricato lungo la strada di collegamento fra il borgo ed il fondovalle. I principali servizi urbani (municipio, scuole, negozi al dettaglio, banca, farmacia) si trovano in località Piano di Arcola a



circa 1 km dal nucleo storico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 282 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Fausto Perroni, 9, piano: terra, primo e secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Il mappale 282 del fg. 6 confina a nord con i mappali 281 e 285, a sud con viabilità pubblica, a est con il mappale 283 e ad ovest con il mappale 281 del fg. 6.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

ferrovia distante 11 km

autostrada distante 11 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

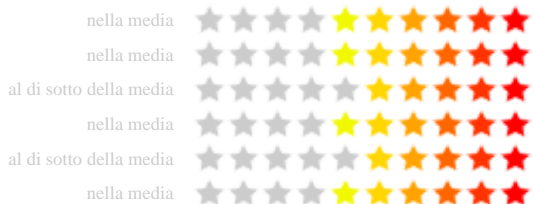
panoramicità:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ad uso residenziale è posto nel comune di Arcola, nel centro storico della frazione di Arcola, in Via F. Perroni n. 9 ed è costituito da porzione di terratetto articolato su cinque livelli, due dei quali sottostrada costituenti un'altra unità edilizia non oggetto della presente stima e di altra proprietà. Sui tre livelli superiori si articola l'unità immobiliare in oggetto.

Il fabbricato di cui l'abitazione fa parte e le sue pertinenze confinano a nord con i mappali 281 e 285, a sud con viabilità pubblica, a est con il mappale 283 e ad ovest con il mappale 281 del fg. 6.

Il fabbricato, avente destinazione residenziale, fa parte del nucleo storico di Arcola, che presenta un tessuto omogeneo avente qualità formale sia



nel suo complesso urbanistico che nei suoi aspetti architettonici. Si tratta di un edificio costruito in aderenza ad altri in contesto necessitante di riqualificazione ma ad elevato valore testimoniale; il fabbricato è articolato su quattro livelli, con struttura in pietra e solai in legno da verificare, copertura a falda unica con manto in tegole marsigliesi e con facciate parzialmente intonacate e tinteggiate, che necessitano di interventi di manutenzione.

La porzione di fabbricato in oggetto si articola su due livelli collegati funzionalmente da scala interna ed è raggiungibile unicamente a piedi dalla via Perroni, dopo aver percorso una tipica scalinata del centro storico realizzata in pietra e laterizio. La scalinata si diparte dalla centrale Piazza Garibaldi e, percorrendo un tratto di circa 30 m, il percorso pedonale giunge all'ingresso all'abitazione con entrata a livello del piano terreno. A questo piano è posta la zona giorno dell'abitazione, costituita, allo stato attuale, da un unico locale indiviso, di altezza media di circa 2,25 m e di superficie calpestabile di 40 mq ca.

Accanto alla porta di ingresso è collocata la zona cottura e sulla parete opposta è collocato un caminetto. Il locale è dotato di tre finestre sul lato opposto all'ingresso e di una piccola finestrina accanto al caminetto.

Il pavimento della zona giorno è realizzato con un assito di tavole in legno, il rivestimento dell'angolo cottura in ceramica; sono visibili le travi in legno del soffitto; le pareti sono intonacate e tinteggiate con evidenti distacchi delle pitturazioni e fenomeni di umidità dovuti alla chiusura prolungata dei locali non abitati da molti anni.

In un angolo del locale si sviluppa una scala a chiocciola lignea che conduce al piano superiore in una zona disimpegno, dotata di due finestre, dalla quale si accede alla camera da letto e al bagno.

L'intero piano si presenta mansardato con altezze variabili fra 1,40 m e 3,10 m. Il bagno presenta una finestra, mentre la camera e il piccolo corridoio che si sviluppa fra il bagno e la camera sono dotati di lucernai a tetto.

Il pavimento è realizzato in listelli di parquet; il rivestimento del bagno in ceramica; le pareti presentano finitura ad intonaco rustico e sono tinteggiate.



Sul fondo del corridoio si sviluppa una scala molto ripida in muratura che conduce al terzo livello dell'abitazione, costituito da un piccolo vano sottotetto con pavimentazione in cotto, ove è posta la caldaia murale a servizio dell'abitazione. Completano l'impianto termico, alimentato da gas metano da rete, termosifoni in alluminio. L'impiantistica è da revisionare e non sono presenti le certificazioni degli impianti. L'immobile è privo di Certificazione energetica.

I serramenti interni ed esterni si trovano in pessime condizioni manutentive. Le finestre sono a doppia anta a battente realizzate in legno tinteggiato di bianco con vetro semplice; alcune sono dotate di scuri interni in legno.

La superficie catastale dell'immobile è di 108 mq.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione                          | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|--------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Abitazione articolata su tre livelli | 108,00        | x | 100 %  | = | 108,00        |
| <b>Totale:</b>                       | <b>108,00</b> |   |        |   | <b>108,00</b> |

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è usato il metodo della stima comparativa, che consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato degli immobili dal confronto diretto con il prezzo noto al metro quadro di edifici analoghi e nel correggerlo in considerazione delle caratteristiche intrinseche proprie degli immobili da stimare, effettuando la due diligence relativa agli aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici, alle conformità e ai vincoli eventuali, allo scopo di individuare il più probabile valore di mercato.

Dall'indagine condotta dalla scrivente nel mercato immobiliare locale circa il valore al metro quadro di immobili simili a quello in oggetto, riconducibili ad abitazioni di tipo economico si è desunto il valore medio per un immobile con stato manutentivo medio pari



a:

- 950 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,00 x 950,00 = **102.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 102.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 102.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Arcola, osservatori del mercato immobiliare OMI -Agenzia delle Entrate - Il borsino immobiliare

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione         | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|---------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
|    | Terratetto          |             |                 |                     |                     |
| A  | ad uso<br>abitativo | 108,00      | 0,00            | 102.600,00          | 102.600,00          |
|    |                     |             |                 | <b>102.600,00 €</b> | <b>102.600,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.600,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.600,00**

data 08/02/2025



il tecnico incaricato  
Elisabetta Scappazzoni

