

RAPPORTO DI STIMA
UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO
COMUNE DI FOLLO (SP) - VIA BRIGATE PARTIGIANE N. 32

La presente relazione estimativa viene redatta dal sottoscritto Geom. Ivan Legge con studio in La Spezia via Alessandro Manzoni n.54 C.F. LGGVNI86E13E463M Collegio dei Geometri della Spezia n. 1609 su incarico del:

al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile ad uso abitativo in Comune di Follo via Brigade Partigiane n. 32 piano 2
Data rilievi 26.01.2026

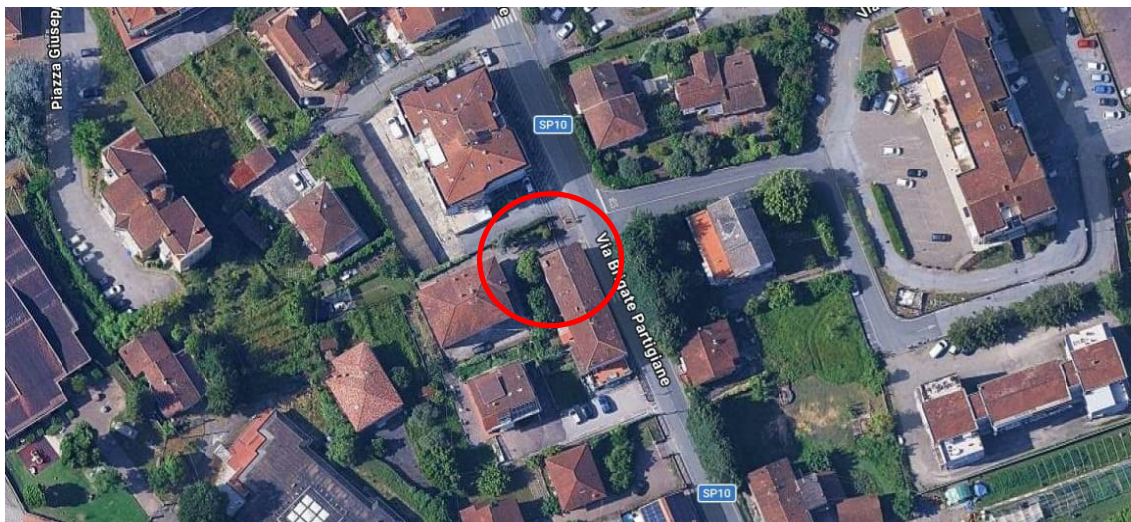


Figura 1 foto aerea fonte Stimatrix for maps – visione di insieme



Figura 2 mappa catastale su foto aerea fonte Stimatrix for maps

1. IDENTIFICAZIONE

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo in via Brigate Partigiane n. 32, zona centrale/Pian di Follo, servita da viabilità pubblica (SP 10), con presenza di servizi primari, secondari e terziari.

Trattasi di un'abitazione al piano secondo di un edificio condominiale che si sviluppa su tre piani fuori terra, lungo la strada provinciale che attraversa il territorio comunale.



Figura 3 l'edificio condominiale di via Brigate Partigiane n. 32 Follo

L'abitazione è censita al Catasto dei Fabbricati con **foglio 19 mappale 484 sub. 5** Ctg.A/3 Cl. 4 vani 2,5 superficie catastale mq. 49 superficie escluse aree scoperte mq. 49 Rc € 139,44 p. 2 (visura catastale in allegato n.1)

2. DESCRIZIONE

L'edificio condominiale si sviluppa con forma geometrica regolare, in una zona caratterizzata da insediamenti residenziali tipologia piccoli condomini, con pertinenze e aree verdi comuni e/o esclusive.

Il fabbricato nel 2024 è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria per miglioramento sismico ed efficientamento energetico costituito dal rifacimento della copertura, isolamento delle facciate tramite la messa in opera di "cappotto termico" e la messa in opera di pannelli coibentati a livello del sottotetto e delle cantine (v.oltre)

I prospetti, tinteggiati al civile, sono in buono stato di conservazione, la copertura a capanna, gli infissi esterni a protezione, dove presenti, sono costituiti da persiane alla genovese, le finestre e portafinestre parzialmente in pvc e doppi vetri, parzialmente in alluminio anodizzato e/o legno tamburato a vetri singoli.

L'atrio di ingresso all'edificio e il vano scale si trovano in cattivo stato di manutenzione e conservazione, si evidenzia la presenza di infiltrazioni a livello delle murature.

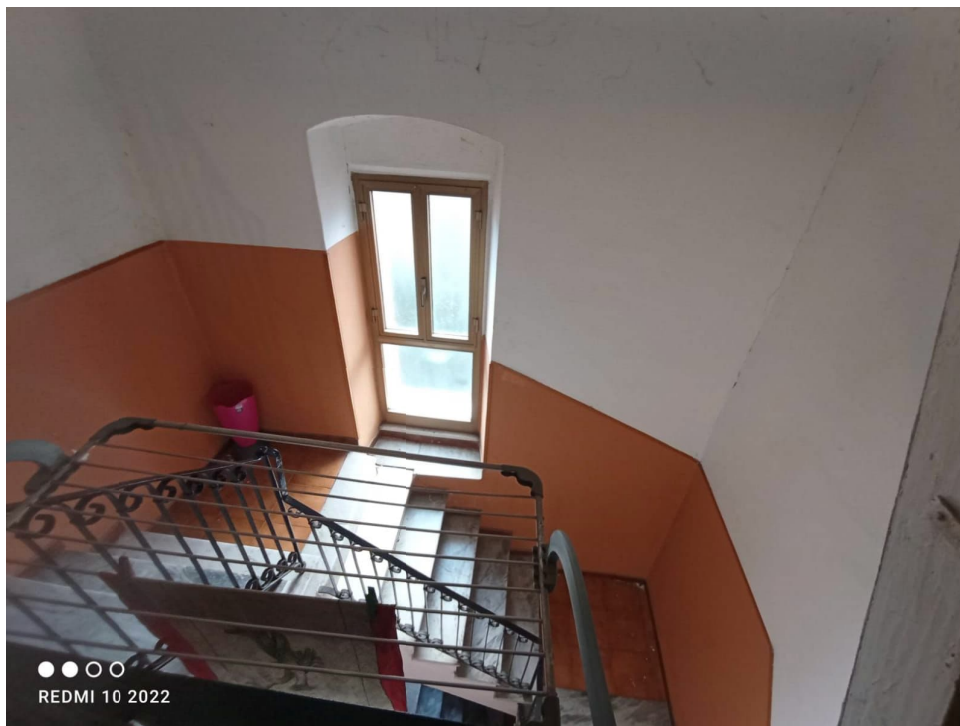


Figura 4 il vano scale del condominio

L'ingresso dell'abitazione è costituito da un portoncino blindato, dal quale si accede ad un disimpegno sul quale prospettano il servizio igienico, una camera da letto e un soggiorno con angolo cottura.

La pavimentazione dei locali è in parquet, le pareti tinteggiate al civile, ad eccezione del servizio igienico e dell'angolo cottura, rivestite con mattonelle di ceramica, i soffitti della camera e del soggiorno sono rivestiti in perlinato.

Le finestre sono in legno con vetri singoli, attualmente senza persiane, le porte in legno tamburato.

L'altezza interna dell'abitazione è di mt. 2,80, la superficie catastale commerciale circa mq. 49.

Il riscaldamento è autonomo, sono presenti elementi radianti, ma allo stato attuale è costituito da una stufa a pellets, in quanto nel locale soggiorno è installata caldaia a gas, che a detta del proprietario, alimenta la sola acqua calda.

E' presente uno split quale impianto di condizionamento nell'ingresso.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è scadente.

3. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Il fabbricato del quale è porzione l'abitazione è di remota costruzione come risulta da planimetria catastale datata 30.06.1940.

Si è proceduto pertanto ad attuare accesso agli atti presso il comune di Follo al fine di reperire eventuali pratiche urbanistiche presentate in epoche successive.

Unico titolo edilizio reperito è quello presentato in data 07/11/2022 prot. n. 11244, per conto dell'Amministratore del Condominio, riguardante Cila-Superbonus comunicazione Inizio Lavori

Asseverata per gli interventi di cui all' Art. 119 del D.L. n. 34 Del 2020, che come premesso ha interessato un intervento di manutenzione straordinaria per miglioramento sismico ed efficientamento energetico costituito dal rifacimento della copertura, isolamento delle facciate tramite la messa in opera di "cappotto termico" e la messa in opera di pannelli coibentati a livello del sottotetto e delle cantine.

Nessuna pratica interente modifiche dell'unità immobiliare è stata reperita.

CATASTALE

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio non è conforme allo stato rilevato, e risale al 30.12.1940 (allegato 2) essendo la stessa ancora in atti, si dovrà procedere con regolarizzazione tramite presentazione di pratica DOCFA in aggiornamento, COSTO E. 600.00 + iva. Dalla visione della rappresentazione planimetrica e peraltro anche dalla mappa catastale (figura 5) si deduce che il servizio igienico pertinenza dell'appartamento era costituito da una struttura muraria esterna al perimetro dell'edificio, in aggetto sull'area cortilizia lato ovest del fabbricato, accessibile dal vano scala.



Figura 5 estratto di mappa catastale foglio 19 Comune di Follo

Si dovrà procedere alla presentazione di tipo mappale per demolizione di porzione dell'edificio con aggiornamento per giusta rappresentazione della mappa COSTO E. 1.300,00 + iva

L' intestazione catastale corrisponde allo stato delle trascrizioni.

URBANISTICA

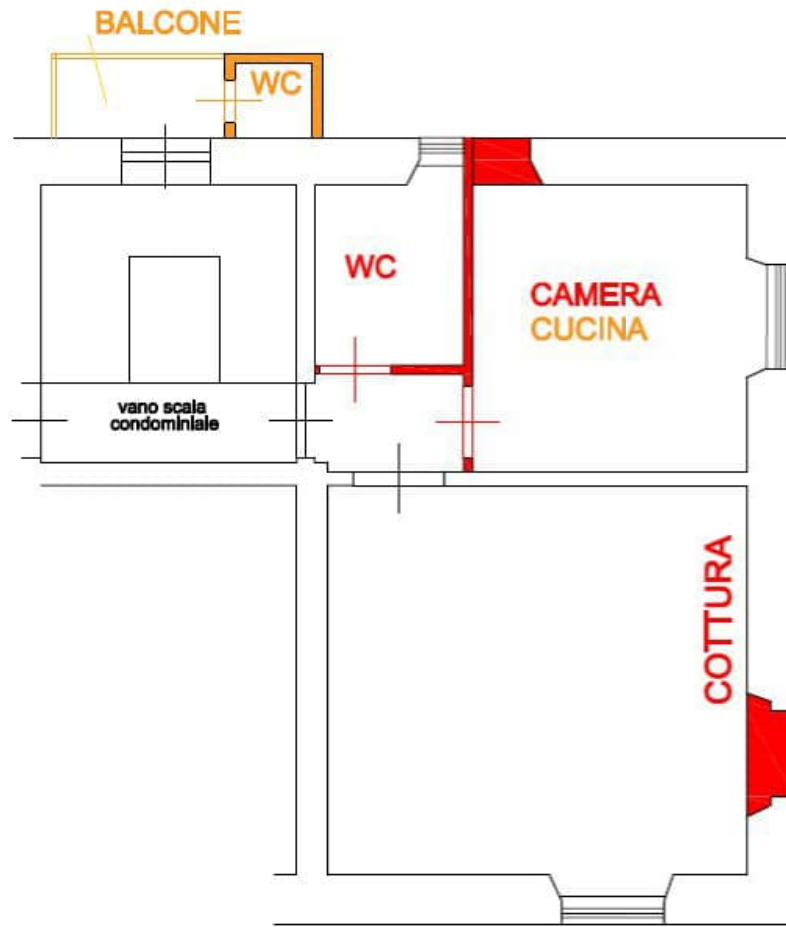
Come specificato l'immobile risulta di remota costruzione il tutto dimostrato dalla planimetria catastale del 1940 che ai sensi dell'art. 9bis DPR 380/01 ne attesta lo stato legittimo di partenza/costruzione.

Dall'accesso agli atti attuato non sono state reperite pratiche edilizie inoltrate negli anni per eventuali modifiche interne o esterne, ad eccezione della CILAS sopra indicata.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare differisce da quanto rappresentato nella planimetria del 1940 per l'avvenuta esecuzione di opere interne ed esterne e precisamente:

- demolizione del terrazzo e wc a sbalzo
- creazione di nuovo wc interno in riduzione alla cucina (lo stesso sembrerebbe già segnato a matita nella planimetria agli atti, probabilmente visionato in sede di qualche sopralluogo dell'ADE)
- spostamento della cucina nella stanza limitrofa creando zona giorno con angolo cottura

- chiusura di una finestra nella zona cucina
- chiusura di metà finestra posta sulla camera con altra porzione rimanente all'interno del bagno



Al fine di regolarizzare quanto realizzato si dovrà procedere con la presentazione di SCIA in sanatoria con pagamento di euro 1.032,00 di sanzione per quanto realizzato, le opere non sono state realizzate dall'attuale proprietario.

Se fosse possibile dimostrarne l'epoca di costruzione antecedente al 1975, la superficie areoilluminante della zona giorno sarebbe superabile, in caso contrario si dovrà procedere alla riapertura della vecchia finestra.

Pratica di sanatoria E. 4.000,00 oltre iva

Eventuale riapertura precedente infisso e. 3.000,00 oltre iva

Va inoltre precisato che da un'analisi della CILAS oggetto di fine lavori depositata il 14.03.2025 è stata depositata Legge 10 in variante, per la non realizzazione di alcune opere dalle quali però non si riesce a capire quali effettivamente siano le non realizzate.

Si da atto comunque che l'immobile risulti comunque ad oggi:

- con gli infissi originali
- privo di persiane
- presenza di un solo split

A parere dello scrivente attualmente tale pratica non può considerarsi definitiva o comunque potrebbe in futuro essere soggetta a successivi controlli e verifiche da parte di enti preposti.

4. INTESTAZIONE E PROVENIENZA

L'appartamento è intestato a Graziano Boldrini in forza di atto di compravendita del 18.12.2003 a rogito Notaio Infantino Rocco Paolo Repertorio n. 24549 trascritto al R.p. n. 7698.1/2003

5. VALUTAZIONE IN LIBERO MERCATO DI SCAMBIO

5.1 CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

Il prezzo ricercato è individuato come valore venale del compendio immobiliare, che viene determinato, in linea con gli standard internazionali (IVS – International Valuation Standards) con procedimento per comparazione diretta, per confronto dei prezzi realizzati dalla compravendita di beni simili a medesima destinazione d'uso, sul mercato locale, nel breve periodo.

Gli atti di compravendita sono stati reperiti e selezionati dai “valori dichiarati” negli atti di compravendita estrapolati dal sito dell'Agenzia delle Entrate **da gennaio 2024 a marzo 2026** in un raggio di mt. 100



Figura 6 estratto valori dichiarati Agenzia delle Entrate raggio di mt. 100

5.2 IL VALORE DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO

Il procedimento si sviluppa nella ricerca del valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto, appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto, inseriti in classi omogenee, con particolare attenzione rivolta alle caratteristiche intrinseche comparabili applicando la formula che segue:

$$Vx = (\Sigma V \times px) / \Sigma p$$

Vx = valore normale di mercato libero da ogni vincolo di contratto

ΣV = somma dei valori di mercato

Σp = somma dei parametri normali

Px = parametro normale dell'immobile oggetto di stima

**TABELLA A VALORI DICHIARATI - AGENZIA DELLE ENTRATE
CTG. A/2 ZONA B1**

DATA	PREZZO DICHIARATO	MQ
gen-24	70.000,00 €	71
apr-24	109.000,00 €	77
lug-24	125.000,00 €	90
lug-24	130.000,00 €	91
set-24	155.000,00 €	123
mag-25	90.000,00 €	85
giu-25	90.000,00 €	92
lug-25	120.000,00 €	133
lug-25	125.000,00 €	166
	1.014.000,00 €	928

Il valore “normale” di mercato dell’oggetto di stima libero da contratti e viene calcolato come da formula utilizzata per la stima per confronto diretto (media ponderata):
 $(€ 1.014.000,00 * 49)/928 = 53.540,94 €$ pari a 1.092,67/mq.

Il valore attribuito all’unità di superficie convenzionale (come calcolata in base ai coefficienti di riduzione su base S.e.l. superficie esterna lorda – Italian Property Valuation Standard) viene confermato in via cautelativa, ed in ultima analisi, anche in rapporto ai Valori OMI I semestre 2025, nella zona di riferimento, B1/Centrale/Pian di Follo che indicano per le abitazioni di tipo economico un prezzo compreso tra € 900,00 e € 1.150/mq.

Valore pari a 54.000 euro

Aggiunte e detrazioni:

considerate le problematiche sopra riportate, la tipologia e le finiture interne si ritiene applicare le seguenti diminuzioni

- pratica catastale 1.900,00 e.
- pratica urbanistica 4.000,00 e.
- ripristino finestra 3.000,00 e.

Opere non completate 110

- installazione infissi e persiane 5.000,00
- installazione nuova caldaia 1.500,00

è necessario, al fine di ottenere il **giusto valore in libero mercato di scambio** detrarre al valore stimato i costi necessari di sopra riportati al fine di ottenere la regolarità catastale ed urbanistica.

Valore 54.000 – 15.400,00 = 37.600 e.

IL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA VIENE QUINDI DETERMINATO ALLA DATA DEL 31.03.2026 PARI A € 38.000,00 (EURO TRENTOTTOMILA/00)

La Spezia, 31.03.2026

Geom. Ivan Legge

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DELLA SPEZIA N. 1609

ALLEGATI

- 1) VISURA CATASTALE APPARTAMENTO
- 2) PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO

SOMMARIO

1. IDENTIFICAZIONE.....	2
2. DESCRIZIONE.....	2
3. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE	3
4. INTESTAZIONE E PROVENIENZA	6
5. VALUTAZIONE IN LIBERO MERCATO DI SCAMBIO	6
5.1 CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA.....	6
5.2 IL VALORE DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO	6