



COMUNE DI VALBREVENNA

(Città Metropolitana di Genova)

Settore Tecnico

Loc. Molino Vecchio 13 - CAP 16010 - Tel. 010.9390014 - Fax 010.9390297 - Internet: <http://www.comune.valbrevenna.ge.it>

Valutazione dell'unità immobiliare Loc. Nenno Inferiore civ. 26B.

Il sottoscritto Geom. Gastaldo Fabrizio, Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Valbrevenna, a seguito del sopralluogo eseguito per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si prega esporre quanto segue:

DESCRIZIONE

Ubicazione

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Valbrevenna (Ge) in località Nenno Inferiore, civ. 26B, ed è posizionata sotto il piazzale della Chiesa. L'edificio è collegato alla Via Provinciale 12 dalla scalinata comunale che collega Nenno Casà e Nenno Inferiore.

Dati catastali

L'unità immobiliare è contraddistinta sia al N.C.T. che al N.C.E.U. del Comune di Valbrevenna (Ge) al Foglio 9 Mappale 789.

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano è censito come di seguito riportato:

- Fg. 9 mapp. 789 sub. 1 Bene Comune non Censibile: giardino a piano terra;
- Fg. 9 mapp., 789 sub. 2 A/4 di 3,5 vani: abitazione di tipo popolare;
- Fg. 9 mapp., 789 sub. 3 A/4 di 4 vani: abitazione di tipo popolare;

Caratteristiche del fabbricato

Dal sopralluogo effettuato e dalle informazioni raccolte risulta che l'edificio sia stato costruito nei primi anni cinquanta mediante i "Cantieri scuola" organizzati dall'Amministrazione Provinciale di Genova con i residenti della zona.

L'immobile è stato utilizzato nel corso degli anni dal Comune di Valbrevenna prima come scuola e successivamente come studio del medico condotto.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, il tetto è a "capanna" con orditura primaria e secondaria in legno e copertura in tegole di cotto tipo "marsigliese".

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala esterna, il piano terra ed il piano primo hanno rispettivamente una superficie lorda pari a mq 56,50 e mq 63,00:

- piano terra:
 - o Ingresso, bagno, disimpegno, salone e una loggia;
- piano primo:
 - o cucina, ripostiglio, bagno, disimpegno, camera singola e camera matrimoniale;

Al piano terra è inoltre presente un giardino pianeggiante di circa 350 mq.

L'edificio si presenta con le finiture tipiche dell'epoca di realizzazione, serramenti in legno, tapparelle al piano terra e scuri al piano primo, pareti tinteggiate, cucina e bagni con rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Esternamente i prospetti sono finiti con intonaco tinteggiato e da quanto si è potuto verificare l'intonaco non presenta lesioni o zone in fase di stacco.

L'immobile, viste le condizioni di manutenzione e conservazione, necessita di interventi di risanamento generale con particolare attenzione agli impianti tecnologici. Si precisa che è presente l'impianto di riscaldamento autonomo con calderina e piastre radianti.

L'immobile è collegato con la soprastante via Provinciale 12 mediante una strada bianca carrabile non di proprietà di questo Ente e tramite la scalinata comunale che collega le frazioni di Nenno Inferiore con Nenno Casà.

VALUTAZIONE

Viste le caratteristiche dell'immobile e la volontà di cederlo in blocco, la valutazione è redatta considerando l'immobile unico, ancorché suddiviso in due unità immobiliari distinte, e tenendo conto dei lavori di ristrutturazione necessari per la fusione dei due appartamenti

Valutazione con indagine di mercato

Da una ricerca di mercato il prezzo a metro quadro per le case in vendita a Nenno, Valbrevenna, varia notevolmente, si può trovare un esempio di un appartamento in vendita a Euro 77.000 per 86 mq, pari a circa 895 Euro/mq, altri dati indicano prezzi a partire da circa 280 Euro/mq per abitazioni di tipo economico in condizioni peggiori nella zona di Baio – Molino Vecchio, mentre i dati più recenti e generali di Immobiliare.it indicano un prezzo medio richiesto di circa 324 Euro/mq per tutto il comune di Valbrevenna a Luglio 2025.

Considerando la vetustà del fabbricato, la consistenza e le condizioni d'uso delle unità immobiliare, tenuto conto dell'ubicazione, e degli interventi di ristrutturazione necessari, assunte le opportune informazioni, fatti i necessari raffronti e valutando la situazione attuale del mercato immobiliare, si può attribuire il valore di **Euro 60.000,00 (sessantamila/00)**

Valutazione analitica

Unità immobiliare al piano terra. fg. 9 mapp. 789 sub. 2

Calcolo della superficie

Piano terra 56,50 mq

Unità immobiliare al piano primo fg. 9 mapp. 789 sub. 3

Calcolo della superficie

Piano terra 63,00 mq

Terreno al piano terra fg. 9 mapp. 789 sub. 1

Calcolo della superficie

mq 350,00 x 10% = mq 35,00 (sup. ragguagliata ai sensi della Norma UNI 10750)

Superficie totale mq 154,50

Quotazione di riferimento

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Anno 2024 - Semestre 2 (ultimo dato reperibile al 25 agosto 2025)

Provincia: Genova

Comune: Valbrenna

Fascia/zona: centrale/Prele-Nenno-Ternano-Frassinello-Frassineto-Clavarezza-Molino Vecchio

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato di conservazione: normale

Valore di mercato: min. € 420,00 – max € 620,00

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Stato di conservazione: normale

Valore di mercato: min. € 670,00 – max € 980,00

Tipologia: Ville e Villini

Stato di conservazione: normale

Valore di mercato: min. € 850,00 – max € 1.250,00

Superficie di riferimento: lorda

A seguito di quanto sopraesposto e tenuto conto che catastalmente l'edificio è classificato nella categoria Abitazioni di tipo economico si ritiene congruo il valore di 420,00 €/mq, valore minimo della tipologia "abitazioni di tipo economico":

Piano terra:

Euro 420,00 x mq 56,50 = Euro 23.730,00

Piano primo:

Euro 420,00 x mq 63,00 = Euro 26.460,00

Giardino:

Euro 420,00 x mq 35,00 = Euro 14.700,00

Totale mq 154,50 x Euro 420,00 = Euro 64.890,00

Coefficienti correttivi

Da ristrutturare: - 10%

Euro 64.890,00 x 10% = Euro 6.489,00

Euro 64.890,00 - Euro 6.489,00 = **Euro 58.401,00 (cinquantottomilaquattrocentouno/00)**

Per quanto sopra riportato e facendo la comparazione tra il valore di mercato e quello analitico si può dichiarare che il valore congruo dell'immobile, nel suo insieme, è pari a Euro 58.500,00 (cinquantottomilacinquecento/00).

Il Responsabile del Settore Tecnico
(Geom. Fabrizio Gastaldo)

