

S I M O N E A R D I G O ' A R C H I T E T T O

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 113/2025

Giudice: BIANCHI DANIELE (ex BRACCIALINI ROBERTO)

Parti: [REDACTED]

Debitore [REDACTED]

Genova, li 10/04/2026

Ill.mo Giudice Dott. Daniele Bianchi,

in riferimento al compendio immobiliare di Genova, in Via Roma, 11, interno 4,

in riferimento alla richiesta riportata nel verbale dell'udienza del 18.03.2026,

dove si chiede al CTU *"di integrare la propria relazione di stima nella procedura esecutiva R.G. n. 113/2025 e precisamente dando rilievo all'esistenza di un contratto locativo sull'immobile e operando la ripartizione percentuale tra il valore della nuda proprietà e quella dell'usufrutto, tenuto conto della vendita dell'immobile nella sua interezza"*,

vista la perizia compilata e consegnata il 02.09.2025,

visto il successivo aggiornamento del conteggio con l'istanza del 15.10.2025,

vista la nuova richiesta ricevuta di ulteriore calcolo del valore del bene in funzione del contratto locativo attivo, si definisce che l'interno immobile, nella sua interezza, debba avere un valore pari a € 810.000 come somma del valore di usufrutto pari a € 150.922,17 e del valore della nuda proprietà pari a € 659.095,31.

Tutta la struttura della perizia rimane invariata, dopo circa 6 mesi, i valori OMI non sono variati e l'usufruttuario, il Sig. [REDACTED] rimane sempre nell'86esimo anno di vita.

In allegato si trova il sistema di calcolo con la tabella comparativa degli aggiornamenti come sopra descritto.

Si rimane a disposizione ed in attesa di un Suo cortese riscontro

Cordiali saluti
arch. Simone Ardigo'
CTU



Simone Ardigo'

Allegati:

tabella di calcolo E.113-2025 STIMA VIA ROMA rev.02-15%.xls

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti da
Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
Borsino Immobiliare Nazionale (BIN)
superficie dell'immobile (mq);
utilizzo dei coefficienti di merito e correzione;

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.
Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

Ufficio

Regione: Liguria
Provincia: Genova
Comune: Genova
Indirizzo: Via Roma civ.11, int.4
CAP.: 16121
Dati Catastali: sez.GEA, fg.105, m.6, s.33, A/10 (uffici e studi privati)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Ufficio	347,50	100%	347,50
Balconi e lastrici solari	13,27	25%	3,32
Terrazze e logge	23,00	35%	8,05
Superficie commerciale totale			358,87

VALORI DI MERCATO RILEVATI**Osservatorio Mercato Immobiliare**

Zona: Centrale/Centro Portoria (V. XX Settembre, P.zza De Ferrari, V. Vincenzo, V. XII Ottobre, V. Cesarea, V. Malta)

Tipologia Uffici
Stato Conservativo Ottimo

Minimo	2.500,00 €
Medio	3.650,00 €
Massimo	4.800,00 €

Borsino Immobiliare

Zona: Centro/ Garibaldi-San Lorenzo (V. Balbi, V. Cairoli, P.zza Fontane Marose, V. Luccoli)

Tipologia Uffici

Minimo	1.224,00 €
Medio	1.543,50 €
Massimo	1.863,00 €



Valore medio di mercato unitario al mq $[(OMI+BIN)/2]$	
Minimo	1.862,00 €
Medio	2.596,75 €
Massimo	3.331,50 €

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

	Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo	1.862,00 €	358,87	668.211,29 €
medio	2.596,75 €	358,87	931.889,18 €
massimo	3.331,50 €	358,87	1.195.567,08 €

Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile, il valore preso in considerazione è dato dai valori **medi** del prezzo medio unitario, ritenuto congruo e pari a:

Valore immobile 931.889,18 €

A questa cifra andranno applicati i coefficienti di merito, nella formula semplificata, relativi alle caratteristiche della zona, del fabbricato e dell'immobile;

TABELLA COEFFICIENTI DI MERITO

LIVELLO DI PIANO per appartamenti

Piano 2° **CON ASCENSORE** 1,1

VETUSTA'

anteriore al 1900 (storica) 1,4

STATO DI CONSERVAZIONE

ristrutturato 1,4

STATO DI LUMINOSITA'

luminoso (soleggiato in buona parte della giornata) 1,1

ESPOSIZIONE- PANORAMA

esterna 1,1

ORIENTAMENTO

Nord-Est / Nord-Ovest 0,9

Sud-Est / Sud-Ovest 1,1

TIPOLOGIA

signorile 1,1

BALCONI, TERRAZZE, LOGGE, LASTRICI SOLARI

balconi 1

terrazze 1,1

STATO RISCALDAMENTO

autonomo 1,2



STATO LOCATIVO

abitazioni occupate dai proprietari	-0,7
-------------------------------------	------

DISPONIBILITA' PARCHEGGI

più difficoltosa della media della zona	-0,9
---	------

Coefficienti di merito	11	-2	10
-------------------------------	-----------	-----------	-----------

Valore immobile	1.023.214,32 €
------------------------	-----------------------

SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Spese di amministrazione	6.911,38 €
--------------------------	------------

Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	2.700,00 €
---	------------

Totale spese	9.611,38 €
---------------------	-------------------

Valore immobile	1.013.602,94 €
------------------------	-----------------------

Sulla base del valore della piena proprietà dell'immobile, si calcolerà il valore della nuda proprietà/ usufrutto.

TABELLA USUFRUTTO

valore piena proprietà (VP)	1.013.602,94 €
-----------------------------	----------------

tasso di interesse legale dal 01/01/2025 (T)	2,50%
--	-------

Età del Sig.ra ██████████	Data di nascita	Data attuale	Età
██████████	29/07/1938	25/03/2026	87

Coefficiente di cui alla tabella allegata al Decreto Ministeriale del 27/12/2024 (Cf) in vigore dal 01/01/2025	6,00
--	------

Rendita annua (RA)	VP x T
--------------------	--------

Rendita annua (RA)	25.340,07 €
--------------------	-------------

Valore del diritto di usufrutto (VU)	RA x Cf
--------------------------------------	---------

Valore del diritto di abitazione (VU)	152.040,44 €
--	---------------------

Valore nuda proprietà (VN)	VP – VU
----------------------------	---------

Valore nuda proprietà (VN)	861.562,50 €
-----------------------------------	---------------------

Anno di riferimento 2025

tasso di interesse	2,50%
--------------------	-------

Età Usufruttuario	Coefficienti	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95	5
da 21 a 30	36,00	90	10
da 31 a 40	34,00	85	15
da 41 a 45	32,00	80	20
da 46 a 50	30,00	75	25
da 51 a 53	28,00	70	30
da 54 a 56	26,00	65	35



da 57 a 60	24,00	60	40
da 31 a 63	22,00	55	45
da 64 a 66	20,00	50	50
da 67 a 69	18,00	45	55
da 70 a 72	16,00	40	60
da 73 a 75	14,00	35	65
da 76 a 78	12,00	30	70
da 79 a 82	10,00	25	75
da 83 a 86	8,00	20	80
da 87 a 92	6,00	15	85
da 93 a 99	4,00	10	90

Valore immobile stimato**861.562,50 €****RIDUZIONE CAUSA IMMOBILE LOCATO**

Poiché l'immobile è locato si ridurrà il valore stimato del 15%

determinando così il prezzo intero da assumere in:

<i>Valore immobile</i>	<i>Riduzione 15%</i>	<i>Valore ridotto</i>
861.562,50 €	129.234,37 €	732.328,12 €

RIDUZIONE PER UNA MIGLIORE COMMERCIALIZZABILITÀ DI NUDA PROPRIETÀ

Ai fini di una più facile commerciabilità si ridurrà il valore stimato del 10%

determinando così il prezzo intero da assumere in:

<i>Valore immobile</i>	<i>Riduzione 10%</i>	<i>Valore ridotto</i>
732.328,12 €	73.232,81 €	659.095,31 €

Valore della quota di proprietà

Quota di 1/2 di nuda proprietà della Sig.ra [REDACTED] è pari a 329.423,85 €

329.000,00 € (trecentoventinovemila/00 euro)

che derivano dal valore di stima ridotto del 10% arrotondato

Valore Intero della nuda proprietà da assumere a prezzo base d'asta**658.000,00 € (seicentocinquantottomila/00 euro)**

che derivano dal valore di stima arrotondato

Valore Intero (nuda proprietà e usufrutto) arrotondato**810.000,00 € (ottocentodiecimila/00 euro)**

TABELLA DI RAFFRONTO**STIMA presentata nella perizia del 02/09/2025**

Per una più facile lettura del valore dell'intero dell'immobile si riporta il valore arrotondato della somma del diritto di usufrutto del Sig. [REDACTED] con la nuda proprietà ridotta del 10%, per una migliore commerciabilità.

Valore ottenuto (OMI-BIN)	931.889,18 €
Valore con coefficienti di merito	1.021.350,54 €
Valore meno spese	1.011.739,16 €
Valore del diritto di usufrutto (Sig. [REDACTED])	151.760,87 €
Valore della nuda proprietà [REDACTED]	859.978,29 €
Valore della nuda proprietà ridotto del 10% per una migliore commerciabilità	773.980,46 €
Valore della dell'intero (diritto usufrutto + nuda proprietà ridotta del 10%)	925.741,33 €
Valore ottunuto per l'intero arrotondato	926.000,00 €

STIMA presentata nell'istanza del 15/10/2025

In questa stima, le locazioni erano state indicate con un valore di decurtazione pari -0,8, nei coefficienti di merito, proprio per le proprietà locate, come per la precedente stima il valore dell'intero dell'immobile è ottenuto dalla somma del diritto di usufrutto del Sig. [REDACTED] con la nuda proprietà ridotta del 10%, per una migliore commerciabilità ed arrotondato.

Valore ottenuto (OMI-BIN)	931.889,18 €
Valore con coefficienti di merito	1.015.759,21 €
Valore meno spese	1.006.147,83 €
Valore del diritto di usufrutto	150.922,17 €
Valore della nuda proprietà	855.225,65 €
Valore della nuda proprietà ridotto del 10% per una migliore commerciabilità	769.703,09 €
Valore della dell'intero (diritto usufrutto + nuda proprietà ridotta del 10%)	920.625,26 €
Valore ottunuto per l'intero arrotondato	921.000,00 €

STIMA revisionata il 09/04/2026

In questa stima, il coefficienti di merito, proprio per le proprietà locate è stato eliminato ed si è inserito una percentuale di decurtazione, pari al 15%, propria degli immobili locati, pertanto il valore della sola nuda proprietà è stato decurtato del 15 % e come per le precedenti stime del 10%, per una più facile commerciabilità, per cui il valore dell'intero dell'immobile è ottenuto dalla somma del diritto di usufrutto del Sig. [REDACTED] con la nuda proprietà ridotta del 15% e del 10% ed arrotondato.

Valore ottenuto (OMI-BIN)	931.889,18 €
Valore con coefficienti di merito	1.023.214,32 €
Valore meno spese	1.013.602,94 €
Valore del diritto di usufrutto	152.040,44 €
Valore della nuda proprietà	861.562,50 €
Valore della nuda proprietà ridotto del 15% causa locazione dell'immobile	732.328,12 €
Valore della nuda proprietà ridotto del 10% per una migliore commerciabilità	659.095,31 €
Valore della dell'intero (diritto usufrutto + nuda proprietà ridotta del 10%)	810.040,44 €
Valore ottunuto per l'intero arrotondato	810.000,00 €

