

COMMITTENTE:

TRIBUNALE di GENOVA
Settima Sezione Civile
Ruolo del Registro Generale 415/2021

PROCEDIMENTO: Esecuzione immobiliare

PARTE ESECUNANTE: Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

PARTI 'ESECUTATA: [redacted]

❖LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE: Via Orlando Bianchi, civ. 116, Uscio (GE)

OGGETTO DEL DOCUMENTO:

PERIZIA DI STIMA - INTEGRAZIONE

C.T.U.: Studio Tecnico Dott. Ing. Armando CASAMASSIMA
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova
Tel.: 010.570.55.01 * e-mail: a.casamaxima@gmail.com
C.F.: CSM RND 57S15 D969W - P.I.: 02680610108

DATA: 23 settembre 2026

TIMBRO: ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA — DOTT. ING. ARMANDO CASAMASSIMA N° 5519

FIRMA: Armando Casamassima

TUTTI I DIRITTI RISERVATI

Firmato Da: ARMANDO CASAMASSIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f920f93cfcc91849d52cc2b7cd2027c

INDICE GENERALE

1) PREMESSA	Pag.	01
2) ORIGINE ED OGGETTO DELL'INCARICO	"	01
3) ACCERTAMENTI	"	02
4) INTEGRAZIONE DI STIMA	"	03
5) CONCLUSIONE (ed elenco allegati)	"	04

o o O § O o o

1) PREMESSA

Preliminarmente lo scrivente ritiene doveroso scusarsi con il Giudice Dott. Tommaso SDOGATI e con le parti per l'involontaria disattenzione nel non essersi avveduto dell'Ordinanza disposta dal Giudice dell'esecuzione in data 10 giugno 2026, con la quale veniva richiesta la presente integrazione di perizia estimativa da depositare entro il giorno 09 settembre u.s.

2) ORIGINE ED OGGETTO DELL'INCARICO

Con Decreto di nomina in data 11 ottobre 2021, venivo incaricato della predisposizione della perizia di stima dell'immobile oggetto di esecuzione, sito in Provincia di Genova, Comune di Uscio, Via Orlando Bianchi, civ. 116, piano 3°, interno 5, depositando l'elaborato peritale in data 26 gennaio 2022, nel quale applicando differenti procedure di stima, determinavo una valutazione finale pari a 84.100 €.

In data 10 giugno 2026 il Giudice stante l'avvenuta decadenza dal beneficio

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
DOTT. ING. ARMANDO CASAMASSIMA N. 5519

Firmato Da: ARMANDO CASAMASSIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f920f93cfcc91849d52cc2b7cd2027c

della conversione del pignoramento, disponeva "… *una breve integrazione di perizia al fine di dare conto di eventuali attualizzazioni dei rilievi e delle valutazioni compiute, anche di stima del bene immobile pignorato, alla data odierna*", che come già precedentemente ricordato, rimaneva purtroppo inevasa.

All'udienza del 22 settembre u.s., dato atto che il richiesto aggiornamento di perizia non era stato depositato, il Giudice disponeva "… *che il perito stimatore depositi aggiornamento alla relazione peritale entro il termine di 15 giorni decorrenti dalla comunicazione del presente provvedimento, riservando all'esito ogni più opportuno provvedimento*".

3) ACCERTAMENTI

Considerata la specifica tipologia dell'attività richiesta, gli unici accertamenti svolti hanno riguardato unicamente:

a) l'aggiornamento della ricerca di mercato mediante le inserzioni pubblicitarie (complete di tutti i riferimenti del caso), pubblicate in differenti siti internet dedicati alle compravendite immobiliari e relativamente ad alcuni immobili posti in vendita nel mese di settembre 2026 nella fascia comprensoriale di Uscio, con destinazione d'uso e similari caratteristiche peculiari (cfr. con Allegato A), i cui dati caratteristici raffrontati con quelli dell'immobile oggetto della presente trattazione, hanno consentito di determinare la stima diretta comparativa impiegando il metodo statistico della *regressione lineare monoparametrica* (cfr. con Allegato B);

Firmato Da: ARMANDO CASAMASSIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f920f93cfcc91849d52cc2b7cd2027c

Ist. n. 15 dep. 23/09/2026

b) l'aggiornamento delle valutazioni desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Agenzia del Territorio (cfr. con Allegato C).

4) INTEGRAZIONE DI STIMA

Adottando i differenti criteri di stima già utilizzati nell'originale relazione (**i cui presupposti qui più non si enunciano per semplicità e brevità di lettura**), appresso se ne riportano unicamente i risultati (con i totali arrotondati ai 100 € più prossimi) con riferito alla superficie commerciale dell'immobile, pari a 88 m^2:

- stima diretta comparativa: $V_{m1} = 88\ m^2 * 1.131{,}00\ €/m^2 = 99.500\ €$
- stima per capitalizzazione di reddito: $V_{m2} = 102.000\ €$
- stima con criterio approssimato: $V_{m3} = 91.800\ €$
- valore fiscalmente ammissibile: $V_{m4} = 57.265\ €$ (che discostandosi eccessivamente dagli altri criteri conseguentemente viene escluso nella valutazione definitiva);
- valutazioni desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Agenzia del Territorio: $V_{m5} = 86.200\ €$
- stima definitiva a valore attuale: ai fini di perizia si assume il valore medio commerciale V_{mc} (arrotondato) tra quelli derivanti dalle stime inizialmente determinate ma di significativa rilevanza, ovvero:

$$V_{mc} = [(V_{m1} + V_{m2} + V_{m3} + V_{m5}):4] =$$

$$= [(99.500 + 102.000 + 91.800 + 86.200):4] = 94.900\ €$$

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
DOTT. ING. ARMANDO CASAMASSIMA N. 5515

Firmato Da: ARMANDO CASAMASSIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f920f93cfcc91849d52cc2b7cd2027c

❖ osservazioni finali: poiché è da presumere l'alienazione dell'immobile tramite vendita all'incanto, come di consueto si ritiene opportuno affliggere il valore di mercato così come determinato precedentemente (V_{mc}), con un coefficiente riduttivo che tiene in debito conto delle generiche difficoltà insite nel tipo di vendita, delle modalità di pagamento e della generale poca propensione del mercato immobiliare a questo tipo di investimento che di fatto rappresenta un settore di nicchia rispetto alle usuali transazioni commerciali; è prassi comune in simili circostanze, assumere η_l= 90÷95%, pertanto:

$$V_i = (V_{mc} * \eta_l):4] = [(94.900 * 0{,}90) = 85.400 €$$

5) CONCLUSIONI

Assolto il mandato conferito, il sottoscritto deposita la presente relazione integrativa di stima presso questo Spettabile Tribunale e restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento del caso, si porgono rispettosi saluti.

Alla presente inviata a mezzo delle procedure del Processo Civile Telematico, si allegano a maggior chiarimento dell'esposizione scritta:

A] Inserzioni pubblicitarie relative alla vendita di immobili;

B] Grafico rappresentativo della stima con metodo statistico;

C] Banca dati Osservatorio Immobiliare Italiano.

Letto, confermato e sottoscritto, addì 22 settembre 2026, il C.T.U., Dott. Ing. Armando CASAMASSIMA

o o O § O o o

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
DOTT. ING. ARMANDO CASAMASSIMA N. 5519

Firmato Da: ARMANDO CASAMASSIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f920f93cfcc91849d52cc2b7cd2027c