

Studio Tecnico Ing. Gabriele Juvara  
e-mail: gabriele.juvara@gmail.com  
pec: gabriele.juvara@ingpec.eu  
m: 330300358

ing. GABRIELE JUVARA

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**VII SEZIONE CIVILE**

**R.G. 381/2022**

All' Ill.mo Giudice Dott. Pietro SPERA nella procedura  
esecutiva immobiliare:

- [REDACTED]  
**CREDITORE**

co n t r o

- [REDACTED]  
**DEBITORE**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**1) PREMESSE**

Il sottoscritto Ing. Gabriele JUVARA, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 8499A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, con studio in Genova, Via Montevideo civ. 15/6 - m. 330.300.358 veniva nominato da S.V. Ill.ma come C.T.U. nella causa in epigrafe con ordinanza in data 11 giugno 2025, in sostituzione del geom. Luciano Piccinelli.

Il giuramento di rito e l'autorizzazione a procedere è

ing. gabriele juvara | via Montevideo 15/6 Genova | m. 330.300.358  
e-mail: gabriele.juvara@gmail.com | pec: gabriele.juvara@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



avvenuto in via cartolare il giorno 19 giugno 2025, di seguito si trascrive così come riportato nell'ordinanza il quesito:

**"...a esprimersi sulla congruità della valutazione del Lotto 1 di cui alla precedente perizia alla luce delle osservazioni di parte debitrice Italo VENERI".**

Lo scrivente chiedeva 40 giorni anziché 30 giorni per la consegna definitiva del proprio elaborato tecnico.

## **2) RISPOSTA AL QUESITO**

Esaminati gli atti del procedimento, lo scrivente risponde con quanto segue.

### **2.1.) Osservazioni di parte debitrice ITALO VENERI.**

L'avvocato Marco Baghino ha prodotto delle osservazioni alla perizia del geom. Luciano Piccinelli riguardanti il lotto n. 1, sito in via delle Rovare civ. 30/6 piano secondo in Genova nel quartiere di San Fruttuso.

L'avvocato indica che il valore di stima del geom. Luciano Piccinelli pari ad € 71.000,00 risulta erroneo e sottostimato, in quanto il valore di mercato appare non in linea con il reale mercato immobiliare della zona interessata.

Fa notare che l'u.i. è dotata di 44 mq di giardino e che i valori OMI (anno 2023 secondo semestre) per le abitazioni

. /



di tipo economico variano da €/mq 940,00 ad €/mq 1.400,00 per un valore medio pari ad €/mq 1.170,00, che parrebbe, secondo l'avvocato, il valore più consono da adottare per l'u.i. in questione che, da accertamenti, risulta in uno stato conservativo "buono". Pertanto il valore stimabile risulterebbe pari a € 92.430,00.

L'avvocato prosegue indicando che i valori dichiarati dall'Agenzia delle Entrate risultano di "*gran lunga maggiori rispetto al valore di stima attribuito dal perito*". Aggiunge che sul portale "immobiliare.it" i prezzi di vendita di appartamenti "simili" variano da un minimo di € 84.000,00 ad un massimo di € 120.000,00.

Conclude indicando che il ribasso del 25%, rispetto al prezzo base, porterebbe ad un valore, per potersi aggiudicare l'immobile, pari a € 48.450,00, valore che pregiudicherebbe l'esponente.

## **2.2.) Stima geom. Luciano Piccinelli**

Il geom. Luciano Piccinelli nella sua relazione indica, tra le altre cose, che il caseggiato risulta privo di impianto di ascensore e che l'edificio è in discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare posta al piano secondo ha una consistenza pari a 79,00 mq calcolata mediante l'adozione dei relativi "rapporti mercantili", in quanto la superficie

./



dell'appartamento risulta pari a 73,00 mq, il giardino ha una superficie "rapportata" pari a 4,40 mq e il ripostiglio ha una superficie "rapportata" pari a 1,20 mq.

Il geom. Piccinelli indica, nella sua relazione, che l'appartamento int. 6 sia a livello catastale che a livello edilizio rileva delle difformità, e per poterlo sanare sono necessari € 2.900,00 (escluso oneri di legge), in quanto sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria (CILA) e una pratica catastale nonché il pagamento di una sanzione amministrativa (€ 1.000,00).

Il geom. Piccinelli stima l'immobile applicando una procedura di tipo "sintetico-comparativo".

Per valutare l'immobile ha preso a riferimento i valori, OMI (anno 2023 primo semestre) che variano da un minimo di € 940,00 ad un massimo di € 1.350,00, i valori del Borsino Immobiliare che variano da un minimo di € 953,00 ad un massimo di € 1.476,00 e i valori FIMAA che per le abitazioni da ristrutturare variano da un minimo di € 1.150,00 ad un massimo di € 1.400,00.

Oltre a tali riferimenti, il geom. Luciano Piccinelli, è riuscito a reperire gli atti di due compravendite, di immobili del tutto similari, dell'anno 2022 e una procedura di esproprio del 2021 dove i valori a mq variano da un minimo di €/mq 833,00 ad un massimo di €/mq 1.120,00.

./



Attraverso l'elaborazione dei dati sopra riportati, il geom. Luciano Piccinelli ha ottenuto il più probabile valore a metro quadrato di stima dell'unità immobiliare in questione pari ad €/mq 900,00.

Da questo valore ottiene il valore dell'immobile moltiplicando la superficie commerciale virtuale pari a mq 79,00 per il valore a €/mq, ottenendo un valore pari ad € 71.100,00.

Quest'ultimo viene ridotto del 5% per assenza di garanzia vizi ed evizione a cui vengono detratti i costi per le sanatorie citate, ottenendo un valore finale pari a € **64.600,00.**

### 2.3.) Verifica e valutazioni del CTU

Il sottoscritto ritiene che la valutazione del collega geom. Luciano Piccinelli sia del tutto congruente con i valori esposti nella perizia del novembre 2023.

È risaputo che i valori OMI nonché del Borsino Immobiliare e della FIMAA sono valori di riferimento che prendono in considerazione macro-aree.

Rappresentano un riferimento per la valutazione degli immobili, ma vanno considerati nel contesto di una valutazione più ampia.

Pertanto il perito deve saper interpretare e valutare a

./



seconda dei singoli casi i valori sopra riportati.

Non risulterebbe corretto prendere tali valori minimi e massimi e semplicemente effettuare una media come l'avvocato di parte ha indicato nelle sue osservazioni, in quanto, questi valori tabellari non sono in grado di riflettere in modo specifico le caratteristiche peculiari del singolo immobile oggetto di valutazione.

Un utilizzo acritico e meccanico di tali valori (come ad esempio l'assunzione della media aritmetica tra il minimo e il massimo) non è metodologicamente corretto, in quanto disattende i principi fondamentali della stima immobiliare, che impongono invece un giudizio basato su analisi comparativa e su elementi concreti, quali compravendite e alla specifica esperienza dell'estimatore.

Il valore a metro quadro ricavato dal perito, risulta pertanto un valore di analisi interpretativa dei valori ricavati, perciò basato sulla esperienza e formazione del perito estimatore.

Si ritiene che il valore di €/mq 900,00 valutato dal geom. Luciano Piccinelli, nel novembre del 2023, sia un valore congruo e che definisce il valore dell'immobile a metro quadrato all'epoca della stima.



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: GENOVA  
 Comune: GENOVA  
 Fascia/zona: Semicentrale/S.FRUTTUOSO TU.M (PIZZA MARTINEZ-V.TORTI-V.G.B.D'ALBERTIS-V.BERGHINI-V.DONGHI-V.CASONI)  
 Codice di zona: C02  
 Microzona catastale n.: 75  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1900	L	5,8	8,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	970	1450	L	5,5	8,2	L
Autorimesse	NORMALE	1050	1550	L	4,8	7,1	L
Box	NORMALE	1750	2600	L	7,2	10,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	1450	2150	L	6,9	10,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1100	1600	L	6,6	9,8	L

Fig. 1 - QUOTAZIONI VALORI OMI anno 2024 II semestre

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

**Abitazioni in stabili di 1° fascia**  
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro <b>1.172</b>	Valore medio Euro <b>1.493</b>	Valore massimo Euro <b>1.815</b>	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

**Abitazioni in stabili di fascia media**  
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro <b>998</b>	Valore medio Euro <b>1.271</b>	Valore massimo Euro <b>1.545</b>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

**Abitazioni in stabili di 2° fascia**  
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro <b>715</b>	Valore medio Euro <b>858</b>	Valore massimo Euro <b>1.002</b>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Fig. 2 - QUOTAZIONI BORSINO IMM. anno 2025



I valori sopra riportati fig. 1, 2 raffigurano le tabelle dei valori OMI e Borsino Immobiliare reperiti nel luglio 2025, che indicano chiaramente un incremento dei valori valutabile da un 5% ad un 10%.

Lo scrivente ritiene che il valore di 900 €/mq, valutato circa due anni dal geom. Luciano Piccinelli, possa, alla data odierna, essere incrementato a **980,00 €/mq**.

**Appartamento civ. 30 int. 6** (piano secondo)

mq 79,00 x €/mq 980,00 =..... € 77.420,00

A cui è necessario applicare i deprezzamenti pari al 5% per mancata garanzia e i costi per oneri di regolarizzazione urbanistica pari a € 2.900,00 ottenendo un valore totale pari a : € 70.649,00.

**2.4.) Adeguamento dei valori al 2025**

Alla luce di quanto esposto, si conferma la congruità della stima originaria, con un aggiornamento alla data odierna pari a € 70.649,00 pertanto:

**I valori a corpo dell'unità immobiliare considerata liberata da pesi e/o gravami alla data odierna risulta pari a € 70.649,00.**

-o-o-o-o-o-o-o-o-o-

Lo scrivente ritiene, con la presente, di aver esaurito l'incarico ricevuto e, nel considerarsi a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità, con osservanza

. /



si sottoscrive.

Genova li, 24 luglio 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Ing. Gabriele JUVARA)



The image shows a handwritten signature in black ink over a light yellow background. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA' around the perimeter, 'DOTT. ING. GABRIELE JUVARA' in the center, and 'N° 8499 A' at the bottom.



This block contains a circular professional stamp identical to the one in the center of the page, with the text 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA', 'DOTT. ING. GABRIELE JUVARA', and 'N° 8499 A'. A handwritten signature is written over the stamp.