

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

Ing. GABRIELE JUVARA

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 316/2024

All'Ill.mo Sig. G.E. Dott. T. SDOGATI nella procedura
promossa da:

- **Avv.**

- **PROCEDENTE**

c o n t r o

- **ESECUTATO**

-O-O-O-O-O-O-O-O-O-

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO DELLA RELAZIONE: l'immobile ad uso abitativo sito
nel Comune di PIEVE LIGURE (GE) - per l'intera
quota dello stesso della proprietà superficiale.

RICHIEDENTI: TRIBUNALE DI GENOVA ESECUZIONE IMMOBILIARE n.
316_2024.

SCOPO DELLA RELAZIONE: Integrazione per eventuale
sanatoria post 1967.

PERITO: Esperto Estimatore Ing. Gabriele JUVARA nato a
Genova il 08.11.1971, con studio in via
Montevideo civ. 15/6 16129 Genova, C.F.

ing. gabriele juvara via Montevideo 15-6, 16129 Genova
m. 330.300.358 | e-mail: gabriele.juvara@gmail.com | pec: gabriele.juvara@ingpec.eu

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



Firmato Da: GABRIELE JUVARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a2a3c2769e6c8c32521862d05ee0ab16

JVRGRL71S08D969T, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova con il n. 8499A.

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

1) INTEGRAZIONE

Il sottoscritto Ing. Gabriele JUVARA, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 8499A ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Genova, riceveva incarico dal G.E. Tommaso Sdogati, con ordinanza in data 27 maggio 2025 in sostituzione del geom. Luciano Piccinelli, rivolto a determinare il più probabile valore cauzionale riferito alla data odierna, dell'immobile di cui in epigrafe, integra la relazione del 8 agosto 2025 con la documentazione inviata dal Comune di Pieve Ligure.

L'integrazione all'eventuale sanatoria post 1967 dei due locali (locale cantine e locale tecnico) posti al piano seminterrato dell'immobile (V. All. sub "C3").

Lo scrivente, ha ricevuto successivamente al deposito della propria relazione, comunicazione dal Comune di Pieve Ligure con indicazioni inerenti alla possibile sanatoria post 1967, nel caso in cui non si riuscisse a dimostrare l'epoca di realizzazione, ante 1967, dei due locali, ubicati al piano fondi, locale cantine e locale tecnico posto a sud-ovest (stanza biliardo).

Il Comune indica che nel caso di ipotesi realizzazione post 1967, *"si conferma la procedura indicata ai sensi*

ing. gabriele juvara - via Montevideo civ. 15-16, 16129 Genova
m. 330.300.358 | e-mail: gabriele.juvara@gmail.com | pec: gabriele.juvara@ingpec.eu

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

dell'art. 36 bis D.P.R.380/01". Si allega tabella degli oneri di costruzione, inviata dal Comune, per il calcolo oneri in relazione all'aumento di superficie pari a circa 66 mq.

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

Lo scrivente ritiene con la presente ed i relativi allegati, di aver integrato la relazione, si pone comunque a disposizione per quanto possa occorrere.

Con osservanza.

Genova lì, 13 Ottobre 2025

IL PERITO

(Ing. Gabriele JUVARA)

ALLEGATI C.S.






Prot. della PEC

Ing. Gabriele Juvara

gabriele.juvara@ingpec.eu

Pieve Ligure, 20/08/2025

Oggetto: **Riscontro nota prot. 8419 del 12/08/2025**

VISTA la richiesta di chiarimenti pervenuta in data 12/08/2025 protocollo 8419 si comunicano le possibili procedure da perseguire al fine dell'ottenimento della sanatoria:

1. Possibilità di sanatoria per locale cantina e locale tecnico

- Nel caso di realizzazione di locali ANTE 1967: nel caso di dimostrazione della legittimità dei locali, applicazione del c.3 art. 48 L.R. 16/08 e non viene commisurata la sanzione prevista per l'aumento di valore venale dell'immobile indicata dall'Agenzia del Territorio;
- Si conferma altresì che nel caso di locali completamente interrati il comma 5 della L.R. 16/08 non viene applicato;

2. Necessità o meno di applicare la sanzione per aumento di valore indicata dall'Agenzia del Territorio:

- Non viene applicata la sanzione per aumento di valore dall'Agenzia del territorio.

3. Ipotesi di realizzazione post 1967:

- Nel caso di realizzazione di locali POST 1967: si conferma la procedura indicata ai sensi dell'art. 36 bis D.P.R.380/01.
- si allega tabella degli oneri di costruzione per il calcolo dell'aumento di superficie di 66 mq circa e 146 mc;

Cordiali saluti.

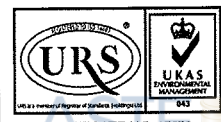
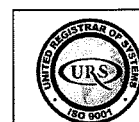
Il Responsabile Servizi Tecnici

(Arch. Paola Negro)

Firmato digitalmente

Comune di Pieve Ligure
Via Roma, 54 - 16031 Pieve Ligure GE
P.I. 00770800100 - C.F. 83003730104
tel. 010 3460848 - fax 010 3460302
e-mail ambiente@comune.pieveligure.ge.it
www.comune.pieveligure.ge.it

Pag. 1 di 1



CERTIFICATE NO. 17873

COMUNE DI PIVE LIGURE (Città Metropolitana di Genova)		Allegato A
DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI CONCESSIONE EDILIZIA PER NUOVE COSTRUZIONI		agg. ISTAT 2025
Valori unitari applicabili al mq. di superficie imponibile		
TABELLA TARIFFA URBANISTICA L.R. 25/95 - aggiorn all'indice ISTAT di variazione medio annuo gennaio 2025 = 172,67 %		

sigla	voce	%	formula o riferimento	categoria delle destinazioni d'uso						servizi tur.
				residenz.	turist.	commerc. direzion.	industr.	parcheggi depositi	servizi	
				art. 7 lett. a)	art. 7 lett. b)	art. 7 lett. c) d)	art. 7 lett. e)	art. 7 lett. f)	art. 7 lett. g)	art. 15 bis
TR	tariffa di riferimento			178,35	169,44	249,69	71,34	71,34	133,76	66,88
A	quota costo costruzione			57,96	57,96	57,96	0	0	0	0
B	quota opere di urb. e aree		TR-A	120,39	111,47	191,73	71,34	71,34	133,76	66,88
IE%	% opere di inter. esclusivo			65%	75%	75%	100%	100%	100%	100%
B1	q. di int. esclus. dell'operatore		B*IE%	78,25	83,60	143,80	71,34	71,34	133,76	66,88
B2	quota di interesse gener.		B-B1	42,14	27,87	47,93	0	0	0	0
C	RIDUZIONI									
C1	mancato aggravio car. ins.	0-50%	B2							
C2	incent. com.le per l'industria	0-50%	B				0%			
C3	incent. com. per altre funz.	0-30%	B	0%	30%	20%		0%	30%	0%
C.4.1.	riuso aree dismesse strat.	0-50%	B							
C.4.2.	riuso altre aree dism./degrad.	0-30%	B	0%	0%	0%		0%	0%	0%
D	INCREMENTI									
D1	caratt. tipologiche sup.	5-20%	A	20%						
D2	interventi con S.U.A. o conv.	20-50%	B	50%	20%	20%	20%	20%	20%	0%
TUB	TARIFFA URBANISTICA BASE		B+C+D	120,39	78,03	153,38	71,34	71,34	93,64	66,88
K	fattore di classe del Comune	100%	TUB+A	178,35	135,99	211,35	71,34	71,34	93,64	66,88
TOT	totale oneri di concessione		K*(TUB+A)	178,35	135,99	211,35	71,34	71,34	93,64	66,88
E	RISISTEMAZIONE E RIQUAL.									
E1	risistemaz. dei luoghi						d.d.			
E2	riqualificaz. paesistico-ambient.		max -50%	max -50%	max -50%	max -50%	max -50%	max -50%	max -50%	max -50%
TG	totale generale		TOT+E							

NS	di cui non scomputabile			57,96	57,96	57,96	0	0	0	0
S	di cui comunque scomputabile			78,25	58,52	115,04	71,34	71,34	93,64	66,88
SC	di cui scomp. a condizione			42,14	19,51	38,35	0	0	0	0

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI CONCESSIONE PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

		categoria delle destinazioni d'uso							
		residenz.	turist.	commerc. direzion.	industr.	parcheggi depositi	servizi	servizi tur.	
RIS%	quota applicab. rispetto alla n.c.	10-60%	rid = 70%		30%	non appl.	non appl.	non appl.	non appl.
TGR	ristrutt. leggera (art. 2 L.R. 25/93)	oneri appl.			53,51				
	quota applicab. rispetto alla n.c.	10-60%	rid = 40%		60%	non appl.	non appl.	non appl.	non appl.
	ristrutt. edilizia normale				107,01				
	quota applicab. rispetto alla n.c.	10-60%	rid = 50%		50%	50%	50%	50%	50%
	ristruttur. non residenziali				68,00	105,67	35,67	46,82	33,44

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI CONCESSIONE PER SISTEMAZIONI ESTERNE

		categoria delle destinazioni d'uso					
		residenz.	turist.	commerc. direzion.	industr.	parcheggi depositi	servizi
EST%	quota appl. rispetto alla n.c.	100%	100%	85%	85%	85%	80%
		0	0	31,70	10,70	10,70	0
							13,38
		camping					
		fattore rid.	80%				
		tariffa appl.	27,20				

<100%

TABELLA DI VARIAZIONE RELATIVA A PARTICOLARI CONDIZIONI

	categoria delle destinazioni d'uso					
	residenz.	turist.	commerc. direzion.	industr.	parcheggi depositi	servizi
nel caso di interventi residenz. con caratt. superiori magg. 20% q. C.C.	189,95	non appl.	non appl.	non appl.	non appl.	non appl.
	tariffa appl.					

	categoria delle destinazioni d'uso					
	residenz. 50%	turist. 20%	comm/dir. 20%	industr. 20%	park/dep. 20%	servizi 20%
nel caso di interventi con S.U.A. o conc. ed. convenzionate	238,55	151,60	242,03	85,61	85,61	112,36
	magg. tariffa appl.					
						80,26

