

**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Riccardo Pigna**

16043 - CHIAVARI (GE)  
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185-321759  
Cell.: 329-2131790  
Indirizzo mail: studio.pignariccardo@gmail.com  
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

**TRIBUNALE DI GENOVA**

**Sezione VII - Esecuzioni Immobiliari**



**All' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione**

**Dott. Chiara MONTELEONE**



**R.Es. n° 372/2016, promosso da:**

████████████████████

(creditore procedente)

**c o n t r o**

████████████████████

████████████████████

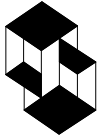


**AGGIORNAMENTO PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA DEL C.T.U.**



Il sottoscritto Geom. Riccardo PIGNA, nato a Chiavari il 05/06/1964, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Genova al N° 2351 ed inserito nell'Elenco dei Consulenti del Tribunale di Genova, con studio tecnico professionale in Comune di Chiavari, Via Nino Bixio civ. 22/D int. 12, a suo tempo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, è





**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Riccardo Pigna**

16043 - CHIAVARI (GE)  
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185-321759  
Cell.: 329-2131790  
Indirizzo mail: studio.pignariccardo@gmail.com  
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

stato incaricato di rispondere al seguente quesito:

**" ... aggiornare la perizia utilizzando il modello in uso alla Sezione e verificando, dandone atto, la sussistenza di contratti di locazione eventualmente opponibili."**

L'Ill.mo G. d'Es. concedeva allo scrivente termine di giorni 45 per il deposito della perizia aggiornata.



**A) LOTTI DI VENDITA.**

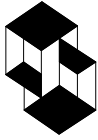
Il presente aggiornamento dei valori di stima riguarda immobili in Rapallo (GE) già individuati in precedenza che formano i seguenti lotti di vendita:

**- LOTTO I -**

Piena proprietà quota pari ad 1/1 Magazzino in Comune di Rapallo, Piazza dei Molfino civ. n° 5, piano T, censito al N.C.E.U. del Comune di Rapallo, al Foglio 36, Mappale 360, Sub. 2, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 9, Mq. 12, Rendita catastale € 127,67, confinante a Nord con aree annesse alla Stazione Ferroviaria, ad Est con il Mappale 66 N.C.T., a Sud con altra unità immobiliare Mappale 358 N.C.T. e ad Ovest con il Mappale 357 N.C.T.

**- LOTTO II -**





**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Riccardo Pigna**

16043 - CHIAVARI (GE)  
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185-321759  
Cell.: 329-2131790  
Indirizzo mail: studio.pignariccardo@gmail.com  
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

Piena proprietà quota pari ad 1/1 Appartamento in Comune di Rapallo, Corso Giuseppe Assereto civ. n° 85, int. n° 29, Piano 6, al Foglio 36, Mappale 625, Sub. 30, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 7, Vani 7,5, Rendita catastale € 1.665,57, confinante a Nord con appartamento interno n° 28, ad Est mediante distacco condominiale con il Mappale 82 N.C.T., a Sud con Corso Giuseppe Assereto e ad Ovest con appartamento interno n° 30 e vano scale condominiale.

**- LOTTO III -**

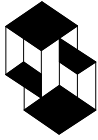
Piena proprietà quota pari ad 1/1 Box auto in Comune di Rapallo, Via Privata Castagneto civ. n° 58, Piano T, al Foglio 31, Mappale 2583, Sub. 1, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 6, Mq. 28, Rendita catastale € 247,28, confinante a Nord con il vano scale condominiale, ad Est con il Box auto n° 2, a Sud mediante distacco con il Mappale 3126 N.C.T. e ad Ovest con Via Privata Castagneto.



**B) OPERAZIONI PERITALI.**

Per una corretta verifica di eventuali mutazioni delle condizioni dei beni in esame (visionati dal C.T.U. precedentemente nell'anno





**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Riccardo Pigna**

16043 - CHIAVARI (GE)  
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185-321759  
Cell.: 329-2131790  
Indirizzo mail: studio.pignariccardo@gmail.com  
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

2016) in data 16/03/2026 con l'incaricato della SO.VE.MO. S.r.l. ed in presenza [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] lo scrivente ha effettuato un sopralluogo presso tutti i beni oggetto della presente.

Il citato accesso in sito ha permesso di:

- verificare che non vi è stato mutamento dei luoghi;
- verificare che gli immobili sono in buone condizioni di manutenzione;
- redigere idonea documentazione fotografica aggiornata (vedi Allegato n° 4).

Il tutto così come verbalizzato dal funzionario SO.VE.MO. S.r.l. (vedi Allegato n° 1).



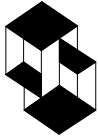
**C) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.**

Lo stato di possesso degli immobili in esame risulta essere il seguente:

- il Magazzino sito in Comune di Rapallo (GE), Piazza dei Molfino civ. n° 5, risulta essere attualmente libero, in uso alla [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

- l'Appartamento sito in Comune di Rapallo (GE), Corso Giuseppe Assereto civ. n° 85, Interno n° 29, risulta essere l'attuale domicilio [REDACTED]





**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Riccardo Pigna**

16043 - CHIAVARI (GE)  
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185-321759  
Cell.: 329-2131790  
Indirizzo mail: studio.pignariccardo@gmail.com  
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

[REDACTED]

- il Box auto sito in Comune di Rapallo (GE),  
Via Privata Castagneto civ. n° 58, Box n° 1, risulta  
essere attualmente libero, in uso [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Allo stato attuale non sussistono contratti  
di locazione eventualmente opponibili, relativi ai  
beni in oggetto della presente.

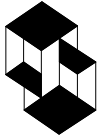


**D) AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE DEI BENI.**

Al fine di eseguire la valutazione dei beni  
oggetto della presente allo stato attuale, il C.T.U.  
ha eseguito una analisi dell'andamento del mercato  
immobiliare nel decennio intercorso tra la prima  
stima effettuata (riferita all'anno 2016) e la data  
odierna, comparando in particolare i valori OMI  
dell'Agenzia delle Entrate (vedi Allegato n° 2 e 3).

Dall'analisi comparativa delle citate  
quotazioni OMI relative al Comune di Rapallo, con  
riferimento alla zona centrale B1 ("centro e  
quartieri limitrofi"), emerge con sufficiente  
chiarezza una dinamica di progressivo  
ridimensionamento dei valori di mercato nel periodo  
intercorrente tra il primo semestre 2016 e il secondo





**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Riccardo Pigna**

16043 - CHIAVARI (GE)  
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185-321759  
Cell.: 329-2131790  
Indirizzo mail: studio.pignariccardo@gmail.com  
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

semestre 2025 (ultimo disponibile per la consultazione).

In particolare, per quanto concerne il comparto residenziale ordinario (abitazioni civili), si osserva un passaggio da un intervallo di valori compreso tra € 1.900 e € 2.800/Mq. (per il 2016) a un range attuale tra € 1.700 e € 2.500/Mq.

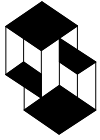
Tale variazione evidenzia una contrazione mediamente prossima al 10%, che si presenta sostanzialmente uniforme sia nei valori minimi sia in quelli massimi.

Il dato appare indicativo di una flessione non episodica, ma piuttosto riconducibile a una perdita di capacità attrattiva del mercato locale nel medio periodo.

Analogo andamento, seppur con intensità differenziata, si riscontra nel segmento delle abitazioni di tipo economico, ove il valore minimo registra una riduzione più marcata (da € 1.800 a € 1.500/Mq.), mentre il valore massimo subisce una contrazione più contenuta (da € 2.300 a € 2.200/Mq.).

Tale disomogeneità suggerisce una maggiore sofferenza del comparto nella fascia bassa del mercato, verosimilmente legata a una domanda meno





**STUDIO TECNICO**  
***Geom. Riccardo Pigna***

16043 - CHIAVARI (GE)  
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185-321759  
Cell.: 329-2131790  
Indirizzo mail: studio.pignariccardo@gmail.com  
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

dinamica e a una minore liquidità degli acquirenti.

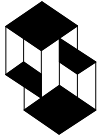
Particolarmente significativa risulta la dinamica relativa agli immobili di pregio (ville e villini), i cui valori passano da € 4.400-6.500/Mq. a € 2.850-4.200/Mq., con una riduzione nell'ordine del 35%.

Tale dato evidenzia una contrazione rilevante del segmento alto del mercato, tipicamente più esposto alle oscillazioni della domanda non primaria (secondo case e investimenti), particolarmente sensibile nei contesti a vocazione turistica come quello in esame.

Anche il comparto delle pertinenze (box e posti auto) ed il comparto commerciale (magazzini e negozi) mostrano un andamento coerente con il quadro generale, registrando riduzioni diffuse e talora accentuate, mediamente prossime al 20%, sintomatiche di una minore propensione all'acquisto oltre che ad una generale contrazione della capacità di spesa.

Il quadro complessivo che emerge è quello di un mercato immobiliare caratterizzato da una tendenza ribassista di natura strutturale, con riduzione generalizzata dei valori di compravendita e maggiore incidenza della flessione nei segmenti a





**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Riccardo Pigna**

16043 - CHIAVARI (GE)  
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185-321759  
Cell.: 329-2131790  
Indirizzo mail: studio.pignariccardo@gmail.com  
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

più elevato valore unitario.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di poter assegnare agli immobili in questione, quale valore più probabile allo stato attuale, quello corrispondente alla cifra di:

**- LOTTO I -**

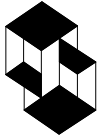
**Piena proprietà quota pari ad 1/1 Magazzino sito in Comune di Rapallo, Piazza dei Molfino civ. n° 5, piano T, censito al N.C.E.U. del Comune di Rapallo, al Foglio 36, Mappale 360, Sub. 2, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 9, Mq. 12, Rendita catastale € 127,67: Euro 10.400,00 pari ad arrotondati Euro 800,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale del magazzino pari a mq. 13,05.**

**- LOTTO II -**

**Piena proprietà quota pari ad 1/1 Appartamento sito in Comune di Rapallo, Corso Giuseppe Assereto civ. n° 85, int. n° 29, Piano 6, al Foglio 36, Mappale 625, Sub. 30, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 7, Vani 7,5, Rendita catastale € 1.665,57: Euro 228.900,00 pari ad arrotondati Euro 1.950,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale dell'appartamento pari a mq. 117,40.**

**- LOTTO III -**





**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Riccardo Pigna**

16043 - CHIAVARI (GE)  
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185-321759  
Cell.: 329-2131790  
Indirizzo mail: studio.pignariccardo@gmail.com  
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

**Piena proprietà quota pari ad 1/1 Box auto sito in Comune di Rapallo, Via Privata Castagneto civ. n° 58, Piano T, al Foglio 31, Mappale 2583, Sub. 1, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 6, Mq. 28, Rendita catastale € 247,28: Euro 41.500,00 pari ad arrotondati Euro 1.500,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale del box auto pari a mq. 27,65.**



La presente relazione viene depositata in un originale su supporto informatico firmato digitalmente.

Ad evasione dell'incarico gentilmente conferitogli, resta a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Chiavari, li 27/03/2026.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

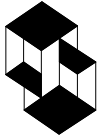
Geom. Riccardo PIGNA



**ELENCO ALLEGATI :**

- Allegato n° 1:** Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 2:** Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate anno 2016;





**STUDIO TECNICO**  
***Geom. Riccardo Pigna***

16043 - CHIAVARI (GE)  
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185-321759  
Cell.: 329-2131790  
Indirizzo mail: studio.pignariccardo@gmail.com  
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- Allegato n° 3:** Valori OMI dell'Agenzia  
delle Entrate anno 2025;
- Allegato n° 4:** Documentazione fotografica.

