
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cristalli Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 419/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	6
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	8
Confini	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	14

Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	15
Patti.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	21
Stato di occupazione.....	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	22
Provenienze Ventennali.....	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	24

Formalità pregiudizievoli.....	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	26
Normativa urbanistica.....	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	28
Regolarità edilizia.....	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	33
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	35
Vincoli od oneri condominiali	35
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1	35
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	36
Stima / Formazione lotti	36
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto Unico	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 419/2024 del R.G.E.....	44
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 600.554,51	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	47
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1	47
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	47
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette	47

INCARICO

All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Cristalli Giovanna, con studio in Via Magenta, 38/1 - 16035 - Rapallo (GE), email giovanna.cristalli@libero.it, PEC giovanna.cristalli@archiworldpec.it, Tel. 0185 234198, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1 (Coord. Geografiche: 44°21'01"N 9°15'34"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette

DESCRIZIONE

Tutti gli immobili sono situati nel Comune di Zoagli, in località Forno - Vallette, nella frazione collinare di Sant'Ambrogio, nel verde del versante del Monte Zuccarello, dal quale si gode di un'ampia veduta sul Golfo del Tigullio (cfr. all. 1).

Il Comune di Zoagli è una piccola cittadina che si sviluppa lungo la costa, tra il Comune di Rapallo a ponente e il Comune di Chiavari a levante, circondata da colline verdeggianti; la zona è nota per la sua bellezza naturale e la sua vocazione turistica e di villeggiatura.

La Frazione di Sant'Ambrogio di Zoagli è rinomata per il suo paesaggio naturale, caratterizzato da una panoramica vista sul mare Ligure, e per il suo pregevole ambiente residenziale.

Nella Località Forno - Vallette non si riscontra alcun servizio legato alla residenza, tali servizi si trovano nel capoluogo di Zoagli che dista circa 6 chilometri, o nel centro abitato di Rapallo che dista circa 5 chilometri.

I principali collegamenti pubblici distano dagli immobili circa 1 chilometro, per quanto riguarda la fermata dell'autobus, circa 7 chilometri per il più vicino casello autostradale di Rapallo e circa 5 chilometri per la più vicina stazione ferroviaria, sempre di Rapallo.

I beni immobiliari in parola, sono raggiungibili dalla Chiesa di Sant'Ambrogio, sita sulla via Cornice di Sant'Ambrogio, seguendo la diramazione che porta a via S. Bernardo; proseguendo poi, per circa 0,5 chilometri, fino alla svolta per Località Forno - Vallette, strada privata delimitata con una sbarra elettrica, dopodiché procedendo per circa 180 metri, si giunge al cancello di accesso al piccolo complesso residenziale, da questo accesso proseguendo sulla destra per circa 100 metri si giunge all'area di parcheggio privato di pertinenza alla proprietà. Il tragitto risulta negli ultimi chilometri tortuoso e stretto.

I parcheggi della zona, sono limitati alle sole proprietà private esistenti.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE, CIV. 1/A, EDIFICIO 4, PIANO PT-P1

Si tratta di un villino monofamiliare sviluppato su due piani, ovvero da un piano terra e un piano primo. Completano l'unità immobiliare un locale di sgombero con annessa lavanderia e il locale caldaia, situati al piano seminterrato, con accessi indipendenti dall'area pertinenziale antistante. Questi locali ricadono sulla particella 1292, foglio 2 del Catasto Terreni, corrispondente al bene n. 2 della presente perizia. Inoltre, vi è un'area sistemata a giardino con zona barbecue e piscina, accessibile dal piano primo del villino, individuata al Catasto Terreni con la particella 1290, foglio 2, corrispondente al bene n. 3 oggetto della presente.

L'edificio è situato a un'altitudine di circa 300 metri s.l.m. e fa parte di un piccolo complesso immobiliare privato, con accesso comune tramite un cancello automatizzato, a quale si giunge tramite una strada privata il cui traffico è limitato da una sbarra elettrica.

L'unità immobiliare è composta, al piano primo, da ingresso, soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, un anti bagno con annesso un locale bagno; tramite una scala a chiocciola si accede al piano terra dove sono ubicate due camere, due bagni, un disimpegno, una cabina armadio e un ripostiglio (cfr. all. 2).

L'esposizione dei locali principali è orientata verso sud-est e sud-ovest, con vista sul Golfo di Rapallo e Portofino, nonché sulla vallata (cfr. all. 3).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Si tratta di un terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, con sviluppo lungo il versante collinare del Monte Zuccarello e orientamento verso ovest.

L'appezzamento si sviluppa altimetricamente tra le quote di 270 e 410 metri s.l.m., per una superficie di 16.573 mq.

Il terreno è piantumato a castagneto, con alta vegetazione, ed è attraversato parzialmente dalla strada privata carrabile che consente l'accesso al bene n. 1, ovvero al fabbricato adibito a destinazione abitativa.

Si segnala che sul terreno è stato realizzato un volume seminterrato, in cui sono stati ricavati il locale di sgombero con annessa lavanderia e il locale caldaia, al servizio del bene n. 1; la copertura di questo volume funge da terrazza di pertinenza del piano terra del bene n. 1.

Inoltre, nell'area di parcheggio e manovra, situata al termine della strada carrabile, è stato installato un piccolo manufatto adibito a deposito.

Il terreno è raggiungibile tramite una strada privata, di cui i beni in parola godono di servitù di passaggio (cfr. all. 11).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Si tratta di un terreno a giacitura acclive, sistemato a terrazzamenti in pietra, di forma irregolare, con sviluppo lungo il versante collinare del Monte Zuccarello e orientamento a ovest.

L'appezzamento si sviluppa altimetricamente tra le quote di 285 e 315 metri s.l.m., per una superficie di 1.281 mq.

Il terreno è coltivato a uliveto e si trova in buono stato di manutenzione.

Il terrazzamento situato più a monte costituisce, di fatto, il giardino pertinenziale dell'abitazione, identificata come bene n. 1.

Su questa area del terreno è stata realizzata una piscina, con pavimentazione perimetrale in legno, e una zona barbecue in muratura, coperta da un gazebo in metallo.

Si segnala inoltre l'installazione di due piccoli manufatti lignei adibiti a deposito, nonché l'accantonamento di materiale di risulta derivante da lavorazioni edili.

Il terreno è raggiungibile tramite la strada carrabile di pertinenza dell'immobile identificato come bene n. 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE, CIV. 1/A, EDIFICIO 4, PIANO PT-P1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE, CIV. 1/A, EDIFICIO 4, PIANO PT-P1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE, CIV. 1/A, EDIFICIO 4, PIANO PT-P1

L'unità immobiliare confina a nord-ovest, a nord-est e a sud-est con il terreno (bene n. 2) identificato al foglio 2, particella 1292 del C.T., e a sud-ovest con il terreno (bene n. 3) censito al C.T. alla particella 1290 del foglio 2.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Il terreno confina a nord con i mappali 1505, 165 e 391, proseguendo in senso orario: a sud-est con il mappale 196, a sud con i mappali 257 e 256, e infine a ovest con il terreno (bene n. 3) relativo al mappale 1290, con il fabbricato (bene n. 1) censito al C.T. al mappale 1189, nonché con i mappali 1199 e 493. Tutti i suddetti mappali ricadono nel Catasto Terreni al foglio 2 del Comune di Zoagli (cfr. all. 3).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Il terreno confina a nord con i mappali 1292 (bene n. 2) e 1189 (bene n. 1), proseguendo in senso orario: a sud-est con il mappale 1292 (bene n. 2), a sud con i mappali 256 e 1200, e infine a ovest con i mappali 1200 e 1199.

Tutti i suddetti mappali ricadono nel Catasto Terreni al foglio 2 del Comune di Zoagli (cfr. all. 3).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE, CIV. 1/A, EDIFICIO 4, PIANO PT-P1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona giorno (ingresso, angolo cottura, soggiorno)	35,00 mq	44,50 mq	1	44,50 mq	3,27 m	P1
Zona pranzo	14,76 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,35 m	P1
Anti bagno	1,61 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	3,02 m	P1
Bagno	2,75 mq	4,00 mq	1	4,00 mq	3,02 m	P1
Disimpegno	3,25 mq	4,00 mq	1	4,00 mq	2,70 m	PT
Camera n. 1	11,74 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,70 m	PT
bagno n. 1	6,09 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	2,70 m	PT
Camera n. 2	13,96 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,70 m	PT
Bagno n. 2	3,13 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	2,70 m	PT
Cabina armadio	5,59 mq	7,50 mq	1	7,50 mq	2,70 m	PT
Ripostiglio	1,82 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	2,70 m	PT
Totale superficie convenzionale:				128,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il computo della superficie commerciale la scrivente ha proceduto ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	16573,00 mq	16573,00 mq	1	16573,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				16573,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16573,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Terreno	1281,00 mq	1281,00 mq	1	1281,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				1281,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				1281,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE, CIV. 1/A, EDIFICIO 4, PIANO PT-P1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2002 al 09/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1189 Categoria F2, Cons. 0 Piano T
Dal 09/07/2004 al 07/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1189 Categoria F2, Cons. 0 Piano T
Dal 07/06/2006 alla data della perizia	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1189, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 63 mq Rendita € 348,61 Piano T-1

Si evidenzia che manca il passaggio, di intestazione catastale, dalla data di acquisto dell'immobile da parte di **** Omissis **** del 23/08/2002 alla sua vendita avvenuta il 09/07/2004, agli attuali titolari.

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali (cfr. all. 4).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1976 al 25/11/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 195 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 16580 Reddito dominicale € 17,13 Reddito agrario € 4,28
Dal 25/11/1981 al 25/11/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 195 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 16580 Reddito dominicale € 17,12 Reddito agrario € 4,28
Dal 25/11/1981 al 22/01/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 195 Qualità Castagneto da frutto

		CL.3 Superficie (ha are ca) 16580 Reddito dominicale € 17,13 Reddito agrario € 4,28
Dal 22/01/1985 al 22/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 195 Qualità Castagneto da frutto CL.3 Superficie (ha are ca) 16580 Reddito dominicale € 17,13 Reddito agrario € 4,28
Dal 22/06/1996 al 23/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 195 Qualità Castagneto da frutto CL.3 Superficie (ha are ca) 16580 Reddito dominicale € 17,13 Reddito agrario € 4,28
Dal 23/08/2002 al 09/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 195 Qualità Castagneto da frutto CL.3 Superficie (ha are ca) 16580 Reddito dominicale € 17,13 Reddito agrario € 4,28
Dal 09/07/2004 al 19/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 195 Qualità Castagneto da frutto CL.3 Superficie (ha are ca) 16580 Reddito dominicale € 17,13 Reddito agrario € 4,28
Dal 19/05/2006 alla data della perizia	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 1292 Qualità Castagneto da frutto CL.3 Superficie (ha are ca) 16573 Reddito dominicale € 17,12 Reddito agrario € 4,28

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. all.4).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1976 al 25/11/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 194 Qualità Oliveto CL.4 Superficie (ha are ca) 1310 Reddito dominicale € 1,35 Reddito agrario € 2,37
Dal 25/11/1981 al 25/11/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 194 Qualità Oliveto CL.4 Superficie (ha are ca) 1310 Reddito dominicale € 1,35 Reddito agrario € 2,37
Dal 25/11/1981 al 22/01/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 194

		Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 1310 Reddito dominicale € 1,35 Reddito agrario € 2,37
Dal 22/01/1985 al 22/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 194 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 1310 Reddito dominicale € 1,35 Reddito agrario € 2,37
Dal 22/06/1996 al 23/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 194 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 1310 Reddito dominicale € 1,35 Reddito agrario € 2,37
Dal 23/08/2002 al 09/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 194 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 1310 Reddito dominicale € 1,35 Reddito agrario € 2,37
Dal 09/07/2004 al 19/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 194 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 1310 Reddito dominicale € 1,35 Reddito agrario € 2,37
Dal 19/05/2006 alla data della perizia	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 1290 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 1281 Reddito dominicale € 1,32 Reddito agrario € 2,32

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. all.4).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE, CIV. 1/A, EDIFICIO 4, PIANO PT-P1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1189	1	1	A3	3	3 vani	63 mq	348,61 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo eseguito e dalla disamina della documentazione reperita presso i servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio, la scrivente ha riscontrato difformità rispetto a quanto riportato e rappresentato nella planimetria catastale, presentata in data 07/06/2006 e corrispondente all'ultima planimetria in atti (cfr. all. 5).

Si è riscontrato l'ampliamento generale del fabbricato e il cambio di destinazione d'uso del piano terreno.

Al piano primo, oltre alla diversa distribuzione e tipologia dei locali, è stato realizzato un ampliamento che hanno determinato la zona pranzo.

Il piano terreno è stato trasformato, da due locali a destinazione magazzini, in abitativo, realizzando un ampliamento tale da ottenere le due camere, due bagni, ripostiglio e cabina armadi, nonché elevando l'altezza interna da metri 2,40 a metri 2,70.

Non tutte le suddette opere risultano sanabili dal punto di vista urbanistico (cfr. paragrafo "Regolarità edilizia") e, di conseguenza, neppure sotto il profilo catastale.

Gli interventi per i quali verrà ottenuta la sanatoria edilizia potranno essere regolarizzati mediante la redazione e presentazione dell'aggiornamento catastale tramite procedura Doc.Fa.

I costi relativi sono:

- Oneri professionali, per la presentazione di Doc.Fa presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, al netto degli accessori di legge: € 600,00
- Tributi catastali: € 70,00

Costo totale: € 670,00

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	1292				Castagneto da frutto	3	16573 mq	17,12 €	4,28 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato e dalla disamina della documentazione reperita presso i servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio (cfr. allegati 3 e 4), la scrivente conferma che la qualità di coltura indicata in catasto corrisponde a quella esistente.

Inoltre, sono state riscontrate opere non dichiarate al catasto, quali:

- la strada carrabile di accesso al bene n. 1;
- l'area di manovra/parcheggio, situata al termine della strada stessa, che di fatto costituisce due posti auto;

- un volume seminterrato, destinato a locale di sgombero con annessa lavanderia e locale caldaia, a servizio del bene n. 1.

Si rileva, inoltre, un piccolo manufatto adibito a deposito, di tipo amovibile e pertanto facilmente smontabile, che non rientra tra le opere oggetto di denuncia al Catasto Fabbricati.

Considerato che l'aggiornamento catastale è subordinato alla preventiva regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, si rappresenta che le opere in oggetto non risultano suscettibili di sanatoria, né ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, né ai sensi dell'art. 46, comma 5, del medesimo decreto (si veda il paragrafo "Regolarità edilizia"); conseguentemente, non si procede alla stima del costo relativo all'aggiornamento catastale del bene, in quanto si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi antecedente alla realizzazione delle opere.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	1290				Oliveto	4	1281 mq	1,32 €	2,32 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato e dalla disamina della documentazione reperita presso i servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio (cfr. allegati 3 e 4), la scrivente conferma che la qualità di coltura indicata in catasto corrisponde a quella esistente.

Inoltre, è stata riscontrata la presenza di opere non dichiarate al catasto, quali:

- la piscina;
- l'incremento volumetrico, al piano primo, del bene n. 1.

Come precedentemente scritto, i due piccoli manufatti adibiti a deposito, di tipo amovibile e pertanto facilmente smontabili, rilevati sul terreno, non rientrano tra le opere oggetto di denuncia al Catasto Fabbricati.

Come già evidenziato, l'aggiornamento catastale è subordinato alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, che, nel caso di specie, non risulta praticabile ai sensi degli artt. 36 e 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 (vedasi paragrafo "Regolarità edilizia"), conseguentemente, non si procede alla quantificazione del relativo costo, essendo previsto il ripristino dello stato dei luoghi come erano stati autorizzati.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE, CIV. 1/A, EDIFICIO 4, PIANO PT-P1

Si evidenzia che la rappresentazione planimetrica del bene, agli atti del Catasto Fabbricati, riporta lo stato autorizzato con il titolo edilizio Permesso di Costruire n. 21 del 02/03/2005, ma quanto effettivamente realizzato risulta difforme da detto titolo, e alcune opere risultano non essere sanabili né ai sensi dell'art. 36

del D.P.R. 380/2001 né dell'art. 46, comma 5, dello stesso decreto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Si evidenzia che quanto riscontrato sui luoghi è stato realizzato senza alcun titolo edilizio e le opere realizzate non potranno essere oggetto di sanatoria né ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 né dell'art. 46, comma quinto, dello stesso decreto; inoltre le difformità e l'ampliamento volumetrico riscontrate per il bene n. 1, sono state realizzate sul terreno del presente mappale 1292.

In particolare, dall'accesso agli atti del Comune di Zoagli, si è riscontrata una domanda di "Variante in parziale sanatoria per la realizzazione di breve tramite carrabile e contestuale sistemazioni esterne" presentata al Comune di Zoagli in data 15/12/2006 (P.E. 1168/4) e di richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167 del D.Lgs 42/2004, relativa al "mantenimento di breve tratto carrabile e sistemazioni esterne" presentata all'Ufficio Tutela del Paesaggio della Provincia di Genova il 17/02/2012, a cui è seguito il diniego da parte della Provincia di Genova con il Provvedimento Dirigenziale n. 1856 del 06/05/2014.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Si evidenzia che quanto riscontrato sui luoghi è stato realizzato senza alcun titolo edilizio e tali opere non potranno essere oggetto di sanatoria né ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 né dell'art. 46, comma quinto, dello stesso decreto; di conseguenza, anche sotto il profilo catastale, le opere non sono regolarizzabili.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE, CIV. 1/A, EDIFICIO 4, PIANO PT-P1

Non sono stati riscontrati convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Non sono stati riscontrati convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Non sono stati riscontrati convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE, CIV. 1/A, EDIFICIO 4, PIANO PT-P1

Lo stato conservativo dell'abitazione appare ottimo, con finiture accurate.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani, l'ingresso e la zona giorno sono situati al piano primo mentre la zona notte è posta al piano terra.

Al primo piano sono presenti la zona d'ingresso che adduce in un open space costituito dall'angolo cottura, dal soggiorno e dalla zona pranzo; la porta d'ingresso è costituita da un portoncino blindato.

Inoltre, al piano è presente un locale bagno, con accesso da una zona adibita ad antibagno, dotato di lavabo,

bidet, vaso wc e vasca da bagno.

Dal soggiorno e dalla zona pranzo si accede all'area giardino (porzione del terreno di cui al bene n. 2), ove sono presenti la piscina e la zona barbecue.

La pavimentazione è in piastrelle di cotto ed è uniforme su tutto il piano. Le pareti sono in parte in arenino, in parte con mattoni a vista, con piccole porzioni in pietra a vista, come anche il rivestimento del caminetto nella zona soggiorno. Nell'antibagno e nel bagno è presente un rivestimento murario parziale in piastrelle ceramiche, in corrispondenza dei sanitari.

I locali presentano una doppia altezza in quanto il soffitto risulta essere la copertura a doppia falda del fabbricato, costituito da una struttura lignea con travi e assito a vista.

I due piani, che costituiscono l'abitazione, sono collegati da una piccola scala a chiocciola in muratura con pedate rivestite in parquet.

Al piano terra sono presenti un disimpegno, due camere da letto, due locali bagno, una cabina armadi e un ripostiglio.

La pavimentazione è in parquet per tutto il piano, tranne che per il locale bagno della camera n. 2 che è stato realizzato in piastrelle ceramiche; le pareti di tutti i locali sono finite in arenino.

Nella camera n. 1 è presente un locale bagno "a vista", dotato di lavabo, bidet, vaso wc, doccia e vasca idromassaggio a filo pavimento; il rivestimento murario, in mosaico ceramico, è presente solo parzialmente in corrispondenza dei sanitari.

Il secondo locale bagno è di servizio alla camera n. 2 e si accede esclusivamente da essa, ed è dotato di lavabo, bidet, vaso wc e doccia; anche in questo locale il rivestimento murario, in piastrelle di ceramica, è localizzato solo dove sono posti i sanitari.

Dalle due camere si accede alla terrazza, che risulta essere la soletta di copertura dei locali realizzati sul terreno di cui al bene n. 2.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, i serramenti esterni sono in legno con doppio vetri, in parte sono dotati di persiane blindate in metallo, in parte con solo inferriate e in parte sono senza protezione esterna.

Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sono ottenuti tramite una caldaia alimentata a gas GPL ed installata nel locale tecnico, realizzato sul terreno di cui al bene n. 2; in particolare il riscaldamento è del tipo a pavimento, mentre nei soli locali bagno sono installati dei termoarredi.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario con fornitura dalla rete mentre l'impianto a gas GPL è collegato al serbatoio privato.

Si evidenzia una problematica riscontrata nella pavimentazione della terrazza al piano terra, realizzata sul terreno identificato nel bene n. 2, ovvero il distacco dal fabbricato causato dall'assettamento del riempimento sottostante e un leggero movimento del muro di sostegno.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Il terreno risulta, nella porzione percorsa dalla strada, pulito e ben tenuto; la restante parte è lasciato alla naturale acclività del versante collinare e alla vocazione agricola di castagneto (cfr. all. 6).

La strada è realizzata con pavimentazione in battuto di cemento intervallata da canaline provviste di griglie per il convogliamento delle acque meteoriche, mentre l'area di parcheggio e manovra è presente, in parte, una pavimentazione in pietra posata ad "opus incertum", e in parte in ghiaia; sia per la strada e sia per l'area, a protezione sui lati valle, è presente una ringhiera in metallo con forgiatura detta "alla marinara", i muri presentano rivestimento in pietra a spacco. Risultano in buono stato di manutenzione (cfr. all. 6).

I locali realizzati nel volume seminterrato, consistono in un locale di sgombero con annessa lavanderia e, con accesso separato, un locale caldaia, al servizio del bene n. 1 (cfr. all. 6).

Il locale di sgombero ha una superficie netta di circa mq 9,00 e una superficie lorda di circa mq 13,00, l'altezza interna di m 2,07.

L'ingresso al locale di sgombero avviene tramite un'area esterna pavimentata in pietra come l'area di manovra, il serramento esterno ha una larghezza di m 2,85 ma la parte apribile è solo di m 0,90.

La pavimentazione è in materiale vinilico, LVT (Luxury Vinyl Tile); le pareti perimetrali esterne sono rivestite con pannelli in legno compensato multistrato, la parete divisoria interna è in gasbeton.

Il locale lavanderia ha una superficie netta di circa mq 7,00 e una superficie lorda di circa mq 10,00, l'altezza interna di m 2,08.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche; le finiture delle pareti sono analoghe al locale di sgombero, pareti perimetrali esterne rivestite con pannelli in legno compensato multistrato, pareti divisorie interne in gasbeton.

I serramenti delle finestre sono in PVC con doppio vetro, senza protezioni esterne.

I locali sono dotati di impianto elettrico, impianto idrico e il riscaldamento è ottenuto con un sistema di condizionatore dual split con pompa di calore.

Il locale caldaia ha accesso direttamente dall'esterno, attraverso una porta metallica; presenta una superficie netta di circa mq 3,50 e una superficie lorda di circa mq 5,00, l'altezza interna di m 2,08; La pavimentazione è in piastrelle ceramiche.

La copertura di questo volume funge da terrazza dal piano terra del bene n. 1, la pavimentazione è in piastrelle ceramiche.

Lo stato conservativo in generale è buono, anche se una porzione della pavimentazione della suddetta terrazza, quella realizzata sul terreno di riporto, presenta un distacco dal fabbricato causato dall'assestamento del riempimento sottostante, nonché da un leggero movimento del muro di sostegno.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Il bene in parola è caratterizzato dalla sistemazione del terreno mediante terrazzamenti, realizzati con muri di contenimento in pietra a secco, secondo la tradizione costruttiva ligure (cfr. all. 6).

Come precedentemente descritto, nella parte "alta" del terreno, corrispondente alla quota del piano primo della villetta (bene n. 1), una porzione dell'area, situata nelle immediate adiacenze dell'edificio, è stata pavimentata con lastre di pietra posate a "opus incertum". La pavimentazione prosegue con listoni in legno, sulla quale è stata installata una piscina di dimensioni pari a m 2,70 x 5,30. Quest'ultima risulta posizionata direttamente sul terreno e delimitata da una struttura lignea.

A ridosso del versante a monte è stato inoltre installato un gazebo in struttura metallica, a protezione della zona barbecue in muratura. La fascia prosegue infine con un ampio prato a erba rasa. L'intero insieme risulta in ottimo stato manutentivo (cfr. all. 6).

I terrazzamenti sottostanti risultano coltivati a uliveto. L'area si presenta nel complesso ben percorribile e pulita, ad eccezione di una piccola porzione dove è stato riscontrato l'accantonamento di materiale di risulta derivante da pregresse lavorazioni edili (cfr. all. 6).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE, CIV. 1/A, EDIFICIO 4, PIANO PT-P1

È costituito un "condominio" per la gestione della strada che permette il raggiungimento della proprietà dalla strada pubblica, denominato "CONSORZIO STRADA VALLETTE FORNO".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

È costituito un "condominio" per la gestione della strada che permette il raggiungimento della proprietà dalla strada pubblica, denominato "CONSORZIO STRADA VALLETTE FORNO".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

È costituito un "condominio" per la gestione della strada che permette il raggiungimento della proprietà dalla strada pubblica, denominato "CONSORZIO STRADA VALLETTE FORNO".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE, CIV. 1/A, EDIFICIO 4, PIANO PT-P1

Sono state riscontrate le seguenti servitù e asservimenti.

- Servitù a favore come da atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma del Notaio **** Omissis **** del 20/09/2002, numero di repertorio 32564, trascritto a Chiavari il 09/10/2002 ai nn. RG 10811 e RP 8762:

*“Si precisa che il signor **** Omissis ****, ha costituito e concesso a favore dei fondi di proprietà della signora **** Omissis ****, meglio descritti al quadro b, e precisamente:*

A) servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, con effetto immediato, a carico del tratto di strada già esistente, che risulta colorato in rosa nella planimetria che è stata allegata all'atto che si trascrive sotto la lettera "a", e che insiste su una porzione dei mappali 1134 e 1135 del foglio 2;

B) servitù perpetua di passaggio pedonale, con effetto immediato, sulla striscia di terreno che risulta colorata in giallo nella planimetria che è stata allegata all'atto che si trascrive sotto la lettera "a" e che insiste su porzione dei mappali 1134,1135,1137 e 493 del foglio 2;

C) servitù perpetua di passaggio carrabile sul tratto di strada che verrà realizzata sulla predetta striscia di terreno colorata in giallo, nella planimetria come sopra allegata sub. A) con effetto dal giorno della sua costruzione, ai sensi dell'articolo 1029 del codice civile;

D) servitù di parcheggio e manovra sull'area che appare colorata in verde nella predetta planimetria e che costituisce porzione del mappale 1137 e 1135 del foglio 2, con effetto dal giorno di costruzione della strada di cui sopra;

*E) servitù di appoggio, su parte della predetta area colorata in verde, dei pali, manufatti e macchinari necessari alla realizzazione ed utilizzazione di una cremagliera che partendo da detta area, arrivi fino al ristrutturando fabbricato di proprietà della signora **** Omissis ****, con effetto dal giorno di costruzione della strada di cui sopra.*

*Le parti espressamente hanno convenuto che se la strada non potesse essere realizzata, tanto per impossibilità tecnica quanto per diniego da parte delle competenti autorità delle necessarie autorizzazioni, la servitù di passaggio si costituirà automaticamente sull'area colorata in azzurro nella più volte citata planimetria, con avvertenza però che in tale ipotesi la stessa sarà per metà al servizio della proprietà della signora **** Omissis **** e per metà al servizio della proprietà del signor **** Omissis ****.”*

- Vincolo di inedificabilità e di asservimento a favore del Comune di Zoagli per ristrutturazione del fabbricato e per la realizzazione di locali accessori da destinare al servizio di attività agricola, costituito nell'atto del Notaio **** Omissis **** del 30/09/2002, numero di repertorio 32620, trascritto a Chiavari il 10/10/2002 ai nn. R.G. 10876 e R.P. 8815.
- Vincolo di inedificabilità e di asservimento a favore del Comune di Zoagli per la realizzazione di nuovo volume agricolo, costituito nell'atto del Notaio **** Omissis **** del 22/12/2004, numero di repertorio 37773, trascritto a Chiavari il 19/01/2005 ai nn. R.G. 486 e R.P. 345.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Sono state riscontrate le seguenti servitù e asservimenti.

- Servitù a favore come da atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma del Notaio **** Omissis **** del 20/09/2002, numero di repertorio 32564, trascritto a Chiavari il 09/10/2002 ai nn. RG 10811 e RP 8762:

*“Si precisa che il signor **** Omissis ****, ha costituito e concesso a favore dei fondi di proprietà della signora **** Omissis ****, meglio descritti al quadro b, e precisamente:*

A) servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, con effetto immediato, a carico del tratto di strada già esistente, che risulta colorato in rosa nella planimetria che è stata allegata all'atto che si trascrive sotto la lettera "a", e che insiste su una porzione dei mappali 1134 e 1135 del foglio 2;

B) servitù perpetua di passaggio pedonale, con effetto immediato, sulla striscia di terreno che risulta colorata in giallo nella planimetria che è stata allegata all'atto che si trascrive sotto la lettera "a" e che insiste su porzione dei mappali 1134,1135,1137 e 493 del foglio 2;

C) servitù perpetua di passaggio carrabile sul tratto di strada che verrà realizzata sulla predetta striscia di terreno colorata in giallo, nella planimetria come sopra allegata sub. A) con effetto dal giorno della sua costruzione, ai sensi dell'articolo 1029 del codice civile;

D) servitù di parcheggio e manovra sull'area che appare colorata in verde nella predetta planimetria e che costituisce porzione del mappale 1137 e 1135 del foglio 2, con effetto dal giorno di costruzione della strada di cui sopra;

E) servitù di appoggio, su parte della predetta area colorata in verde, dei pali, manufatti e macchinari necessari alla realizzazione ed utilizzazione di una cremagliera che partendo da detta area, arrivi fino al ristrutturando fabbricato di proprietà della signora **** Omissis ****, con effetto dal giorno di costruzione della strada di cui sopra.

Le parti espressamente hanno convenuto che se la strada non potesse essere realizzata, tanto per impossibilità tecnica quanto per diniego da parte delle competenti autorità delle necessarie autorizzazioni, la servitù di passaggio si costituirà automaticamente sull'area colorata in azzurro nella più volte citata planimetria, con avvertenza però che in tale ipotesi la stessa sarà per metà al servizio della proprietà della signora **** Omissis **** e per metà al servizio della proprietà del signor **** Omissis ****."

- Vincolo di inedificabilità e di asservimento a favore del Comune di Zoagli per ristrutturazione del fabbricato e per la realizzazione di locali accessori da destinare al servizio di attività agricola, costituito nell'atto del Notaio Federico Solimena del 30/09/2002, numero di repertorio 32620, trascritto a Chiavari il 10/10/2002 ai nn. R.G. 10876 e R.P. 8815.
- Vincolo di inedificabilità e di asservimento a favore del Comune di Zoagli per la realizzazione di nuovo volume agricolo, costituito nell'atto del Notaio **** Omissis **** del 22/12/2004, numero di repertorio 37773, trascritto a Chiavari il 19/01/2005 ai nn. R.G. 486 e R.P. 345.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Sono state riscontrate le seguenti servitù e asservimenti.

- Servitù a favore come da atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma del Notaio **** Omissis **** del 20/09/2002, numero di repertorio 32564, trascritto a Chiavari il 09/10/2002 ai nn. RG 10811 e RP 8762:

*"Si precisa che il signor **** Omissis ****, ha costituito e concesso a favore dei fondi di proprietà della signora **** Omissis ****, meglio descritti al quadro b, e precisamente:*

A) servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, con effetto immediato, a carico del tratto di strada già esistente, che risulta colorato in rosa nella planimetria che è stata allegata all'atto che si trascrive sotto la lettera "a", e che insiste su una porzione dei mappali 1134 e 1135 del foglio 2;

B) servitù perpetua di passaggio pedonale, con effetto immediato, sulla striscia di terreno che risulta colorata in giallo nella planimetria che è stata allegata all'atto che si trascrive sotto la lettera "a" e che insiste su porzione dei mappali 1134,1135,1137 e 493 del foglio 2;

C) servitù perpetua di passaggio carrabile sul tratto di strada che verrà realizzata sulla predetta striscia di terreno colorata in giallo, nella planimetria come sopra allegata sub. A) con effetto dal giorno della sua costruzione, ai sensi dell'articolo 1029 del codice civile;

D) servitù di parcheggio e manovra sull'area che appare colorata in verde nella predetta planimetria e che costituisce porzione del mappale 1137 e 1135 del foglio 2, con effetto dal giorno di costruzione della strada di cui sopra;

E) servitù di appoggio, su parte della predetta area colorata in verde, dei pali, manufatti e macchinari necessari alla realizzazione ed utilizzazione di una cremagliera che partendo da detta area, arrivi fino al ristrutturando fabbricato di proprietà della signora **** Omissis ****, con effetto dal giorno di costruzione della strada di cui sopra.

Le parti espressamente hanno convenuto che se la strada non potesse essere realizzata, tanto per impossibilità tecnica quanto per diniego da parte delle competenti autorità delle necessarie autorizzazioni, la servitù di passaggio si costituirà automaticamente sull'area colorata in azzurro nella più volte citata planimetria, con avvertenza però che in tale ipotesi la stessa sarà per metà al servizio della proprietà della signora **** Omissis **** e per metà al servizio della proprietà del signor **** Omissis ****.”

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE, CIV. 1/A, EDIFICIO 4, PIANO PT-P1

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: la struttura portante dell'edificio, è in blocchi di laterizio, con rivestimento in pietra, il grado di manutenzione appare buona.

Solai: struttura in laterocemento, stato di conservazione buono.

Copertura: la struttura presenta orditura in legno a vista, con coibentazione e manto in abbadini di ardesia, stato di conservazione buono

Componenti edilizie

Pareti esterne: in laterizio rifinite in parte in pietra vista e in parte in arenino alla genovese, le condizioni sono buone.

Pareti interne: in laterizio rifinite in parte in mattoni a vista, in parte in pietra a vista e in parte finite con intonaco, le condizioni sono buone.

Pavimentazione interna: al piano primo in piastrelle di cotto, al piano terreno in parquet, nei locali igienici piastrelle ceramiche, sono tutti in buono stato.

Infissi esterni: in legno con doppi vetri, alcuni dotati di persiane in alluminio rinforzato, condizioni buone.

Infissi interni: porte interne tamburate, le cui condizioni sono buone.

Porta d'ingresso: portoncino blindato a un'anta a battente, le condizioni sono buone.

Impianti

Gas: impianto sottotraccia, alimentazione a GPL da serbatoio privato.

Elettrico: impianto sottotraccia, tensione 220V.

Idrico: impianto sottotraccia, alimentazione da rete del servizio pubblico.

Fognatura: allacciata alla rete fognaria delle acque nere del servizio pubblico.

Termico: impianto autonomo a pavimento, costituito da caldaia pensile con produzione di acqua calda sanitaria, alimentazione a GPL; nei locali bagno sono presenti gli elementi scaldanti sono termoarredo in alluminio, le condizioni sono buone.

Antenna TV: privata, condizioni sufficienti.

Video citofonico: presente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Per completezza ed esaustività si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Zoagli afferente tutti i mappali oggetto della procedura (cfr. all. 7).

In particolare il terreno in parola, ha una vocazione agricola, e risulta presente la coltura a castagneto.

Nel P.R.G. vigente (cfr. all. 8), il bene ricade nella zona omogenea EB "Boschiva e prativa" di cui all'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale e nel suddetto articolo riporta *"Le zone EB sono destinate alla conservazione del patrimonio vegetazionale ed è pertanto attribuita una valenza insediativa limitata alla costruzione di fabbricati di deposito a supporto delle attività forestali e per rifugi escursionistici, purché posti lungo itinerari escursionistici di interesse nazionale o regionale, se presenti nel territorio del Comune di Zoagli e ricadenti nelle zone EB di cui trattasi, in osservanza di quanto disposto dall'art. 8 della L.R. 13/92, con esclusione dell'uso residenziale in senso generale."*

Nel P.U.C. adottato ricade, per il 93% della superficie, nell'Ambito CE-TPB-VNA "Territori Prativi e Boschivi di particolare valore naturalistico-ambientale" delle Norme - Parte Seconda - Schede normative d'Ambito e di Distretto (cfr. all. 8), nelle quali si riporta che *"In via generale è prescritta la conservazione degli elementi formali che caratterizzano i pochi edifici esistenti"*, fatto salvo quanto specificato per gli edifici esclusivamente destinati a funzioni rurali o a supporto dell'attività escursionistica.

La restante superficie pari al 7% ricade nell'Ambito CE-VPA-CA "Ambito di conservazione di presidio di particolare valore paesistico" delle Norme - Parte Seconda - Schede normative d'Ambito e di Distretto (cfr. all. 8), nelle quali si riporta, nelle prescrizioni generali, *"...viene esclusa la possibilità di nuove edificazioni autonome, sono da positivamente valutarsi i ridotti interventi migliorativi del sistema edificato già esistente che trovano giustificazione nella opportunità di incentivare il presidio dei fondi agricoli e meritano di essere adeguatamente e puntualmente controllati delle loro compositive"*.

La ristrutturazione edilizia realizzata sul bene n. 1, a seguito del rilascio della Concessione edilizia n. 58 del 09/11/2002 e della variante, Permesso di costruire n. 21 del 02/03/2005 (cfr. all. 9), è stata ottenuta con l'impegno di asservimento di una porzione del terreno in oggetto, pari a mq 1.3535.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Per completezza ed esaustività si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Zoagli afferente tutti i mappali oggetto della procedura (cfr. all. 7).

In particolare il terreno in parola, ha una vocazione agricola, e risulta presente la coltura a uliveto.

Nel P.R.G. vigente (cfr. all. 8), il bene ricade nella zona omogenea EB "Boschiva e prativa" di cui all'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale e nel suddetto articolo riporta *"Le zone EB sono destinate alla conservazione del patrimonio vegetazionale ed è pertanto attribuita una valenza insediativa limitata alla costruzione di fabbricati di deposito a supporto delle attività forestali e per rifugi escursionistici, purché posti lungo itinerari escursionistici di interesse nazionale o regionale, se presenti nel territorio del Comune di Zoagli e ricadenti nelle zone EB di cui trattasi, in osservanza di quanto disposto dall'art. 8 della L.R. 13/92, con esclusione dell'uso residenziale in senso generale."*

Nel P.U.C. adottato ricade, per il 95,8% della superficie, nell'Ambito CE-TPB-VNA "Territori Prativi e Boschivi di particolare valore naturalistico-ambientale" delle Norme - Parte Seconda - Schede normative d'Ambito e di Distretto (cfr. all. 8), nelle quali si riporta che *"In via generale è prescritta la conservazione degli elementi formali che caratterizzano i pochi edifici esistenti"*, fatto salvo quanto specificato per gli edifici esclusivamente destinati a funzioni rurali o a supporto dell'attività escursionistica.

La restante superficie pari al 4,2% ricade nell'Ambito CE-VPA-CA "Ambito di conservazione di presidio di particolare valore paesistico" delle Norme - Parte Seconda - Schede normative d'Ambito e di Distretto (cfr. all. 8), nelle quali si riporta, nelle prescrizioni generali, *"...viene esclusa la possibilità di nuove edificazioni autonome, sono da positivamente valutarsi i ridotti interventi migliorativi del sistema edificato già esistente che trovano giustificazione nella opportunità di incentivare il presidio dei fondi agricoli e meritano di essere adeguatamente e puntualmente controllati delle loro compositive"*.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE, CIV. 1/A, EDIFICIO 4, PIANO PT-P1

L'immobile risulta occupato, come abitazione principale, dal signor **** Omissis ****, parte debitrice, e dal proprio nucleo familiare (cfr. all. 10).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

L'immobile è occupato dal debitore, in quanto in uso come pertinenza del bene. 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

L'immobile è occupato dal debitore, in quanto in uso come pertinenza del bene. 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE, CIV. 1/A, EDIFICIO 4, PIANO PT-P1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/08/2002 al 09/07/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico Solimena	23/08/2002	32403	10908
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/09/2002	9672	7834
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	29/08/2002	1305	
Dal 09/07/2004 alla data della perizia	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico Solimena	09/07/2004	36825	12490
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	07/08/2004	8162	5915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	05/09/2004	7196	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

S'inserisce negli allegati l'atto di provenienza in capo a parte debitrice (cfr. all. 11).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/08/2002 al 09/07/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico Solimena	23/08/2002	32403	10908
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/09/2002	9672	7834
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	29/08/2002	1305	
Dal 09/07/2004 alla data della perizia	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico Solimena	09/07/2004	36825	12490
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	07/08/2004	8162	5915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	05/09/2004	7196	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

S'inserisce negli allegati l'atto di provenienza in capo a parte debitrice (cfr. all. 11).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/08/2002 al 09/07/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico Solimena	23/08/2002	32403	10908
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/09/2002	9672	7834
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	29/08/2002	1305	
Dal 09/07/2004 alla data della perizia	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico Solimena	09/07/2004	36825	12490
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	07/08/2004	8162	5915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	05/09/2004	7196	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

S'inserisce negli allegati l'atto di provenienza in capo a parte debitrice (cfr. all. 11).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE, CIV. 1/A, EDIFICIO 4, PIANO PT-P1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 21/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Chiavari il 04/05/2005
Reg. gen. 4263 - Reg. part. 848
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio Solimena Federico
Data: 15/04/2005
N° repertorio: 38506
N° raccolta: 13000
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a Chiavari il 16/06/2017
Reg. gen. 5395 - Reg. part. 720
Quota: 1/2
Importo: € 148.850,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 74.425,35
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 15/06/2017
N° repertorio: 5395
N° raccolta: 720

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Chiavari il 04/02/2014
Reg. gen. 736 - Reg. part. 571
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Chiavari il 21/10/2024
Reg. gen. 10153 - Reg. part. 8577
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 21/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Chiavari il 04/05/2005
Reg. gen. 4263 - Reg. part. 848
Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio Solimena Federico
Data: 15/04/2005
N° repertorio: 38506
N° raccolta: 13000

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a Chiavari il 16/06/2017
Reg. gen. 5395 - Reg. part. 720
Quota: 1/2
Importo: € 148.850,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 74.425,35
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 15/06/2017
N° repertorio: 5395
N° raccolta: 720

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Chiavari il 21/10/2024
Reg. gen. 10153 - Reg. part. 8577
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 21/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Chiavari il 04/05/2005
Reg. gen. 4263 - Reg. part. 848
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio Solimena Federico
Data: 15/04/2005
N° repertorio: 38506
N° raccolta: 13000
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a Chiavari il 16/06/2017
Reg. gen. 5395 - Reg. part. 720
Quota: 1/2

Importo: € 148.850,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 74.425,35
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 15/06/2017
N° repertorio: 5395
N° raccolta: 720

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Chiavari il 21/10/2024
Reg. gen. 10153 - Reg. part. 8577
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE, CIV. 1/A, EDIFICIO 4, PIANO PT-P1

Nel Comune di Zoagli è stato adottato, in data 28/12/2023 con Delibera Consiliare n. 42, il nuovo P.U.C. e, pertanto, attualmente vige il periodo di salvaguardia ai sensi dell'art. 42 della L.R. 36/97.

Il suddetto periodo comporta la compresenza di due strumenti urbanistici, quello adottato e quello vigente (P.R.G. approvato con D.P.G.R.L. n. 1127 del 20/10/1988 e successive varianti), e impone il principio di "doppia conformità" strumentale, cioè che ogni intervento edilizio deve risultare conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti che a quelli adottati.

Tale misura di salvaguardia cessa la sua efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione del P.U.C.

L'immobile ricade nell'Ambito CE-TPB-VNA "Territori Prativi e Boschivi di particolare valore naturalistico-ambientale" delle "Norme - Parte Seconda - Schede normative d'Ambito e di Distretto" del P.U.C. adottato; mentre nel P.R.G. vigente ricade nella zona omogenea EB "Boschiva e prativa" di cui all'art. 30 delle "Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale" (cfr. all. 8).

In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, l'immobile ricade, nell'assetto insediativo, in zona ANI MA "Area Non Insediata" a regime normativo di Mantenimento.

Nel Piano di Bacino, il bene n. 1 ricade in zona Pg3b "Susceptività al dissesto elevata per aree da indicatori geomorfologici indiretti".

Altresì, ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico come da progetto emanato dal Corpo Forestale dello Stato, Ispettorato Ripartimentale di Genova con nota n. 7066 pos. II 2/67.

I vincoli paesaggistico-ambientali, che ricadono sull'immobile in parola, sono:

- Bellezze d'insieme ai sensi dell'art. 136 D.lgs. 42 del 22/01/2004
- D.M. 21/06/1977 - Intero territorio del Comune di Zoagli
- D.M. 24/04/1985 - Area di interesse naturalistico della collina di S. Ambrogio e di Bacezza con olivi,

pinete e leccete nei Comuni di Chiavari, Zoagli e Rapallo

- D.M. 14/04/1962 - Zona a monte della via Aurelia fino al crinale di Monte Castello di interesse panoramico, poiché dalle sue colline si può godere della visuale del Golfo del Tigullio nel Comune di Zoagli
- Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.), ovvero rientrante nella Rete Natura 2000: Codice sito IT1332622 – Sic terrestre RIO TUIA – MONTALLEGRO.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Richiamato il periodo di salvaguardia ai sensi dell'art. 42 della L.R. 36/97, come illustrato per il bene n. 1, che impone il principio di "doppia conformità" strumentale, cioè che ogni intervento edilizio deve risultare conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti che a quelli adottati, si riportano le zonizzazioni di entrambi gli strumenti.

Nel P.R.G. vigente (cfr. all. 8), il bene ricade nella zona omogenea EB "Boschiva e prativa" di cui all'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Nel P.U.C. adottato ricade, per il 93% della superficie, nell'Ambito CE-TPB-VNA "Territori Prativi e Boschivi di particolare valore naturalistico-ambientale" delle Norme – Parte Seconda – Schede normative d'Ambito e di Distretto (cfr. all. 8).

La restante superficie pari al 7% ricade nell'Ambito CE-VPA-CA "Ambito di conservazione di presidio di particolare valore paesistico" delle Norme – Parte Seconda – Schede normative d'Ambito e di Distretto (cfr. all. 8).

In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, l'immobile ricade, nell'assetto insediativo e per una superficie pari al 93%, in zona ANI MA "Area Non Insediata" a regime normativo di Mantenimento; per il restante 7% in zona IS MA CPA "Insediamenti Sparsi" a regime normativo di Mantenimento finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali.

Nel Piano di Bacino, il bene n. 2 ricade, per il 95,7%, in zona Pg3b "Susceptività al dissesto elevata per aree da indicatori geomorfologici indiretti"; per il restante 4,3% in zona Pg2 "Susceptività al dissesto media" Altresì, ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico come da progetto emanato dal Corpo Forestale dello Stato, Ispettorato Ripartimentale di Genova con nota n. 7066 pos. II 2/67.

I vincoli paesaggistico-ambientali che ricadono sull'immobile in parola sono:

- Bellezze d'insieme ai sensi dell'art. 136 D.lgs. 42 del 22/01/2004 D.M. 21/06/1977
- Intero territorio del Comune di Zoagli D.M. 24/04/1985
- Area di interesse naturalistico della collina di S. Ambrogio e di Bacezza con olivi, pinete e leccete nei Comuni di Chiavari, Zoagli e Rapallo D.M. 14/04/1962
- Zona a monte della via Aurelia fino al crinale di Monte Castello di interesse panoramico, poiché dalle sue colline si può godere della visuale del Golfo del Tigullio nel Comune di Zoagli
- Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.), ovvero rientrante nella Rete Natura 2000: Codice sito IT1332622 – Sic terrestre RIO TUIA - MONTALLEGRO.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Richiamato il periodo di salvaguardia ai sensi dell'art. 42 della L.R. 36/97, come precedentemente, che impone il principio di "doppia conformità" strumentale, cioè che ogni intervento edilizio deve risultare

conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti che a quelli adottati, si riportano le zonizzazioni di entrambi gli strumenti.

Nel P.R.G. vigente (cfr. all. 8), il bene ricade nella zona omogenea EB "Boschiva e prativa" di cui all'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Nel P.U.C. adottato ricade, per il 95,8% della superficie, nell'Ambito CE-TPB-VNA "Territori Prativi e Boschivi di particolare valore naturalistico-ambientale" delle Norme - Parte Seconda - Schede normative d'Ambito e di Distretto (cfr. all. 8).

La restante superficie pari al 4,2% ricade nell'Ambito CE-VPA-CA "Ambito di conservazione di presidio di particolare valore paesistico" delle Norme - Parte Seconda - Schede normative d'Ambito e di Distretto (cfr. all. 8).

In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, l'immobile ricade, nell'assetto insediativo e per una superficie pari al 95,8%, in zona ANI MA "Area Non Insediata" a regime normativo di Mantenimento; per il restante 4,2% in zona IS MA CPA "Insediamenti Sparsi" a regime normativo di Mantenimento finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali.

Nel Piano di Bacino, il bene n. 3 ricade in zona Pg3b "Susceptività al dissesto elevata per aree da indicatori geomorfologici indiretti".

Altresì, ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico come da progetto emanato dal Corpo Forestale dello Stato, Ispettorato Ripartimentale di Genova con nota n. 7066 pos. II 2/67.

I vincoli paesaggistico-ambientali che ricadono sull'immobile in parola sono:

- Bellezze d'insieme ai sensi dell'art. 136 D.lgs. 42 del 22/01/2004 D.M. 21/06/1977
- Intero territorio del Comune di Zoagli D.M. 24/04/1985
- Area di interesse naturalistico della collina di S. Ambrogio e di Bacezza con olivi, pinete e leccete nei Comuni di Chiavari, Zoagli e Rapallo D.M. 14/04/1962
- Zona a monte della via Aurelia fino al crinale di Monte Castello di interesse panoramico, poiché dalle sue colline si può godere della visuale del Golfo del Tigullio nel Comune di Zoagli
- Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.), ovvero rientrante nella Rete Natura 2000: Codice sito IT1332622 - Sic terrestre RIO TUIA - MONTALLEGRO.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE, CIV. 1/A, EDIFICIO 4, PIANO PT-P1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da regolare accesso agli atti presso l'ufficio tecnico - edilizia privata - del Comune di Zoagli, la scrivente ha reperito la seguente documentazione:

Concessione edilizia n. 58 del 09/11/2002, pratica arch. 1168, al fine dell'adeguamento igienico e funzionale di fabbricato rurale sito in Loc. Groppo (F. 2 Mapp. 193 N.C.T.) e formazione di annesso volume agricolo, a seguito di provvedimento n. 196 del 28/06/1999 rilasciato dall'Ufficio Tutela del Paesaggio della Provincia di Genova Area 05, con le seguenti prescrizioni:

"1- non sia eseguito il locale agricolo previsto affiancato al piano inferiore dell'attuale manufatto, in quanto risulterebbe compromettere la copertura a bosco in atto (tramite la perdita del terrapieno laterale costituente normale assetto morfologico locale, da mantenersi); inoltre provocherebbe l'introduzione di significative bucatore sul relativo muro in pietra di sostegno di detto terrazzamento, provocando altresì, la costituzione di una visuale principale "da valle" di fatto raddoppiata rispetto la consistenza del fronte originario (cfr. prospetto N/O);

2- non sia eseguita la rampa carrabile (Tavole 10, 11 e 12) prevista ancora a valle del terreno posto a quota inferiore della casa, in quanto elemento affatto estraneo ai peculiari assetti rilevabili localmente, estremamente da contenere negli interventi anche infrastrutturali che modificherebbero lo stato dei luoghi; conseguentemente, siano eseguite scalette di raccordo tra le varie e successive fasce del terreno, con modalità esecutive e materiali tradizionale (strutturazioni in pietra a secco in spessore di muro e poste in senso parallelo all'andamento dei terrazzamenti stesso);

3- preso atto del previsto mantenimento della muratura in pietra attualmente in opera, da integrarsi per effettuare la sopraelevazione a progetto, quest'ultima integrazione sia effettuata con il recupero degli elementi lapidei di cui al lato posto sul retro da eliminarsi (ove è posizionato il nuovo locale igienico) e, se insufficienti, con pietre locali, uniformemente da finirsi come da stato originario rilevabile nella muratura appunto ancora in atto; i fronti del nuovo corpo di fabbrica siano finiti a rustico a grana media senza tinteggiatura di colore;"

Permesso di costruire n. 21 del 02/03/2005, pratica arch. 1168/1, per la realizzazione di un volume agricolo annesso al fabbricato rurale sito in Loc. Groppo (F. 2 M. 1189 ex 193 N.C.T.) in variante alla concessione edilizia n. 58 del 09/11/2002 rilasciata per l'adeguamento igienico-funzionale del fabbricato stesso, a seguito di Autorizzazione Paesistico-Ambientale rilasciata con provvedimento n. 5929 del 17/10/2003 della Provincia di Genova - Area 05 con le seguenti prescrizioni (cfr. all. 9):

"... che vengano rispettate tutte le indicazioni ed il grado di finitura riportate nella progettazione redatta dall'Arch. Cristalli Giovanna ed allegata alla presente;

Ove non espressamente modificate restano valide ed immutate tutte le condizioni e prescrizioni contenute nell'originaria Concessione edilizia n. 58 del 09/11/2002 di cui la presente costituisce appendice."

A seguito del sopralluogo effettuato e dalla visione della documentazione reperita presso il Comune di Zoagli, si è riscontrato l'ampliamento generale del fabbricato, il cambio di destinazione d'uso del piano terreno; l'ampliamento riscontrato si sviluppa sul mappale 1292 (bene n. 2).

Inoltre si evidenzia la disattesa di tutte le prescrizioni contenute nel Permesso di costruire n. 21 del 02/03/2005, in quanto il fabbricato originario è stato integralmente demolito per la realizzazione del nuovo edificio.

La scrivente ha verificato e accertando le seguenti difformità edilizie e urbanistiche:

- Il piano primo, originariamente destinato allo sviluppo dell'intera unità abitativa, è ora destinato esclusivamente alla zona giorno dell'abitazione. Oltre alla diversa distribuzione dei locali, le altre difformità riguardano il cambio di destinazione d'uso della camera autorizzata, che è stata trasformata in soggiorno. Inoltre, è stato realizzato un ampliamento volumetrico che ha creato la zona pranzo, una scala di collegamento al piano sottostante, due nuove finestre sul prospetto a sud-est e una scala esterna di accesso con uno sviluppo maggiore rispetto a quanto autorizzato;
- Il piano terreno era stato autorizzato con soli due locali distinti e non comunicanti tra loro, destinati al servizio dell'attività agricola. Attualmente, il piano terra ha destinazione residenziale ed è adibito a zona notte dell'abitazione. È stato realizzato un ampliamento volumetrico che ha permesso di ottenere due camere, due bagni, un ripostiglio e una cabina armadi. Inoltre, è stata elevata l'altezza

interna da 2,40 metri a 2,70 metri.

Visto il regime vincolistico paesaggistico-ambientale che ricade sull'immobile, gli abusi riscontrati, configurati negli ampliamenti volumetrici, non sono regolarizzabili in quanto non rientrano tra le opere di cui al comma 4 dell'art. 167 (Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria), Capo II del D.lgs. n. 42 del 22/01/2004.

Le difformità riscontrate rispetto allo stato autorizzato con il titolo edilizio Permesso di Costruire n. 21 del 02/03/2005 non possono essere sanate né ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, né ai sensi dell'art. 46, comma 5, dello stesso decreto, in quanto non sussiste la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione, sia al presente momento della presentazione della domanda.

Sebbene la normativa urbanistica vigente non consenta la sanatoria degli interventi edilizi in oggetto, si segnala che, ai sensi dell'art. 34, comma 2, del DPR 380/2001, in presenza di determinati requisiti, è possibile il mantenimento di alcune opere e, conseguentemente, l'ottenimento di una sanatoria parziale, che consente la regolarizzazione dell'immobile sotto specifiche condizioni, ovvero:

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Per quanto sopra, le opere da eseguire per il ripristino dello stato dei luoghi consistono nella demolizione dell'ampliamento al piano primo, corrispondente alla zona pranzo, con la rimozione dei serramenti di chiusura e della copertura, la quale potrà essere sostituita da un pergolato ligneo, come previsto dallo stato autorizzato.

In riferimento all'ampliamento del piano terra, e richiamato l'articolo 34, comma 2, del D.P.R. 380/2001 al fine di consentirne il mantenimento, si può presentare istanza di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis dello stesso decreto.

Si precisa che il mantenimento dell'ampliamento al piano terra non potrà avvenire con destinazione residenziale, ma dovrà essere convertito in locali accessori non abitativi, come previsto dallo stato autorizzato.

Inoltre, è necessaria la presentazione della domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'articolo 167, comma 4, del D.lgs. n. 42 del 22/01/2004, anche per la rimozione di tutte le opere realizzate senza titolo autorizzativo, la cui demolizione, comunque, non consentirà il ripristino effettivo dei luoghi come erano precedentemente. Tale domanda è altresì propedeutica all'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

Considerato infine, che l'immobile è situato in zona soggetta a vincolo idrogeologico, è necessario richiedere l'autorizzazione in sanatoria per movimenti terra, ai sensi dell'art. 35, comma 1, della Legge Regionale n. 4 del 22 gennaio 1999.

Oltre a ciò, poiché l'immobile è privo del certificato di agibilità, sarà necessario presentare, successivamente all'ottenimento dei titoli edilizi in sanatoria, la Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto sopra, i costi professionali relativi alla regolarizzazione edilizia e urbanistica sono:

- Oneri professionali, per la presentazione di domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 181, c. 1-quater del D.lgs. n. 42/2004, al netto degli accessori di legge: € 2.500,00
- Oneri professionali, per la redazione di relazione tecnico-strutturale ai fini dell'art. 34, c. 2 del D.P.R.

380/2001, al netto degli accessori di legge: € 1.000,00

- Oneri professionali, per la presentazione di domanda di autorizzazioni per movimenti terra in zona soggetta a vincolo idrogeologico in sanatoria, al netto degli accessori di legge: € 1.500,00
- Oneri professionali, per la presentazione d'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, al netto degli accessori di legge: € 1.500,00
- Oneri professionali, per la presentazione della Segnalazione di Certificazione di Agibilità (S.C.A.), al netto degli accessori di legge: € 1.000,00
- Diritti di segreteria Comune di Zoagli (accertamento di compatibilità paesaggistica € 100,00, provvedimento di sanatoria edilizia € 100,00, autorizzazione vincolo idrogeologico € 150,00, S.C.A. € 100,00): € 450,00
- Marche da bollo: € 96,00
- Sanzioni amministrative: al momento non quantificabili, in quanto determinate dagli uffici di competenza

Costo totale di € 8.046,00

I costi relativi agli interventi edili per la rimozione delle opere abusivamente realizzate, sono computabili in:

- Demolizione dell'ampliamento al piano primo, comprensiva della rimozione e dello smaltimento dei materiali di risulta, con successivo ripristino delle strutture edilizie preesistenti secondo le caratteristiche originarie;
- Esecuzione di opere edilizie finalizzate alla rifunzionalizzazione del piano terra a locali accessori, mediante innalzamento della quota di calpestio al fine di ottenere un'altezza interna pari a metri 2,40, con conseguente adeguamento degli impianti tecnologici su entrambi i piani;

Costo totale di € 30.000,00.

Si precisa che gli importi stimati hanno carattere indicativo e sono da considerarsi di massima.

Una valutazione economica più precisa e puntuale potrà essere effettuata solo a seguito della redazione di un progetto di ristrutturazione dettagliato, sottoposto e approvato dagli uffici competenti, che consenta la definizione esatta delle opere da eseguire e la relativa computazione metrica estimativa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La scrivente, iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Liguria di cui all'art. 30 della L.R. n.22/2007, con il n. 1423, acquisiti sui luoghi gli elementi tecnici necessari, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica il cui codice identificativo è il n. 07202519936 con validità fino al 30/04/2035 trasmessa alla Regione Liguria il 30/04/2025 con il numero protocollo Prot/2025/0226625 (cfr. all. 12).

In riferimento agli impianti, attesa la mancanza delle dichiarazioni di conformità delle imprese installatrici e presupponendo che la realizzazione degli stessi sia avvenuta tra gli anni 2004 e 2006, la scrivente ritiene ipotizzabile non siano conformi alle disposizioni del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22

gennaio 2008, n. 37, modificato dal Decreto 19/05/2010.

Attese le buone condizioni dell'immobile, ai sensi dell'art. 7, comma 6 del D.M. n. 37 del 22/01/2008 "Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista dal presente articolo, salvo quanto previsto all'articolo 15, non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito - per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto - da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni ..."

Pertanto i costi per l'ottenimento delle dichiarazioni di rispondenza per gli impianti sono computabili come segue:

- Impianto gas € 300,00
- Impianto approvvigionamento gas tramite serbatoio per GPL € 600,00

Costo totale pari a € 900,00.

Poiché l'immobile dovrà essere interessato da interventi edili finalizzati al ripristino dello stato autorizzato, tra le opere previste rientra anche il rifacimento dell'impianto elettrico, necessario per adeguarlo alla nuova configurazione distributiva e alle normative tecniche attualmente vigenti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da regolare accesso agli atti presso l'ufficio tecnico - edilizia privata - del Comune di Zoagli e presso la Città Metropolitana di Genova (ex Provincia di Genova), la scrivente ha reperito la seguente documentazione:

- Istanza per "Tracciolino di tipo precario ad uso cantiere per lavori all'immobile in Loc. Groppo come da Conc. Ed. n. 58 del 09/11/2002", presentata in data 30/01/2004 con prot. n. 1592 (P.E. n. 1168/2);
- Richiesta di documentazione integrativa, da parte del Comune di Zoagli in data 09/02/2004 con prot. 2187; -Istanza di sanatoria edilizia per "Variante in parziale sanatoria per realizzazione di breve tramite carrabile e contestuale sistemazioni esterne" presentata in data 15/12/2006 con prot. 20351 (P.E. 1168/4);
- Richiesta di documentazione integrativa e comunicazione di possibile adozione di provvedimento negativo ai sensi dell'art. 10 bis, da parte del Comune di Zoagli in data 15/11/2011 con prot. 15418;
- Richiesta per accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167 del D.lgs n. 42/2004, relativa al "Mantenimento di breve tratto carrabile e sistemazioni esterne" inviata all'Ufficio Tutela del Paesaggio della Provincia di Genova in data 17/02/2012 con prot. 21343;
- Diniego da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio della Provincia di Genova con Provvedimento Dirigenziale n. 1856 del 06/05/2014 prot. gen. N. 0045226/2014 (cfr. all. 9).

Pertanto, a seguito delle suddette ricerche, è stato riscontrato che le seguenti opere risultano prive di titolo autorizzativo:

- la strada carrabile di accesso al bene n. 1, realizzata sul terreno, e l'area di manovra e parcheggio,

costituita da due posti auto di pertinenza del bene n. 1, situati al termine della strada carrabile;

- il piccolo manufatto adibito a deposito, che, essendo di tipo amovibile, può essere facilmente rimosso.

Si rileva che il primo tratto della strada è stato realizzato sul mappale di un'altra proprietà, come d'accordi sulla servitù costituita con atto a firma del Notaio Federico Solimena del 20/09/2002, numero di repertorio 32564, trascritto a Chiavari il 09/10/2002 ai nn. RG 10811 e RP 8762.

Inoltre, sul terreno è stato realizzato senza titolo edilizio:

- un volume seminterrato, destinato a locale di sgombero con annessa lavanderia e a locale caldaia, di servizio del bene n. 1.

Atteso il regime vincolistico paesaggistico-ambientale che ricade sull'immobile, gli abusi configurati come ampliamenti volumetrici, non sono regolarizzabili in quanto non rientrano tra le opere di cui al comma 4 dell'art. 167 (Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria), Capo II del D.lgs. n. 42 del 22/01/2004.

Come già riportato, è comunque necessaria la presentazione della domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'articolo 167, comma 4, del D.lgs. n. 42 del 22/01/2004, anche per la rimozione di tutte le opere realizzate senza titolo autorizzativo, in quanto la demolizione non consentirà il ripristino effettivo dei luoghi allo stato precedente agli interventi abusivi.

Per quanto sopra, i costi professionali relativi alla regolarizzazione edilizia e urbanistica sono:

- Oneri professionali, per la presentazione di domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 181, c. 1-quater del D.lgs. n. 42/2004, al netto degli accessori di legge: € 2.500,00
- Oneri professionali, per la presentazione di domanda di autorizzazioni per movimenti terra in zona soggetta a vincolo idrogeologico in sanatoria, al netto degli accessori di legge: € 1.500,00
- Diritti di segreteria Comune di Zoagli (accertamento di compatibilità paesaggistica € 100,00, autorizzazione vincolo idrogeologico € 150,00): € 250,00
- Marche da bollo: € 64,00
- Sanzioni amministrative: al momento non quantificabili, in quanto determinate dagli uffici di competenza

Costo totale di € 4.314,00

I costi relativi agli interventi edili per la rimozione delle opere abusivamente realizzate, sono computabili in:

- Demolizione della pavimentazione della strada, dell'area di manovra/parcheggio e della rampa di accesso ai locali seminterrati, con rimozione e smaltimento dei materiali di risulta, seguita dal ripristino dei muri di contenimento in pietra nelle aree interessate dall'intervento;
- Esecuzione di opere finalizzate al riempimento con terreno dei vani accessori posti al piano seminterrato, comprendenti il tamponamento delle aperture esistenti (bucature) e la demolizione della soletta di copertura;

Costo totale di € 100.000,00.

Le valutazioni espresse hanno valore indicativo, la determinazione analitica dei costi potrà avvenire solo in presenza di un progetto approvato, sulla base del quale sarà possibile elaborare un computo metrico estimativo completo delle opere previste.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da regolare accesso agli atti presso l'ufficio tecnico - edilizia privata - del Comune di Zoagli, la scrivente non ha reperito alcuna documentazione riguardante le opere riscontrate sul terreno.

Pertanto sono definibili come difformità edilizie e urbanistiche, sia la piscina e sia il gazebo a copertura della zona barbecue in muratura.

In particolare, la piscina non è ammessa ai sensi dell'articolo 32.7 della **NORMATIVA PARTE PRIMA - NORMATIVA GENERALE** del P.U.C. adottato, quindi non sanabile atteso il vigente periodo di salvaguardia che impone il principio di "doppia conformità" ai due strumenti urbanistici, ovvero sia a quello vigente e sia a quello adottato.

Per quanto sopra esposto, si rende necessario procedere con la rimozione delle opere non conformi e il ripristino dello stato dei luoghi originario. I costi stimati per gli interventi di demolizione e smaltimento dei materiali di risulta ammontano a € 3.000,00.

Con riferimento al gazebo a copertura della zona barbecue in muratura, si evidenzia che, essendo dotato di una copertura piana continua, lo stesso assume rilevanza urbanistica in quanto configurabile come volume edilizio. Pertanto, la struttura dovrà essere rimossa e sostituita con elementi lineari, tipici di un pergolato, o con copertura leggera tipo tessuto parasole. L'intervento di adeguamento è stimato in € 500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE, CIV. 1/A, EDIFICIO 4, PIANO PT-P1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 54,15

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 54,58

Importo spese straordinarie già deliberate: € 439,65

I presenti oneri condominiali sono quelli riferiti alla gestione del Consorzio Strada Vallette Forno.

I millesimi di proprietà sono pari a 4,96/1000 riferite alle spese generali.

Le spese straordinarie già deliberate sono relative alla realizzazione dei lavori di messa in sicurezza del secondo tratto della strada.

Si precisa che gli importi, sopra riportati, sono stati dedotti dal riparto a consuntivo per la gestione ordinaria 2023 e dal riparto a preventivo per la gestione ordinaria 2024, forniti dall'Amministratore del condominio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto sopra riportato al bene n. 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto sopra riportato al bene n. 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Metodo di stima

Considerata la diversa tipologia degli immobili oggetto della presente perizia e i relativi contesti di mercato, si è ritenuto opportuno adottare approcci metodologici differenziati per determinare il più probabile valore di mercato dei beni in esame.

Per quanto riguarda la villetta (bene n. 1), è stato utilizzato il metodo di stima per comparazione diretta, basato su altri immobili con caratteristiche analoghe e recentemente oggetto di transazioni sul mercato. Identificati gli immobili suddetti, similari nelle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame.

La valutazione viene svolta applicando il metodo sintetico - comparativo basato sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, sulle basi delle indicazioni degli operatori del mercato immobiliare, in relazione alla tipologia e alla zona d'interesse.

Il parametro unitario utilizzato è la superficie commerciale al metro quadrato, come determinata al precedente paragrafo "Consistenza".

Nel caso dei terreni agricoli (bene n. 2 e bene n. 3), il mercato delle compravendite risulta essere piuttosto statico, il che rende l'applicazione del metodo comparativo meno congrua e rappresentativa della realtà del settore.

Considerato l'attuale regime di vincoli sui terreni e la scarsità di beni comparabili, si è ritenuto più appropriato fare riferimento ai Valori Agricoli Medi forniti dall'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Genova (l'ultima pubblicazione disponibile risale all'anno 2014), rilevando che tali valori si possono ritenere attualmente validi, dato che il mercato è rimasto relativamente invariato nel tempo.

Per la determinazione della superficie dei terreni, si è fatto riferimento ai dati ufficiali dichiarati al Catasto Terreni (cfr. allegato 4).

Fonti di informazione

- Operatori immobiliari
- Siti web di pubblicazioni del settore immobiliare
- O.M.I. a cura dell'Agenzia dell'Entrate
- Valori Agricoli Medi a cura dell'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Genova.

Si precisa che, dal valore stimato dovranno essere detratte le spese necessarie per la demolizione delle opere abusive riscontrate e il ripristino delle aree, nonché gli oneri di regolarizzazione e le spese tecniche relative al mantenimento delle opere oggetto di sanatoria, come specificato nei dettagli che seguono.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1
Si tratta di un villino monofamiliare sviluppato su due piani, ovvero da un piano terra e un piano primo. Completano l'unità immobiliare un locale di sgombero con annessa lavanderia e il locale caldaia, situati al piano seminterrato, con accessi indipendenti dall'area pertinenziale antistante. Questi locali ricadono sulla particella 1292, foglio 2 del Catasto Terreni, corrispondente al bene n. 2 della presente perizia. Inoltre, vi è un'area sistemata a giardino con zona barbecue e piscina, accessibile dal piano primo del villino, individuata al Catasto Terreni con la particella 1290, foglio 2, corrispondente al bene n. 3 oggetto della presente. L'edificio è situato a un'altitudine di circa 300 metri s.l.m. e fa parte di un piccolo complesso immobiliare privato, con accesso comune tramite un cancello automatizzato, a quale si giunge tramite una strada privata il cui traffico è limitato da una sbarra elettrica. L'unità immobiliare è composta, al piano primo, da ingresso, soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, un anti bagno con annesso un locale bagno; tramite una scala a chiocciola si accede al piano terra dove sono ubicate due camere, due bagni, un disimpegno, una cabina armadio e un ripostiglio (cfr. all. 2). L'esposizione dei locali principali è orientata verso sud-est e sud-ovest, con vista sul Golfo di Rapallo e Portofino, nonché sulla vallata (cfr. all. 3).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1189, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 768.000,00

Applicazione dei metodi di stima

Si è proceduto con un'indagine di mercato presso gli operatori del settore immobiliare presenti in zona, nonché alla ricerca su siti web, e sono emersi i seguenti immobili ritenuti simili e pertanto utili alla comparazione (cfr. all. 13):

1. Villa con ampio giardino e piscina, vista mare, disposta su due livelli, in vendita a € 1.350.000,00, ubicata in via Linare, di superficie pari a mq 120 il cui valore al metro quadrato risulta pari a:

$$€ 1.350.000,00/mq 120 = €/mq 11.250,00$$

2. Villa unifamiliare con vista mare, in vendita a € 1.850.000,00, ubicata in via San Bernardo, di superficie pari a mq 140 il cui valore al metro quadrato risulta pari a:

$$€ 1.850.000,00/mq 140 = €/mq 13.214,28$$

3. Villa unifamiliare con vista mare, in vendita a € 1.750.000,00, ubicata in via Linare, di superficie pari a mq 210 il cui valore al metro quadrato risulta pari a:

$$€ 1.750.000,00/mq 210 = €/mq 8.333,33$$

Si evidenzia che gli importi indicati sulle inserzioni non coincidono mai con il prezzo effettivo di vendita, difatti dai dati derivanti dal "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" condotto congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate, la variazione media tra il prezzo "iniziale" (indicato sulle inserzioni) e "finale" (prezzo effettivo di vendita), per il 4° trimestre 2024 (ultimo dato disponibile) è pari a 7,9%; ne consegue che i più probabili valori di vendita, al metro quadrato, degli appartamenti presi come comparabili, applicando lo sconto medio del 7,9%, risultano essere:

1. €/mq 11.250,00 - 7,9% = €/mq 10.361,25
2. €/mq 13.214,28 - 7,9% = €/mq 12.170,35
3. €/mq 8.333,33 - 7,9% = €/mq 7.674,99

Dai valori unitari, come sopra determinati, si ottiene un valore medio al metro quadrato degli

immobili simili, presenti nella zona d'interesse:

$$\text{€/mq } (10.361,25+12.170,35+7.674,99) /3 = \text{€/mq } 10.068,86$$

Il valore così stimato, quale valore medio delle richieste sul mercato per la tipologia dell'immobile in parola, si arrotonda a €/mq 10.000,00.

Alla luce delle difformità edilizie riscontrate, si rileva che una parte degli interventi realizzati presenta incertezza sulla possibilità di sanatoria, mentre per altri è appurata la dovuta rimozione al fine del ripristino dello stato autorizzato.

Tali circostanze incidono negativamente sul valore venale dell'immobile, sia in termini economici (per i costi di demolizione, ripristino e sanatoria), sia sotto il profilo della commerciabilità e del rischio amministrativo.

Pertanto, si applica un coefficiente di deprezzamento pari al 40%, ritenuto congruo a rappresentare l'effettiva riduzione del valore di mercato dell'immobile allo stato di fatto.

Si ottiene così il più probabile valore di mercato, al metro quadrato, dell'immobile, pari a:

$$\text{€/mq } 10.000,00 - 40\% = \text{€/mq } 6.000,00$$

Si evidenzia che tale valore risulta superiore ai valori dei range di mercato derivanti dalle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino Immobiliare (cfr. all. 13), in ragione dell'ottimo stato di manutenzione e delle curate finiture con cui è stato realizzato l'immobile.

Pertanto, il valore di mercato più probabile è uguale al valore unitario per la superficie commerciale, ossia:

$$V_m = \text{€/mq } 6.000,00 \times \text{mq } 128,00 = \text{€ } 768.000,00$$

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette

Si tratta di un terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, con sviluppo lungo il versante collinare del Monte Zuccarello e orientamento verso ovest. L'appezzamento si sviluppa altimetricamente tra le quote di 270 e 410 metri s.l.m., per una superficie di 16.573 mq. Il terreno è piantumato a castagneto, con alta vegetazione, ed è attraversato parzialmente dalla strada privata carrabile che consente l'accesso al bene n. 1, ovvero al fabbricato adibito a destinazione abitativa. Si segnala che sul terreno è stato realizzato un volume seminterrato, in cui sono stati ricavati il locale di sgombero con annessa lavanderia e il locale caldaia, al servizio del bene n. 1; la copertura di questo volume funge da terrazza di pertinenza del piano terra del bene n. 1. Inoltre, nell'area di parcheggio e manovra, situata al termine della strada carrabile, è stato installato un piccolo manufatto adibito a deposito. Il terreno è raggiungibile tramite una strada privata, di cui i beni in parola godono di servitù di passaggio (cfr. all. 11).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1292, Qualità Castagneto da frutto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.429,75

Applicazione dei metodi di stima

Considerate le condizioni attuali del mercato immobiliare dei terreni, in forte contrazione, che rende il metodo comparativo impiegabile per la mancanza di comparabili, si ritiene opportuno fare riferimento ai Valori Agricoli Medi forniti dall'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Genova relativi al 2014, osservando che tali valori rimangono validi anche oggi a causa della sostanziale invarianza del mercato.

Per la definizione della superficie, si è fatto riferimento a quanto riportato al Catasto Terreni, in relazione alla particella corrispondente, pari a mq 16573,00 (cfr. all. 4).

Il valore dei terreni con coltura a castagneto da frutto, riportato dai V.A.M. nel Comune di Zoagli, è di

€ 7520,00 per ettaro (cfr. all. 13), pari a €/mq 0,75.

Conseguentemente, il valore commerciale del bene è stimabile in:

$$\text{€/mq } 0,75 \times \text{mq } 16.573,00 = \text{€ } 12.429,75$$

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette

Si tratta di un terreno a giacitura acclive, sistemato a terrazzamenti in pietra, di forma irregolare, con sviluppo lungo il versante collinare del Monte Zuccarello e orientamento a ovest. L'appezzamento si sviluppa altimetricamente tra le quote di 285 e 315 metri s.l.m., per una superficie di 1.281 mq. Il terreno è coltivato a uliveto e si trova in buono stato di manutenzione. Il terrazzamento situato più a monte costituisce, di fatto, il giardino pertinenziale dell'abitazione, identificata come bene n. 1. Su questa area del terreno è stata realizzata una piscina, con pavimentazione perimetrale in legno, e una zona barbecue in muratura, coperta da un gazebo in metallo. Si segnala inoltre l'installazione di due piccoli manufatti lignei adibiti a deposito, nonché l'accantonamento di materiale di risulta derivante da lavorazioni edili. Il terreno è raggiungibile tramite la strada carrabile di pertinenza dell'immobile identificato come bene n. 1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1290, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 7.442,61

Applicazione dei metodi di stima

Considerate le condizioni attuali del mercato immobiliare dei terreni, in forte contrazione, che rende il metodo comparativo impiegabile per la mancanza di comparabili, si ritiene opportuno fare riferimento ai Valori Agricoli Medi forniti dall'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Genova relativi al 2014, osservando che tali valori rimangono validi anche oggi a causa della sostanziale invarianza del mercato.

Per la definizione della superficie, si è fatto riferimento a quanto riportato al Catasto Terreni, in relazione alla particella corrispondente, pari a mq 1.281,00 (cfr. all. 4).

Il valore dei terreni con coltura a uliveto, riportato dai V.A.M. nel Comune di Zoagli, è di € 58.165,00 per ettaro (cfr. all. 13), pari a €/mq 5,81.

Conseguentemente, il valore commerciale del terreno è stimabile in:

$$\text{€/mq } 5,81 \times \text{mq } 1.281,00 = \text{€ } 7.442,61$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1	128,00 mq	6.000,00 €/mq	€ 768.000,00	100,00%	€ 768.000,00
Bene N° 2 - Terreno Zoagli (GE) - Località Vallette	16573,00 mq	0,75 €/mq	€ 12.429,75	100,00%	€ 12.429,75
Bene N° 3 - Terreno Zoagli (GE) - Località Vallette	1281,00 mq	5,81 €/mq	€ 7.442,61	100,00%	€ 7.442,61
Valore di stima:					€ 787.872,36

Valore di stima: € 787.872,36

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Opere edili per ripristino dei luoghi (bene n. 1)	30.000,00	€
Opere edili per ripristino dei luoghi (bene n. 2)	100.000,00	€
Opere edili per ripristino dei luoghi (bene n. 3)	3.500,00	€
Adeguamento impiantistica (bene n. 1)	900,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (bene n. 1)	8.046,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	670,00	€
Spese condominiali insolute	494,23	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (bene n. 2)	4.314,00	€

Valore finale di stima: € 600.554,51

La scrivente ha proceduto alla ricerca d'immobili aventi analoghe caratteristiche sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito Astegiudiziarie.it, non trovando riscontro alla ricerca.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Rapallo, li 07/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cristalli Giovanna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Ortofoto
- ✓ N° 2 - Planimetrie del fabbricato
- ✓ N° 3 - Mappa catastale
- ✓ N° 4 - Visure catastali
- ✓ N° 5 - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 - Certificazione di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 8 - Normativa urbanistica
- ✓ N° 9 - Pratiche edilizie
- ✓ N° 10 - Certificato di stato di famiglia
- ✓ N° 11 - Atto di provenienza
- ✓ N° 12 - Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)
- ✓ N° 13 - Valori del mercato immobiliare



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1

Si tratta di un villino monofamiliare sviluppato su due piani, ovvero da un piano terra e un piano primo. Completano l'unità immobiliare un locale di sgombero con annessa lavanderia e il locale caldaia, situati al piano seminterrato, con accessi indipendenti dall'area pertinenziale antistante. Questi locali ricadono sulla particella 1292, foglio 2 del Catasto Terreni, corrispondente al bene n. 2 della presente perizia. Inoltre, vi è un'area sistemata a giardino con zona barbecue e piscina, accessibile dal piano primo del villino, individuata al Catasto Terreni con la particella 1290, foglio 2, corrispondente al bene n. 3 oggetto della presente. L'edificio è situato a un'altitudine di circa 300 metri s.l.m. e fa parte di un piccolo complesso immobiliare privato, con accesso comune tramite un cancello automatizzato, a quale si giunge tramite una strada privata il cui traffico è limitato da una sbarra elettrica. L'unità immobiliare è composta, al piano primo, da ingresso, soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, un anti bagno con annesso un locale bagno; tramite una scala a chiocciola si accede al piano terra dove sono ubicate due camere, due bagni, un disimpegno, una cabina armadio e un ripostiglio (cfr. all. 2). L'esposizione dei locali principali è orientata verso sud-est e sud-ovest, con vista sul Golfo di Rapallo e Portofino, nonché sulla vallata (cfr. all. 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1189, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Nel Comune di Zoagli è stato adottato, in data 28/12/2023 con Delibera Consiliare n. 42, il nuovo P.U.C. e, pertanto, attualmente vige il periodo di salvaguardia ai sensi dell'art. 42 della L.R. 36/97. Il suddetto periodo comporta la compresenza di due strumenti urbanistici, quello adottato e quello vigente (P.R.G. approvato con D.P.G.R.L. n. 1127 del 20/10/1988 e successive varianti), e impone il principio di "doppia conformità" strumentale, cioè che ogni intervento edilizio deve risultare conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti che a quelli adottati. Tale misura di salvaguardia cessa la sua efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione del P.U.C. L'immobile ricade nell'Ambito CE-TPB-VNA "Territori Prativi e Boschivi di particolare valore naturalistico-ambientale" delle "Norme - Parte Seconda - Schede normative d'Ambito e di Distretto" del P.U.C. adottato; mentre nel P.R.G. vigente ricade nella zona omogenea EB "Boschiva e prativa" di cui all'art. 30 delle "Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale" (cfr. all. 8). In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, l'immobile ricade, nell'assetto insediativo, in zona ANI MA "Area Non Insediata" a regime normativo di Mantenimento. Nel Piano di Bacino, il bene n. 1 ricade in zona Pg3b "Suscettività al dissesto elevata per aree da indicatori geomorfologici indiretti". Altresì, ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico come da progetto emanato dal Corpo Forestale dello Stato, Ispettorato Ripartimentale di Genova con nota n. 7066 pos. II 2/67. I vincoli paesaggistico-ambientali, che ricadono sull'immobile in parola, sono: Bellezze d'insieme ai sensi dell'art. 136 D.lgs. 42 del 22/01/2004 D.M. 21/06/1977 - Intero territorio del Comune di Zoagli D.M. 24/04/1985 - Area di interesse naturalistico della collina di S. Ambrogio e di Bacezza con olivi, pinete e leccete nei Comuni di Chiavari, Zoagli e Rapallo D.M. 14/04/1962 - Zona a monte della via Aurelia fino al crinale di Monte Castello di interesse panoramico, poiché dalle sue colline si può godere della visuale del Golfo del Tigullio nel Comune di Zoagli Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.), ovvero rientrante nella Rete Natura 2000: Codice sito IT1332622 - Sic terrestre RIO TUIA - MONTALLEGRO

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette

Si tratta di un terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, con sviluppo lungo il versante collinare del Monte Zuccarello e orientamento verso ovest. L'appezzamento si sviluppa altimetricamente tra le quote di 270 e 410 metri s.l.m., per una superficie di 16.573 mq. Il terreno è piantumato a castagneto, con alta vegetazione, ed è attraversato parzialmente dalla strada privata carrabile che consente l'accesso al bene n. 1, ovvero al fabbricato adibito a destinazione abitativa. Si segnala che sul terreno è stato realizzato un volume seminterrato, in cui sono stati ricavati il locale di sgombero con annessa lavanderia e il locale caldaia, al servizio del bene n. 1; la copertura di questo volume funge da terrazza di pertinenza del piano terra del bene n. 1. Inoltre, nell'area di parcheggio e manovra, situata al termine della strada carrabile, è stato installato un piccolo manufatto adibito a deposito. Il terreno è raggiungibile tramite una strada privata, di cui i beni in parola godono di servitù di passaggio (cfr. all. 11).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1292, Qualità Castagneto da frutto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Richiamato il periodo di salvaguardia ai sensi dell'art. 42 della L.R. 36/97, come illustrato per il bene n. 1, che impone il principio di "doppia conformità" strumentale, cioè che ogni intervento edilizio deve risultare conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti che a quelli adottati, si riportano le zonizzazioni di entrambi gli strumenti. Nel P.R.G. vigente (cfr. all. 8), il bene ricade nella zona omogenea EB "Boschiva e prativa" di cui all'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale. Nel P.U.C. adottato ricade, per il 93% della superficie, nell'Ambito CE-TPB-VNA "Territori Prativi e Boschivi di particolare valore naturalistico-ambientale" delle Norme - Parte Seconda - Schede normative d'Ambito e di Distretto (cfr. all. 8). La restante superficie pari al 7% ricade nell'Ambito CE-VPA-CA "Ambito di conservazione di presidio di particolare valore paesistico" delle Norme - Parte Seconda - Schede normative d'Ambito e di Distretto (cfr. all. 8). In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, l'immobile ricade, nell'assetto insediativo e per una superficie pari al 93%, in zona ANI MA "Area Non Insediata" a regime normativo di Mantenimento; per il restante 7% in zona IS MA CPA "Insediamenti Sparsi" a regime normativo di Mantenimento finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali. Nel Piano di Bacino, il bene n. 2 ricade, per il 95,7%, in zona Pg3b "Susceptività al dissesto elevata per aree da indicatori geomorfologici indiretti"; per il restante 4,3% in zona Pg2 "Susceptività al dissesto media" Altresì, ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico come da progetto emanato dal Corpo Forestale dello Stato, Ispettorato Ripartimentale di Genova con nota n. 7066 pos. II 2/67. I vincoli paesaggistico-ambientali che ricadono sull'immobile in parola sono: Bellezze d'insieme ai sensi dell'art. 136 D.lgs. 42 del 22/01/2004 D.M. 21/06/1977 - Intero territorio del Comune di Zoagli D.M. 24/04/1985 - Area di interesse naturalistico della collina di S. Ambrogio e di Bacezza con olivi, pinete e leccete nei Comuni di Chiavari, Zoagli e Rapallo D.M. 14/04/1962 - Zona a monte della via Aurelia fino al crinale di Monte Castello di interesse panoramico, poiché dalle sue colline si può godere della visuale del Golfo del Tigullio nel Comune di Zoagli. Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.), ovvero rientrante nella Rete Natura 2000: Codice sito IT1332622 - Sic terrestre RIO TUIA - MONTALLEGRO.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Località Vallette

Si tratta di un terreno a giacitura acclive, sistemato a terrazzamenti in pietra, di forma irregolare, con sviluppo lungo il versante collinare del Monte Zuccarello e orientamento a ovest. L'appezzamento si sviluppa altimetricamente tra le quote di 285 e 315 metri s.l.m., per una superficie di 1.281 mq. Il terreno è coltivato a uliveto e si trova in buono stato di manutenzione. Il terrazzamento situato più a monte costituisce, di fatto, il giardino pertinenziale dell'abitazione, identificata come bene n. 1. Su questa area del terreno è stata realizzata una piscina, con pavimentazione perimetrale in legno, e una

zona barbecue in muratura, coperta da un gazebo in metallo. Si segnala inoltre l'installazione di due piccoli manufatti lignei adibiti a deposito, nonché l'accantonamento di materiale di risulta derivante da lavorazioni edili. Il terreno è raggiungibile tramite la strada carrabile di pertinenza dell'immobile identificato come bene n. 1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1290, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Richiamato il periodo di salvaguardia ai sensi dell'art. 42 della L.R. 36/97, come precedentemente, che impone il principio di "doppia conformità" strumentale, cioè che ogni intervento edilizio deve risultare conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti che a quelli adottati, si riportano le zonizzazioni di entrambi gli strumenti. Nel P.R.G. vigente (cfr. all. 8), il bene ricade nella zona omogenea EB "Boschiva e prativa" di cui all'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale. Nel P.U.C. adottato ricade, per il 95,8% della superficie, nell'Ambito CE-TPB-VNA "Territori Prativi e Boschivi di particolare valore naturalistico-ambientale" delle Norme - Parte Seconda - Schede normative d'Ambito e di Distretto (cfr. all. 8). La restante superficie pari al 4,2% ricade nell'Ambito CE-VPA-CA "Ambito di conservazione di presidio di particolare valore paesistico" delle Norme - Parte Seconda - Schede normative d'Ambito e di Distretto (cfr. all. 8). In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, l'immobile ricade, nell'assetto insediativo e per una superficie pari al 95,8%, in zona ANI MA "Area Non Insediata" a regime normativo di Mantenimento; per il restante 4,2% in zona IS MA CPA "Insediamenti Sparsi" a regime normativo di Mantenimento finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali. Nel Piano di Bacino, il bene n. 3 ricade in zona Pg3b "Suscettività al dissesto elevata per aree da indicatori geomorfologici indiretti". Altresì, ricade in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico come da progetto emanato dal Corpo Forestale dello Stato, Ispettorato Ripartimentale di Genova con nota n. 7066 pos. II 2/67. I vincoli paesaggistico-ambientali che ricadono sull'immobile in parola sono: Bellezze d'insieme ai sensi dell'art. 136 D.lgs. 42 del 22/01/2004 D.M. 21/06/1977 - Intero territorio del Comune di Zoagli D.M. 24/04/1985 - Area di interesse naturalistico della collina di S. Ambrogio e di Bacezza con olivi, pinete e leccete nei Comuni di Chiavari, Zoagli e Rapallo D.M. 14/04/1962 - Zona a monte della via Aurelia fino al crinale di Monte Castello di interesse panoramico, poiché dalle sue colline si può godere della visuale del Golfo del Tigullio nel Comune di Zoagli. Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.), ovvero rientrante nella Rete Natura 2000: Codice sito IT1332622 - Sic terrestre RIO TUIA - MONTALLEGRO.

Prezzo base d'asta: € 600.554,51

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 419/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 600.554,51

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Zoagli (GE) - Località Vallette, civ. 1/A, edificio 4, piano PT-P1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1189, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	128,00 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato conservativo dell'abitazione appare ottimo, con finiture accurate. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani, l'ingresso e la zona giorno sono situati al piano primo mentre la zona notte è posta al piano terra. Al primo piano sono presenti la zona d'ingresso che adduce in un open space costituito dall'angolo cottura, dal soggiorno e dalla zona pranzo; la porta d'ingresso è costituita da un portoncino blindato. Inoltre, al piano è presente un locale bagno, con accesso da una zona adibita ad antibagno, dotato di lavabo, bidet, vaso wc e vasca da bagno. Dal soggiorno e dalla zona pranzo si accede all'area giardino (porzione del terreno di cui al bene n. 2), ove sono presenti la piscina e la zona barbecue. La pavimentazione è in piastrelle di cotto ed è uniforme su tutto il piano. Le pareti sono in parte in arenino, in parte con mattoni a vista, con piccole porzioni in pietra a vista, come anche il rivestimento del caminetto nella zona soggiorno. Nell'antibagno e nel bagno è presente un rivestimento murario parziale in piastrelle ceramiche, in corrispondenza dei sanitari. I locali presentano una doppia altezza in quanto il soffitto risulta essere la copertura a doppia falda del fabbricato, costituito da una struttura lignea con travi e assito a vista. I due piani, che costituiscono l'abitazione, sono collegati da una piccola scala a chiocciola in muratura con pedate rivestite in parquet. Al piano terra sono presenti un disimpegno, due camere da letto, due locali bagno, una cabina armadi e un ripostiglio. La pavimentazione è in parquet per tutto il piano, tranne che per il locale bagno della camera n. 2 che è stato realizzato in piastrelle ceramiche; le pareti di tutti i locali sono finite in arenino. Nella camera n. 1 è presente un locale bagno "a vista", dotato di lavabo, bidet, vaso wc, doccia e vasca idromassaggio a filo pavimento; il rivestimento murario, in mosaico ceramico, è presente solo parzialmente in corrispondenza dei sanitari. Il secondo locale bagno è di servizio alla camera n. 2 e si accede esclusivamente da essa, ed è dotato di lavabo, bidet, vaso wc e doccia; anche in questo locale il rivestimento murario, in piastrelle di ceramica, è localizzato solo dove sono posti i sanitari. Dalle due camere si accede alla terrazza, che risulta essere la soletta di copertura dei locali realizzati sul terreno di cui al bene n. 2. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, i serramenti esterni sono in legno con doppio vetri, in parte sono dotati di persiane blindate in metallo, in parte con solo inferriate e in parte sono senza protezione esterna. Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sono ottenuti tramite una caldaia alimentata a gas GPL ed installata nel locale tecnico, realizzato sul terreno di cui al bene n. 2; in particolare il riscaldamento è del tipo a pavimento, mentre nei soli locali bagno sono installati dei termoarredi. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario con fornitura dalla rete mentre l'impianto a gas GPL è collegato al serbatoio privato. Si evidenzia una problematica riscontrata nella pavimentazione della terrazza al piano terra, realizzata sul terreno identificato nel bene n. 2, ovvero il distacco dal fabbricato causato dall'assentamento del riempimento sottostante e un leggero movimento del muro di sostegno.</p>		
Descrizione:	<p>Si tratta di un villino monofamiliare sviluppato su due piani, ovvero da un piano terra e un piano primo. Completano l'unità immobiliare un locale di sgombero con annessa lavanderia e il locale caldaia, situati al piano seminterrato, con accessi indipendenti dall'area pertinenziale antistante. Questi locali ricadono sulla particella 1292, foglio 2 del Catasto Terreni, corrispondente al bene n. 2 della presente perizia. Inoltre, vi è un'area sistemata a giardino con zona barbecue e piscina, accessibile dal piano primo del villino, individuata al Catasto Terreni con la particella 1290, foglio 2, corrispondente al bene n. 3 oggetto della presente. L'edificio è situato a un'altitudine di circa 300 metri s.l.m. e fa parte di un piccolo complesso immobiliare privato, con accesso comune tramite un cancello automatizzato, a quale si giunge tramite una strada privata il cui traffico è limitato da una sbarra elettrica. L'unità immobiliare è composta, al piano primo, da ingresso, soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, un anti bagno con annesso un locale bagno; tramite una scala a chiocciola si accede al piano terra dove sono ubicate due camere, due bagni, un disimpegno, una cabina armadio e un ripostiglio (cfr. all. 2). L'esposizione dei locali principali è orientata verso sud-est e sud-ovest, con vista sul Golfo di Rapallo e Portofino, nonché sulla vallata (cfr. all. 3).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato, come abitazione principale, dal signor **** Omissis ****, parte debitrice, e dal proprio nucleo familiare (cfr. all. 10).		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Zoagli (GE) - Località Vallette		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1292, Qualità Castagneto da frutto	Superficie	16.573,00 mq
Stato conservativo:	<p>Il terreno risulta, nella porzione percorsa dalla strada, pulito e ben tenuto; la restante parte è lasciato alla naturale acclività del versante collinare e alla vocazione agricola di castagneto (cfr. all. 6). La strada è realizzata con pavimentazione in battuto di cemento intervallata da canaline provviste di griglie per il convogliamento delle acque meteoriche, mentre l'area di parcheggio e manovra è presente, in parte, una pavimentazione in pietra posata ad "opus incertum", e in parte in ghiaia; sia per la strada e sia per l'area, a protezione sui lati valle, è presente una ringhiera in metallo con forgiatura detta "alla marinara", i muri presentano rivestimento in pietra a spacco. Risultano in buono stato di manutenzione (cfr. all. 6). I locali realizzati nel volume seminterrato, consistono in un locale di sgombero con annessa lavanderia e, con accesso separato, un locale caldaia, al servizio del bene n. 1 (cfr. all. 6). Il locale di sgombero ha una superficie netta di circa mq 9,00 e una superficie lorda di circa mq 13,00, l'altezza interna di m 2,07. L'ingresso al locale di sgombero avviene tramite un'area esterna pavimentata in pietra come l'area di manovra, il serramento esterno ha una larghezza di m 2,85 ma la parte apribile è solo di m 0,90. La pavimentazione è in materiale vinilico, LVT (Luxury Vinyl Tile); le pareti perimetrali esterne sono rivestite con pannelli in legno compensato multistrato, la parete divisoria interna è in gasbeton. Il locale lavanderia ha una superficie netta di circa mq 7,00 e una superficie lorda di circa mq 10,00, l'altezza interna di m 2,08. La pavimentazione è in piastrelle ceramiche; le finiture delle pareti sono analoghe al locale di sgombero, pareti perimetrali esterne rivestite con pannelli in legno compensato multistrato, pareti divisorie interne in gasbeton. I serramenti delle finestre sono in PVC con doppio vetro, senza protezioni esterne. I locali sono dotati di impianto elettrico, impianto idrico e il riscaldamento è ottenuto con un sistema di condizionatore dual split con pompa di calore. Il locale caldaia ha accesso direttamente dall'esterno, attraverso una porta metallica; presenta una superficie netta di circa mq 3,50 e una superficie lorda di circa mq 5,00, l'altezza interna di m 2,08; La pavimentazione è in piastrelle ceramiche. La copertura di questo volume funge da terrazza dal piano terra del bene n. 1, la pavimentazione è in piastrelle ceramiche. Lo stato conservativo in generale è buono, anche se una porzione della pavimentazione della suddetta terrazza, quella realizzata sul terreno di riporto, presenta un distacco dal fabbricato causato dall'assessamento del riempimento sottostante, nonché da un leggero movimento del muro di sostegno.</p>		
Descrizione:	<p>Si tratta di un terreno a giacitura acclive, di forma irregolare, con sviluppo lungo il versante collinare del Monte Zuccarello e orientamento verso ovest. L'appezzamento si sviluppa altimetricamente tra le quote di 270 e 410 metri s.l.m., per una superficie di 16.573 mq. Il terreno è piantumato a castagneto, con alta vegetazione, ed è attraversato parzialmente dalla strada privata carrabile che consente l'accesso al bene n. 1, ovvero al fabbricato adibito a destinazione abitativa. Si segnala che sul terreno è stato realizzato un volume seminterrato, in cui sono stati ricavati il locale di sgombero con annessa lavanderia e il locale caldaia, al servizio del bene n. 1; la copertura di questo volume funge da terrazza di pertinenza del piano terra del bene n. 1. Inoltre, nell'area di parcheggio e manovra, situata al termine della strada carrabile, è stato installato un piccolo manufatto adibito a deposito. Il terreno è raggiungibile tramite una strada privata, di cui i beni in parola godono di servitù di passaggio (cfr. all. 11).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore, in quanto in uso come pertinenza del bene. 1.		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Zoagli (GE) - Località Vallette		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1290, Qualità Oliveto	Superficie	1.281,00 mq
Stato conservativo:	<p>Il bene in parola è caratterizzato dalla sistemazione del terreno mediante terrazzamenti, realizzati con muri di contenimento in pietra a secco, secondo la tradizione costruttiva ligure (cfr. all. 6). Come precedentemente descritto, nella parte "alta" del terreno, corrispondente alla quota del piano primo della villetta (bene n. 1), una porzione dell'area, situata nelle immediate adiacenze dell'edificio, è stata pavimentata con lastre di pietra posate a</p>		

	<p>“opus incertum”. La pavimentazione prosegue con listoni in legno, sulla quale è stata installata una piscina di dimensioni pari a m 2,70 x 5,30. Quest’ultima risulta posizionata direttamente sul terreno e delimitata da una struttura lignea. A ridosso del versante a monte è stato inoltre installato un gazebo in struttura metallica, a protezione della zona barbecue in muratura. La fascia prosegue infine con un ampio prato a erba rasa. L’intero insieme risulta in ottimo stato manutentivo (cfr. all. 6). I terrazzamenti sottostanti risultano coltivati a uliveto. L’area si presenta nel complesso ben percorribile e pulita, ad eccezione di una piccola porzione dove è stato riscontrato l’accantonamento di materiale di risulta derivante da pregresse lavorazioni edili (cfr. all. 6).</p>
Descrizione:	<p>Si tratta di un terreno a giacitura acclive, sistemato a terrazzamenti in pietra, di forma irregolare, con sviluppo lungo il versante collinare del Monte Zuccarello e orientamento a ovest. L’appezzamento si sviluppa altimetricamente tra le quote di 285 e 315 metri s.l.m., per una superficie di 1.281 mq. Il terreno è coltivato a uliveto e si trova in buono stato di manutenzione. Il terrazzamento situato più a monte costituisce, di fatto, il giardino pertinenziale dell’abitazione, identificata come bene n. 1. Su questa area del terreno è stata realizzata una piscina, con pavimentazione perimetrale in legno, e una zona barbecue in muratura, coperta da un gazebo in metallo. Si segnala inoltre l’installazione di due piccoli manufatti lignei adibiti a deposito, nonché l’accantonamento di materiale di risulta derivante da lavorazioni edili. Il terreno è raggiungibile tramite la strada carrabile di pertinenza dell’immobile identificato come bene n. 1.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L’immobile è occupato dal debitore, in quanto in uso come pertinenza del bene. 1.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE, CIV. 1/A, EDIFICIO 4, PIANO PT-P1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Chiavari il 04/05/2005
Reg. gen. 4263 - Reg. part. 848
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio Solimena Federico
Data: 15/04/2005
N° repertorio: 38506
N° raccolta: 13000

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Chiavari il 04/05/2005
Reg. gen. 4263 - Reg. part. 848
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio Solimena Federico
Data: 15/04/2005
N° repertorio: 38506
N° raccolta: 13000

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ZOAGLI (GE) - LOCALITÀ VALLETTE

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Chiavari il 04/05/2005
Reg. gen. 4263 - Reg. part. 848
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio Solimena Federico
Data: 15/04/2005
N° repertorio: 38506
N° raccolta: 13000