

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zuaro Luciana, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2025 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 8.000,00	19

All'udienza del 15/07/2025, il sottoscritto Arch. Zuaro Luciana, con studio in Via Assarotti, 39/6 - 16122 - Genova (GE), email luciana.zuaro@gmail.com, PEC luciana.zuaro@archiworldpec.it, Tel. 010 83 76 390 , Fax 010 83 76 390, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Crosin del Diavolo Strada Vicinale (Coord. Geografiche: 44.341703, 9.254997)

DESCRIZIONE



Il terreno è in Zoagli (GE), lungo la Strada Statale 1 (Aurelia), in zona collinare con vista mare/parziale con panorama sul Golfo del Tigullio. Fa parte del Sub ambito Serra (SE) del PUC comunale, classificato come ambito di conservazione dei sistemi insediati collinari di particolare pregio.

Ciò significa che il paesaggio agrario (uliveti, terrazzamenti, muri a secco) è considerato elemento significativo da preservare.

Dal punto di vista storico Zoagli ha origini antiche: insediamenti liguri già nel IV secolo A.C., poi il passaggio romano con la Via Aemilia Scaura (continuazione della Via Aurelia) che attraversava il territorio.

Le frazioni (Sant'Ambrogio, San Pantaleo, etc.) che costituiscono il crinale collinare hanno una storia di piccoli borghi rurali, di attività agricole (uliveti, orti, olivicoltura), pesca e nelle epoche più recenti di turismo.

Il paesaggio è molto equilibrato tra vegetazione mediterranea, uliveti, boschi con presenza di vista sul mare; le inclinazioni del terreno e i terrazzamenti sono caratteristiche diffuse. Le mulattiere, creuze e percorsi naturali sono ancora ben presenti, come elemento di identità territoriale. Urbanisticamente, le colline dietro Zoagli sono caratterizzate da insediamenti sparsi, molteplici località con viabilità minore (strade comunali, mulattiere, crêuze) che collegano le case e gli uliveti. Il PUC di Zoagli vigente conferma che la zona Serra SE ha un regime conservativo: edificabilità fortemente limitata, previsti solo interventi di manutenzione e restauro, potenziamenti minimi e nulla che modifichi drasticamente la morfologia o la rete infrastrutturale esistente.

Il terreno agricolo di qualità uliveto è sito in Comune di Zoagli (GE) ed è censito al Foglio 11, Mappale 250 e di superficie pari a 990 mq.

Il terreno si trova nella fascia collinare a monte della Strada Statale n.1 "Via Aurelia", in posizione panoramica e di medio declivio, con esposizione prevalente a sud-est, e vista verso il Golfo del Tigullio.

L'area rientra nel Sub ambito Serra (SE) del Piano Urbanistico Comunale di Zoagli (Tavole STR 2023), zona classificata come CE-VPI-SE (Conservazione dei sistemi insediati collinari di pregio).

La zona è caratterizzata da paesaggio agrario terrazzato con uliveti e muri a secco storici e presenza di piccoli nuclei rurali e percorsi pedonali antichi ("crêuza" liguri); assenza di urbanizzazioni estensive, ma buona integrazione visiva con il mare e la costa.

La zona di Serra e di Sant'Ambrogio rappresenta una delle aree più antiche e di pregio paesaggistico del Comune di Zoagli.

I documenti storici locali testimoniano l'utilizzo agricolo dei terrazzamenti sin dal Medioevo per coltivazioni d'ulivo e vigneti. Oggi le terrazze e i muretti a secco sono oggetto di tutela paesaggistica (D.M. 14/04/1962 e 24/04/1985), parte integrante dell'identità ligure costiera.

Le recenti norme urbanistiche (PUC 2023) promuovono il mantenimento dell'assetto rurale e consentono solo interventi di conservazione o ripristino agricolo.

Il valore paesaggistico (vista, ubicazione collinare sopra la Aurelia, prossimità al mare) è un fattore positivo che può aumentare la domanda per usi ornamentali o residenziali (pur essendo la edificabilità limitata).



La presenza dei collegamenti esistenti (autobus, stazione ferroviaria vicina) migliora la raggiungibilità del sito. Il sistema economico locale è di carattere residenziale e turistico leggero, non industriale; offre servizi di base ma non servizi specializzati in adiacenza — ciò implica che il terreno ha valore per chi cerca tranquillità, panorama, natura, ma non per chi richiede grandi infrastrutture locali.

Zoagli è servita da linee di autobus locali che lo collegano con Chiavari, Rapallo e altri centri del Tigullio. È attivo un servizio estivo serale (Overnight Bus) che collega Zoagli con gli altri comuni della costa (Santa Margherita Ligure, Rapallo, Chiavari, Lavagna etc.) lungo la via Aurelia. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Zoagli (o in prossimità) con collegamenti regolari verso Santa Margherita Ligure, Genova e le principali città della costa. Da Zoagli a Santa Margherita Ligure il treno impiega circa 13 minuti.

Le vie collinari che portano verso la zona sono strade comunali non molto ampie, con tratti impervi, tipica viabilità collinare ligure e alcune mulattiere o sentieri possono servire gli uliveti.

Zoagli ha un tessuto economico misto caratterizzato da turismo, seconde case e attività legate al mare con alberghi, ristorazione, piccoli negozi e attività artigianali; non è un centro urbano grande ma è ben rifornito per le necessità locali.

Servizi scolastici presenti: plesso di scuola primaria “Teramo Piaggio” e scuola secondaria di primo grado “Gian Giacomo Vicini” a Piazza San Martino.

Sportello Unico Edilizia e Urbanistica, SUAP, ufficio turistico (IAT) presenti nel comune per pratiche edilizie, informative per lo sviluppo urbanistico e turistico.

Il turismo stagionale è molto rilevante con ville, appartamenti in affitto, percorsi naturalistici, escursioni panoramiche, attività culturali. Zoagli è considerata località di pregio, tranquilla, ma dotata della suggestione ligure marittima, con passeggiate, vista mare e paesaggio curato.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Crosin del Diavolo Strada Vicinale

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Il Terreno agricolo è censito catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Genova in capo alla Signora **** Omissis **** per la nuda proprietà 1/1 e **** Omissis **** per il diritto di usufrutto 1/1 con i seguenti dati: Foglio 11, particella 250, Qualità Uliveto Classe 03, Superficie are 09 ca 90, Reddito Dominicale Euro 3,32 Lire 6.435 Agrario Euro 2,56 Lire 4.950.

CONFINI

Il terreno agricolo sito in Via Crosin del Diavolo a Zoagli (Ge) confina:

A Nord con altra proprietà Fg 11 Mappale 2726;

A Sud e Ovest con la Via Crosin del Diavolo e Via Aurelia;

A Est con Strada Vicinale - Via Crosin del Diavolo- e altra proprietà Fg 11 con Mappale 2725 e 1889.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	990,00 mq	990,00 mq	1	990,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				990,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				990,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I vincoli paesaggistici e urbanistici limitano le possibilità edificatorie, ma preservano il valore intrinseco paesaggistico: terreno in stato di manutenzione normale Foglio 11, particella 250, Qualità Uliveto Classe 03, Superficie are 09 ca 90, Reddito Dominicale Euro 3,32 Lire 6.435 Agrario Euro 2,56 Lire 4.950.

"Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Zoagli certifica che

Le zone H del PRG sono zone ad Alto valore ambientale non edificabile ma che è possibile asservire per edificare in zona EA regolamentate dall'art 33 delle NTA del PRG.

Le zone EA del P.R.G. sono zone agricole di tipo A regolamentate dall'art 30 delle NTA del PRG.

Le zone IS MA dell'assetto insediativo del P.T.C.P. sono zone destinate a insediamenti SPARSI - regime normativo di mantenimento regolamentate dall'art 49 delle NTA del P.T.C.P.

Le zone IS CE dell'assetto insediativo del PTCP sono zone destinate ad insediamenti SPARSI - regime normativo di CONSERVAZIONE regolamentate dall'art. 48 delle NTA del PTCP.

L'Ambito del P.U.C. CE-VPI Ambito di conservazione dei sistemi insediati collinari di particolare pregio."

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1976 al 15/03/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 250
Dal 15/03/1985 al 14/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 250
Dal 14/09/2006 al 10/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 250
Dal 10/03/2011 al 22/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 250
Dal 22/07/2024 al 26/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 250 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 09 90 Reddito dominicale € 3,32 Reddito agrario € 2,56

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	250				Oliveto	03	09 90 mq	3,32 €	2,56 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il terreno agricolo è sito in in Via Crosin del Diavolo a Zoagli (Ge): dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale acquisita dalla scrivente, non si sono riscontrate difformità significative a livello planimetrico.

PRECISAZIONI

Il terreno risulta essere di piena proprietà in capo alla Signora**** Omissis **** per la nuda proprietà 1/1 e Signor**** Omissis ****per il diritto di usufrutto 1/1.
L'esecutato **** Omissis ****.

PATTI

La situazione debitoria di **** Omissis **** nei confronti di **** Omissis **** per spese ordinarie e straordinarie è attualmente la seguente: importo dovuto al 09/02/2024 ammontare pari a € 8.092,95 oltre le spese successive occorrente.

STATO CONSERVATIVO

Alla data della presente relazione, il terreno: mantiene inalterate le proprie caratteristiche urbanistiche, paesaggistiche e funzionali.

Attualmente il terreno versa in stato conservativo normale con criticità localizzata non ripristinata a causa del crollo di parte del muro di contenimento sull'Aurelia, con necessità di intervento strutturale di ripristino. L'evento ha comportato l'ostruzione della carreggiata, con conseguente intervento urgente del Comune e di ANAS.

Conseguenze immediate: invasione della sede stradale da materiale lapideo e necessità di istituire senso unico alternato con semaforo, transennamento e messa in sicurezza.

Tipologia muro: muratura a secco in conci di pietra locale, tipologia storica ligure.

Vincolo: fascia di rispetto stradale ANAS – elevata criticità veicolare.

Condizioni meteo: piogge persistenti – potenziale instabilità aggiuntiva.

Inquadramento del dissesto e vulnerabilità

Il terreno ricade in Classe di suscettività al dissesto Pg2 – media, secondo la cartografia comunale e di Piano di Bacino.

È documentata:

- la ricorrenza di fenomeni di instabilità (crollo precedente del muro, risolto senza contenziosi);
- un evento recente di crollo strutturale con coinvolgimento della sede stradale pubblica.

Tali elementi non configurano una perdita definitiva di valore, ma una riduzione temporanea del valore di mercato, riconducibile al concetto di vulnerabilità del bene.

Applicazione del metodo DRM (1990)

Secondo la metodologia DRM (Damage Ratio Method, 1990), il danno viene espresso come percentuale del valore del bene, funzione di:

- intensità del fenomeno;
- classe di suscettività;
- ricorrenza degli eventi.

Per terreni in classe Pg2, con danni localizzati ma strutturali e con ricorrenza documentata, la prassi estimativa

prudenziale colloca il grado di danno economico in un intervallo compreso tra 5% e 15% del valore del bene.

Quantificazione della riduzione temporanea di valore.

Si assume un coefficiente prudentiale intermedio del 15%, motivato da:

- limitata estensione del crollo;
- assenza di compromissione integrale del fondo;
- presenza di precedente dissesto analogo.

Calcolo:

- Valore di mercato ante-evento: € 18.500,00
- Riduzione temporanea (15%): € 2.775,00

Valore di mercato post-evento stimato: € 15.725,00

Relazione con i costi di ripristino

La riduzione temporanea di valore (€ 2.775,00) è coerente con il costo parametrico del ripristino del muro e rappresenta una misura economica della vulnerabilità temporanea del terreno, destinata a riassorbirsi a seguito dell'intervento di messa in sicurezza.

Per formulare un preventivo affidabile occorrono:

- verifica geotecnica locale;
- valutazione della stabilità residua;
- eventuale presenza di acque sorgive;
- misure esatte del tratto crollato;
- indicazione del Comune su modalità di ripristino richieste.

Poiché tali elementi non sono disponibili, la presente è una stima tecnica prudentiale da integrare a fronte dell'acquisizione di ulteriori dati.

Allegato n. 5 - Vista sul recente crollo del terreno - foto di riferimento n.29 e n.30.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTI COMUNI

Il terreno oggetto di valutazione è situato nel Comune di Zoagli, in una delle aree collinari che sovrastano la Strada Statale Aurelia (SS1), in posizione panoramica e caratterizzata dalla presenza estesa di uliveti terrazzati e vegetazione mediterranea. L'area presenta una buona esposizione e un discreto soleggiamento, tipico dei versanti collinari che guardano verso il Golfo del Tigullio, e ricade in un contesto di insediamenti sparsi costituiti da abitazioni unifamiliari, terreni agricoli tradizionali, piccoli fondi rurali e qualche struttura residenziale di pregio, talvolta dotata di piscina o giardino ornamentale.

Il mappale 250 si colloca in un settore in cui l'impianto originario agricolo-paesaggistico è ancora significativo e in parte conservato. L'accessibilità diretta avviene dalla SS1 tramite percorsi pedecollinari, in un'area caratterizzata da una forte presenza di terrazzamenti storici e muretti a secco, tipici dell'olivicoltura locale. L'uliveto, classificato catastalmente come uliveto classe 3, appare oggi frammentato rispetto al mosaico agrario circostante, ma svolge un ruolo di continuità paesaggistica rispetto ai lotti limitrofi.

Sotto il profilo urbanistico, il terreno ricade in Zona EA del PRG (agricola) e in parte in Zona H di alto valore ambientale, entrambe non edificabili. Gli elaborati del PUC lo inquadrano nell'Ambito CE-VPI-SE, relativo alla conservazione degli insediamenti collinari di particolare pregio, dove è consentita esclusivamente la manutenzione delle forme insediative storiche e delle sistemazioni agricole esistenti, senza possibilità di nuove edificazioni né di interventi che alterino l'assetto paesaggistico. Il PTCP provinciale colloca l'area in regime IS-MA (Insediamento Sparso - Mantenimento), che permette interventi solo se coerenti con la tipologia agricola tradizionale e con l'assenza di nuove infrastrutture diffuse. L'intero territorio di Zoagli è inoltre soggetto ai vincoli paesaggistici introdotti dai Decreti Ministeriali del 1962, 1977 e 1985, a tutela delle colline e dei versanti che dominano la costa e delle visuali verso il Golfo del Tigullio.

Il terreno è inoltre classificato con suscettività al dissesto di classe 2, che comporta una moderata limitazione agli usi agricoli e alla rifunzionalizzazione dei terrazzamenti, richiedendo interventi coerenti con la stabilità geomorfologica locale. Il certificato urbanistico comunale conferma l'assenza di vincoli di tipo cimiteriale, incendi, elettrodotti o fasce fluviali.

Dal punto di vista delle relazioni con le proprietà confinanti, va evidenziato come l'area presenti caratteri di frammentazione fondiaria: il mappale 1889 ospita un'abitazione con piscina e pertinenze, mentre il mappale 2604 è stato frazionato in particelle 2725 e 2726, che risultano funzionali alle proprietà residenziali vicine. Questa trasformazione del paesaggio circostante ha contribuito a valorizzare, almeno indirettamente, il ruolo del mappale 250 come lotto utile per il risanamento o la ricomposizione agraria, in quanto rappresenta una porzione ancora coerente del sistema ulivettato tradizionale e può risultare strategico per l'ampliamento o la regolarizzazione fondiaria dei terreni contigui. Il suo valore deriva quindi non da una potenzialità edificatoria (assente), ma dalla sua funzione agricola, paesaggistica e potenzialmente integrativa rispetto alle proprietà limitrofe.

In sintesi, il terreno si presenta come un lotto agricolo-paesaggistico di pregio ambientale, fortemente vincolato dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, ma con un potenziale di interesse per la ricomposizione fondiaria e il miglioramento della continuità territoriale del comparto agricolo e residenziale circostante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno presenta una superficie totale di 990 mq ed è caratterizzato da una morfologia terrazzata, con pendenza media del 25-30%, con una qualità agronomica di uliveto in produzione limitata in classe 3, sprovvisto di accesso carrabile. Si raggiunge da una creuza (strada vicinale) una strada carrabile secondaria comunale da Via Aurelia e accesso diretto tramite breve tratto pedonale che taglia l'area da Via Cornice di Sant'Ambrogio a Zoagli (Ge) situata in alto e la Via Aurelia situata in basso. Nel terreno che peraltro si presenta recintato i servizi primari non sono presenti sul lotto, ma raggiungibili a meno di 250 mt (rete elettrica e idrica comunale). Per quanto riguarda il paesaggio si nota vista panoramica verso il mare, contesto naturale e residenziale di pregio. Esiste una scalinata che ti fa giungere verso il mare. Il terreno è circondato da Terreni agricoli e uliveti in zona agricola e paesaggistica, dalla strada Statale Aurelia a Sud dove sono dislocate ville residenziali panoramiche che rappresentano una zona residenziale di pregio. A Est un bosco misto e piccoli rustici di carattere rurale, a Ovest vi sono altri uliveti e percorsi pedonali (creuze) di carattere agricolo.

I collegamenti sono costituiti dalla strada principale Strada Statale n.1 "Aurelia" che è una arteria di collegamento costiero tra Chiavari e Rapallo, le distanze dal centro di Zoagli (Ge) è di 1,5 km e 1,8 km dalla stazione ferroviaria di Zoagli (Ge) dove transita la linea ferroviaria Genova-La Spezia. Inoltre, vi si trovano adiacenti alla proprietà la fermata degli autobus Linee ATP Tigullio e AMT Genova. Il casello A12 uscita Rapallo si trova a 7 Km. Le distanze da Genova sono circa 45 minuti in auto e 1 h in treno regionale.

Commercio e turismo: Zoagli è località turistica di fascia medio-alta, con presenza di ristoranti, B&B, case vacanza e piccole botteghe artigiane.

Servizi di base: presenti nel centro cittadino (1,5 km): farmacia, poste, minimarket, banca, scuola primaria e secondaria, ambulatorio comunale.

Attività agricole: uliveti, piccoli vigneti, orticoltura familiare; coltivazioni biologiche in crescita.

Economia locale: prevalentemente residenziale e turistica, con valori immobiliari in crescita per le aree con vista mare e facile accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Attualmente il terreno in Via Crosin del Diavolo di qualità uliveto, Comune di Zoagli (Ge) appare in normali condizioni di manutenzione con criticità localizzata non ripristinata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/2024 al 28/11/2025	**** Omissis ****	Ispezione Ipotecaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo D'Amore	28/11/2025	17369	13210
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Agenzia delle Entrate di Genova	25/07/2024	7629	6440
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il Terreno agricolo è censito catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Genova in capo alla Signora**** Omissis **** per la nuda proprietà 1/1 e Signor**** Omissis **** per il diritto di usufrutto 1/1 con i seguenti dati: Foglio 11, particella 250, Qualità Uliveto Classe 03, Superficie are 09 ca 90, Reddito Dominicale Euro 3,32 Lire 6.435 Agrario Euro 2,56 Lire 4.950.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari (Ge) aggiornate al 16/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto Giudiziario - 0726 Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Chiavari (Ge) il 16/05/2025
Reg. gen. 4926 - Reg. part. 4145
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PUC definitivo il terreno sito in Via Crosin del Diavolo nel Comune di Zoagli (Ge) risulta inserito in zonizzazione PRG Vigente: EA e Localizzazione territoriale dell'Ambito.

L'ambito identifica la fascia del sistema pedo collinare e medio collinare di maggior pregio paesistico ed ambientale che si estende lungo tutto il territorio comunale, in cui l'originario impianto rurale è stato quasi totalmente recuperato ed integrato, in termini anche rilevanti, a fini residenziali, solo in parte stabili, e nel quale sono presenti tuttora rilevanti domande di integrazione dell'edificazione tendenzialmente a carattere

unifamiliare o bifamiliare.

Le aree, sostanzialmente analoghe come caratteristiche e conseguenti modalità di disciplina urbanistica sono classificate in diversi sub-ambiti, contrassegnati con una sigla.

Sub Ambito di Serra (SE)

Il sub ambito comprende la vasta area collinare che da ovest a est comprende la fascia tra il Parco degli ulivi ed il rio Bardi. Per poi comprendere nella sua porzione al di sotto della via Cornice di Sant'Ambrogio l'insediamento sparso presente nel rilievo che termina a levante con il rio Chessi.

PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico:

Art. 49 Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA).

Classe Sismica è 3 (DGR 216 del 17.03.2017)

Carta suscettività al Dissesto, Carta delle fasce di inodabilità'

Classe 2 - Suscettività d'uso moderatamente condizionata

Caratterizzate da aree, in cui sono presenti elementi geomorfologici e di uso del suolo, dalla cui valutazione combinata risulta una propensione al dissesto di grado inferiore a quella indicata alla Classe 3.

Bellezze di insieme: Area di interesse naturalistico della collina di Sant'Ambrogio e di Bacezza con olivi, pinete e leccete nei Comuni di Chiavari, Zoagli e Rapallo (Ge), sede stradale della Via Aurelia per una profondità di 50 mt sia a monte che a valle, tracciato della Via Aurelia.

Zonizzazione acustica: Classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Crosin del Diavolo Strada Vicinale

Il terreno è in Zoagli (GE), lungo la Strada Statale 1 (Aurelia), in zona collinare con vista mare/parziale con panorama sul Golfo del Tigullio. Fa parte del Sub ambito Serra (SE) del PUC comunale, classificato come ambito di conservazione dei sistemi insediati collinari di particolare pregio. Ciò significa che il paesaggio agrario (uliveti, terrazzamenti, muri a secco) è considerato elemento significativo da preservare. Dal punto di vista storico Zoagli ha origini antiche: insediamenti liguri già nel IV secolo A.C., poi il passaggio romano con la Via Aemilia Scaura (continuazione della Via Aurelia) che attraversava il territorio. Le frazioni (Sant’Ambrogio, San Pantaleo, etc.) che costituiscono il crinale collinare hanno una storia di piccoli borghi rurali, di attività agricole (uliveti, orti, olivicoltura), pesca e nelle epoche più recenti di turismo. Il paesaggio è molto equilibrato tra vegetazione mediterranea, uliveti, boschi con presenza di vista sul mare; le inclinazioni del terreno e i terrazzamenti sono caratteristiche diffuse. Le mulattiere, creuze e percorsi naturali sono ancora ben presenti, come elemento di identità territoriale. Urbanisticamente, le colline dietro Zoagli sono caratterizzate da insediamenti sparsi, molteplici località con viabilità minore (strade comunali, mulattiere, crêuze) che collegano le case e gli uliveti. Il PUC di Zoagli vigente conferma che la zona Serra SE ha un regime conservativo: edificabilità fortemente limitata, previsti solo interventi di manutenzione e restauro, potenziamenti minimi e nulla che modifichi drasticamente la morfologia o la rete infrastrutturale esistente. Il terreno agricolo di qualità uliveto è sito in Comune di Zoagli (GE) ed è censito al Foglio 11, Mappale 250 e di superficie pari a 990 mq. Il terreno si trova nella fascia collinare a monte della Strada Statale n.1 “Via Aurelia”, in posizione panoramica e di medio declivio, con esposizione prevalente a sud-est, e vista verso il Golfo del Tigullio. L’area rientra nel Sub ambito Serra (SE) del Piano Urbanistico Comunale di Zoagli (Tavole STR 2023), zona classificata come CE-VPI-SE (Conservazione dei sistemi insediati collinari di pregio). La zona è caratterizzata da paesaggio agrario terrazzato con uliveti e muri a secco storici e presenza di piccoli nuclei rurali e percorsi pedonali antichi (“crêuza” liguri); assenza di urbanizzazioni estensive, ma buona integrazione visiva con il mare e la costa. La zona di Serra e di Sant’Ambrogio rappresenta una delle aree più antiche e di pregio paesaggistico del Comune di Zoagli. I documenti storici locali testimoniano l’utilizzo agricolo dei terrazzamenti sin dal Medioevo per coltivazioni d’ulivo e vigneti. Oggi le terrazze e i muretti a secco sono oggetto di tutela paesaggistica (D.M. 14/04/1962 e 24/04/1985), parte integrante dell’identità ligure costiera. Le recenti norme urbanistiche (PUC 2023) promuovono il mantenimento dell’assetto rurale e consentono solo interventi di conservazione o ripristino agricolo. Il valore paesaggistico (vista, ubicazione collinare sopra la Aurelia, prossimità al mare) è un fattore positivo che può aumentare la domanda per usi ornamentali o residenziali (pur essendo la edificabilità limitata. La presenza dei collegamenti esistenti (autobus, stazione ferroviaria vicina) migliora la raggiungibilità del sito. Il sistema economico locale è di carattere residenziale e turistico leggero, non industriale; offre servizi di base ma non servizi specializzati in adiacenza — ciò implica che il terreno ha valore per chi cerca tranquillità, panorama, natura, ma non per chi richiede grandi infrastrutture locali. Zoagli è servita da linee di autobus locali che lo collegano con Chiavari, Rapallo e altri centri del Tigullio. È attivo un servizio estivo serale (Overnight Bus) che collega Zoagli con gli altri comuni della costa (Santa Margherita Ligure, Rapallo, Chiavari, Lavagna etc.) lungo la via Aurelia. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Zoagli (o in prossimità) con collegamenti regolari verso Santa Margherita Ligure, Genova e le principali città della costa. Da Zoagli a Santa Margherita Ligure il treno impiega circa 13 minuti. Le vie collinari che portano verso la zona sono strade comunali non molto ampie, con tratti impervi, tipica viabilità collinare ligure e alcune mulattiere o sentieri possono servire gli uliveti. Zoagli ha un tessuto economico misto caratterizzato da turismo, seconde case e attività legate al mare con alberghi, ristorazione, piccoli negozi e attività artigianali; non è un centro urbano grande ma è ben rifornito per le necessità locali. Servizi scolastici presenti: plesso di scuola primaria “Teramo Piaggio” e scuola secondaria di primo grado “Gian Giacomo Vicini” a Piazza San Martino. Sportello Unico Edilizia e Urbanistica, SUAP, ufficio turistico (IAT) presenti nel comune per pratiche edilizie, informative per lo sviluppo urbanistico e turistico. Il turismo stagionale è molto rilevante con ville, appartamenti in affitto, percorsi naturalistici, escursioni panoramiche, attività culturali. Zoagli è considerata località di pregio, tranquilla, ma dotata della suggestione ligure marittima, con passeggiate, vista mare e paesaggio curato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 250, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 18.500,00

Per calcolare il valore di stima del terreno, le fonti di informazioni consultate sono state le seguenti:

-Esame della banca dati dei valori di mercato espresso dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Genova Regione Agraria n. 8 Comune di Zoagli , valore agricolo per Oliveto (Euro/Ha) 58165 (Annualità 2014 per i terreni agricoli medi);

-Esame della banca dati dei valori agricoli della Regione Liguria / PSR (Programma Sviluppo Rurale) & prezzari agronomici;

-Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliari proposti dai principali quotidiani locali e da settimanali specializzati.

Inoltre e' stato reperito l'Atto di Compravendita effettuato in data 22 luglio 2024 tra la parte venditrice **** Omissis **** e la parte acquirente **** Omissis **** di stato civile libero per il diritto di usufrutto per sua vita natural durante e **** Omissis **** per la nuda proprietà di stato civile libero.

Il prezzo della vendita nell'atto di compravendita qui allegato viene convenuto d'accordo tra loro, a corpo nella complessiva somma di Euro 18.000,00.

Pertanto, considerato che una compravendita reale e recente prevale su ogni altra fonte di valore, si è stimato che il valore base di mercato prudenziale è di 18.500,00 dovuto a un aggiornamento del +3% in applicazione dell'indice di rivalutazione per terreni agricoli/ornamentali in Liguria.

Valore aggiornato: $18.000,00 \times 1,03 = € 18.540,00$.

Arrotondato a: € 18.500,00

Relativamente alla Ripartizione usufrutto / nuda proprietà (62 anni, coeff. 13): Ai sensi dell'art. 48 D.P.R. 131/1986 e delle tabelle ufficiali dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al 2025 (tasso legale 2,5% ai sensi D.M. MEF 20/12/2023), per un usufruttuario di età 62 anni la quota dell'usufrutto è pari al 65% del valore della piena proprietà.

Applicando tale percentuale al valore di piena proprietà determinato in € 18.500 si ottiene: valore usufrutto = $€ 18.500 \times 65\% = € 12.025$; valore della nuda proprietà = $€ 18.500 \times 35\% = € 6.475$. La somma delle quote coincide con il valore complessivo della piena proprietà, pertanto risulta

L'Usufrutto (65%): $18.500,00 \times 0,65 = € 12.025,00$ (arrotondato a € 12.000,00)

La Nuda proprietà (35%): $18.500 \times 0,35 = € 6.475,00$ (arrotondato a € 6.500,00).

Calcolo:

•Valore di mercato ante-evento: € 18.500,00

•Riduzione temporanea (15%): € 2.775,00

Valore di mercato post-evento (stimato):

€ 15.725,00

Relazione con i costi di ripristino

La riduzione temporanea di valore (€ 2.775,00) è coerente con il costo parametrico del ripristino del muro e rappresenta una misura economica della vulnerabilità temporanea del terreno, destinata a riassorbirsi a seguito dell'intervento di messa in sicurezza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Zoagli (GE) - Via Crosin del Diavolo Strada Vicinale	990,00 mq	0,00 €/mq	€ 18.500,00		
Valore di stima:					€ 18.500,00

Valore di stima: € 18.500,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%
Diritto di Nuda Proprieta'	35,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2.775,00	€

Valore finale di stima: € 8.000,00

Per la determinazione del VALORE COMPLESSIVO dell'immobile sono inoltre stati considerati gli incrementi (positivi e negativi) corrispondenti a:

- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili pari a 5%
- Quota economica dell'usufrutto è pari a € 12.025 (65%) e la nuda proprietà a € 6.475 (35%).
- Stato d'uso e di manutenzione dovuto a riduzione temporanea di valore del terreno stimato pari a € 2.775,00

STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA Il valore complessivo della proprietà è pertanto definito in un importo di € 8.325,00 arrotondato a € 8.000,00 (per il diritto di usufrutto).

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.

Genova, li 29/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zuaro Luciana

15 di 20

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All 1 estratto_mappa
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 2 Visura analitica
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 2a Visura sintetica
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 2b Visura storica per immobile analitica
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 2c Visura storica per immobile sintetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 3 Localizzazione e indicazioni PUC
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 4 Verbale sopralluogo
- ✓ N° 1 Foto - All 5 Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - All 6 Residenza e Stato di Famiglia
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - All 7 Certificato Urbanistica
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All 8 Atto di Compravendita n 17369-2024



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Zoagli (GE) - Via Crosin del Diavolo Strada Vicinale
Il terreno è in Zoagli (GE), lungo la Strada Statale 1 (Aurelia), in zona collinare con vista mare/parziale con panorama sul Golfo del Tigullio. Fa parte del Sub ambito Serra (SE) del PUC comunale, classificato come ambito di conservazione dei sistemi insediati collinari di particolare pregio. Ciò significa che il paesaggio agrario (uliveti, terrazzamenti, muri a secco) è considerato elemento significativo da preservare. Dal punto di vista storico Zoagli ha origini antiche: insediamenti liguri già nel IV secolo A.C., poi il passaggio romano con la Via Aemilia Scaura (continuazione della Via Aurelia) che attraversava il territorio. Le frazioni (Sant’Ambrogio, San Pantaleo, etc.) che costituiscono il crinale collinare hanno una storia di piccoli borghi rurali, di attività agricole (uliveti, orti, olivicoltura), pesca e nelle epoche più recenti di turismo. Il paesaggio è molto equilibrato tra vegetazione mediterranea, uliveti, boschi con presenza di vista sul mare; le inclinazioni del terreno e i terrazzamenti sono caratteristiche diffuse. Le mulattiere, creuze e percorsi naturali sono ancora ben presenti, come elemento di identità territoriale. Urbanisticamente, le colline dietro Zoagli sono caratterizzate da insediamenti sparsi, molteplici località con viabilità minore (strade comunali, mulattiere, crêuze) che collegano le case e gli uliveti. Il PUC di Zoagli vigente conferma che la zona Serra SE ha un regime conservativo: edificabilità fortemente limitata, previsti solo interventi di manutenzione e restauro, potenziamenti minimi e nulla che modifichi drasticamente la morfologia o la rete infrastrutturale esistente. Il terreno agricolo di qualità uliveto è sito in Comune di Zoagli (GE) ed è censito al Foglio 11, Mappale 250 e di superficie pari a 990 mq. Il terreno si trova nella fascia collinare a monte della Strada Statale n.1 “Via Aurelia”, in posizione panoramica e di medio declivio, con esposizione prevalente a sud-est, e vista verso il Golfo del Tigullio. L’area rientra nel Sub ambito Serra (SE) del Piano Urbanistico Comunale di Zoagli (Tavole STR 2023), zona classificata come CE-VPI-SE (Conservazione dei sistemi insediati collinari di pregio). La zona è caratterizzata da paesaggio agrario terrazzato con uliveti e muri a secco storici e presenza di piccoli nuclei rurali e percorsi pedonali antichi (“crêuza” liguri); assenza di urbanizzazioni estensive, ma buona integrazione visiva con il mare e la costa. La zona di Serra e di Sant’Ambrogio rappresenta una delle aree più antiche e di pregio paesaggistico del Comune di Zoagli. I documenti storici locali testimoniano l’utilizzo agricolo dei terrazzamenti sin dal Medioevo per coltivazioni d’ulivo e vigneti. Oggi le terrazze e i muretti a secco sono oggetto di tutela paesaggistica (D.M. 14/04/1962 e 24/04/1985), parte integrante dell’identità ligure costiera. Le recenti norme urbanistiche (PUC 2023) promuovono il mantenimento dell’assetto rurale e consentono solo interventi di conservazione o ripristino agricolo. Il valore paesaggistico (vista, ubicazione collinare sopra la Aurelia, prossimità al mare) è un fattore positivo che può aumentare la domanda per usi ornamentali o residenziali (pur essendo la edificabilità limitata. La presenza dei collegamenti esistenti (autobus, stazione ferroviaria vicina) migliora la raggiungibilità del sito. Il sistema economico locale è di carattere residenziale e turistico leggero, non industriale; offre servizi di base ma non servizi specializzati in adiacenza — ciò implica che il terreno ha valore per chi cerca tranquillità, panorama, natura, ma non per chi richiede grandi infrastrutture locali. Zoagli è servita da linee di autobus locali che lo collegano con Chiavari, Rapallo e altri centri del Tigullio. È attivo un servizio estivo serale (Overnight Bus) che collega Zoagli con gli altri comuni della costa (Santa Margherita Ligure, Rapallo, Chiavari, Lavagna etc.) lungo la via Aurelia. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Zoagli (o in prossimità) con collegamenti regolari verso Santa Margherita Ligure, Genova e le principali città della costa. Da Zoagli a Santa Margherita Ligure il treno impiega circa 13 minuti. Le vie collinari che portano verso la zona sono strade comunali non molto ampie, con tratti impervi, tipica viabilità collinare ligure e alcune mulattiere o sentieri possono servire gli uliveti. Zoagli ha un tessuto economico misto caratterizzato da turismo, seconde case e attività legate al mare con alberghi, ristorazione, piccoli negozi e attività artigianali; non è un centro urbano grande ma è ben rifornito per le necessità locali. Servizi scolastici presenti: plesso di scuola primaria “Teramo Piaggio” e

scuola secondaria di primo grado "Gian Giacomo Vicini" a Piazza San Martino. Sportello Unico Edilizia e Urbanistica, SUAP, ufficio turistico (IAT) presenti nel comune per pratiche edilizie, informative per lo sviluppo urbanistico e turistico. Il turismo stagionale è molto rilevante con ville, appartamenti in affitto, percorsi naturalistici, escursioni panoramiche, attività culturali. Zoagli è considerata località di pregio, tranquilla, ma dotata della suggestione ligure marittima, con passeggiate, vista mare e paesaggio curato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 250, Qualità Oliveto

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

Destinazione urbanistica: Nel PUC definitivo il terreno sito in Via Crosin del Diavolo nel Comune di Zoagli (Ge) risulta inserito in zonizzazione PRG Vigente: EA e Localizzazione territoriale dell'Ambito. L'ambito identifica la fascia del sistema pedo collinare e medio collinare di maggior pregio paesistico ed ambientale che si estende lungo tutto il territorio comunale, in cui l'originario impianto rurale è stato quasi totalmente recuperato ed integrato, in termini anche rilevanti, a fini residenziali, solo in parte stabili, e nel quale sono presenti tuttora rilevanti domande di integrazione dell'edificazione tendenzialmente a carattere unifamiliare o bifamiliare. Le aree, sostanzialmente analoghe come caratteristiche e conseguenti modalità di disciplina urbanistica sono classificate in diversi sub-ambiti, contrassegnati con una sigla. Sub Ambito di Serra (SE) Il sub ambito comprende la vasta area collinare che da ovest a est comprende la fascia tra il Parco degli ulivi ed il rio Bardi. Per poi comprendere nella sua porzione al di sotto della via Cornice di Sant'Ambrogio l'insediamento sparso presente nel rilievo che termina a levante con il rio Chessi. PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: Art. 49 Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA). Classe Sismica è 3 (DGR 216 del 17.03.2017) Carta suscettività al Dissesto, Carta delle fasce di inodabilità Classe 2 - Suscettività d'uso moderatamente condizionata Caratterizzate da aree, in cui sono presenti elementi geomorfologici e di uso del suolo, dalla cui valutazione combinata risulta una propensione al dissesto di grado inferiore a quella indicata alla Classe 3. Bellezze di insieme: Area di interesse naturalistico della collina di Sant'Ambrogio e di Bacezza con ulivi, pinete e leccete nei Comuni di Chiavari, Zoagli e Rapallo (Ge), sede stradale della Via Aurelia per una profondità di 50 mt sia a monte che a valle, tracciato della Via Aurelia. Zonizzazione acustica: Classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

Prezzo base d'asta: € 8.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Zoagli (GE) - Via Crosin del Diavolo Strada Vicinale		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 11, Part. 250, Qualità Oliveto	Superficie	990,00 mq
Stato conservativo:	<p>Alla data della presente relazione, il terreno: mantiene inalterate le proprie caratteristiche urbanistiche, paesaggistiche e funzionali. Attualmente il terreno in stato conservativo normale con criticità localizzata non ripristinata a causa del crollo di parte del muro di contenimento sull'Aurelia, con necessità di intervento strutturale di ripristino. L'evento ha comportato l'ostruzione della carreggiata, con conseguente intervento urgente del Comune e di ANAS. Conseguenze immediate: invasione della sede stradale da materiale lapideo e necessità di istituire senso unico alternato con semaforo, transennamento e messa in sicurezza. Tipologia muro: muratura a secco in conci di pietra locale, tipologia storica ligure. Vincolo: fascia di rispetto stradale ANAS – elevata criticità veicolare. Condizioni meteo: piogge persistenti – potenziale instabilità aggiuntiva. Inquadramento del dissesto e vulnerabilità Il terreno ricade in Classe di suscettività al dissesto Pg2 – media, secondo la cartografia comunale e di Piano di Bacino. È documentata:</p> <ul style="list-style-type: none"> •la ricorrenza di fenomeni di instabilità (crollo precedente del muro, risolto senza contenziosi); •un evento recente di crollo strutturale con coinvolgimento della sede stradale pubblica. Tali elementi non configurano una perdita definitiva di valore, ma una riduzione temporanea del valore di mercato, riconducibile al concetto di vulnerabilità del bene. Applicazione del metodo DRM (1990) Secondo la metodologia DRM (Damage Ratio Method, 1990), il danno viene espresso come percentuale del valore del bene, funzione di: •intensità del fenomeno; •classe di suscettività; •ricorrenza degli eventi. Per terreni in classe Pg2, con danni localizzati ma strutturali e con ricorrenza documentata, la prassi estimativa prudenziale colloca il grado di danno economico in un intervallo compreso tra 5% e 15% del valore del bene. Quantificazione della riduzione temporanea di valore. Si assume un coefficiente prudenziale intermedio del 15%, motivato da: •limitata estensione del crollo; •assenza di compromissione integrale del fondo; •presenza di precedente dissesto analogo. Calcolo: •Valore di mercato ante-evento: € 18.500,00 •Riduzione temporanea (15%): € 2.775,00 Valore di mercato post-evento stimato: € 15.725,00 Relazione con i costi di ripristino La riduzione temporanea di valore (€ 2.775,00) è coerente con il costo parametrico del ripristino del muro e rappresenta una misura economica della vulnerabilità temporanea del terreno, destinata a riassorbirsi a seguito dell'intervento di messa in sicurezza. Per formulare un preventivo affidabile occorrono: - verifica geotecnica locale; - valutazione della stabilità residua; - eventuale presenza di acque sorgive; - misure esatte del tratto crollato; - indicazione del Comune su modalità di ripristino richieste. Poiché tali elementi non sono disponibili, la presente è una stima tecnica prudenziale da integrare a fronte dell'acquisizione di ulteriori dati. Allegato n. 5 - Vista sul recente crollo del terreno - foto di riferimento n.29 e n.30. 		
Descrizione:	<p>Il terreno è in Zoagli (GE), lungo la Strada Statale 1 (Aurelia), in zona collinare con vista mare/parziale con panorama sul Golfo del Tigullio. Fa parte del Sub ambito Serra (SE) del PUC comunale, classificato come ambito di conservazione dei sistemi insediati collinari di particolare pregio. Ciò significa che il paesaggio agrario (uliveti, terrazzamenti, muri a secco) è considerato elemento significativo da preservare. Dal punto di vista storico Zoagli ha origini antiche: insediamenti liguri già nel IV secolo A.C., poi il passaggio romano con la Via Aemilia Scaura (continuazione della Via Aurelia) che attraversava il territorio. Le frazioni (Sant'Ambrogio, San Pantaleo, etc.) che costituiscono il crinale collinare hanno una storia di piccoli borghi rurali, di attività agricole (uliveti, orti, olivicoltura), pesca e nelle epoche più recenti di turismo. Il paesaggio è molto equilibrato tra vegetazione mediterranea, uliveti, boschi con presenza di vista sul mare; le inclinazioni del terreno e i terrazzamenti sono caratteristiche diffuse. Le mulattiere, creuze e percorsi naturali sono ancora ben presenti, come elemento di identità territoriale. Urbanisticamente, le colline dietro Zoagli sono caratterizzate da insediamenti sparsi, molteplici località con viabilità minore (strade comunali, mulattiere, crèuze) che collegano le case e gli uliveti. Il PUC di Zoagli vigente conferma che la zona Serra SE ha un regime conservativo: edificabilità fortemente limitata, previsti solo interventi di manutenzione e restauro, potenziamenti minimi e nulla che modifichi drasticamente la morfologia o la rete infrastrutturale esistente. Il terreno agricolo di qualità uliveto è sito in Comune di Zoagli (GE) ed è censito al Foglio 11, Mappale 250 e di superficie pari a 990 mq. Il terreno si trova nella fascia collinare a monte della Strada Statale n.1 "Via Aurelia", in posizione panoramica e di medio declivio, con esposizione prevalente a sud-est, e vista verso il Golfo del Tigullio. L'area rientra nel Sub ambito Serra (SE) del Piano</p>		

Urbanistico Comunale di Zoagli (Tavole STR 2023), zona classificata come CE-VPI-SE (Conservazione dei sistemi insediati collinari di pregio). La zona è caratterizzata da paesaggio agrario terrazzato con uliveti e muri a secco storici e presenza di piccoli nuclei rurali e percorsi pedonali antichi ("crèuza" liguri); assenza di urbanizzazioni estensive, ma buona integrazione visiva con il mare e la costa. La zona di Serra e di Sant'Ambrogio rappresenta una delle aree più antiche e di pregio paesaggistico del Comune di Zoagli. I documenti storici locali testimoniano l'utilizzo agricolo dei terrazzamenti sin dal Medioevo per coltivazioni d'ulivo e vigneti. Oggi le terrazze e i muretti a secco sono oggetto di tutela paesaggistica (D.M. 14/04/1962 e 24/04/1985), parte integrante dell'identità ligure costiera. Le recenti norme urbanistiche (PUC 2023) promuovono il mantenimento dell'assetto rurale e consentono solo interventi di conservazione o ripristino agricolo. Il valore paesaggistico (vista, ubicazione collinare sopra la Aurelia, prossimità al mare) è un fattore positivo che può aumentare la domanda per usi ornamentali o residenziali (pur essendo la edificabilità limitata. La presenza dei collegamenti esistenti (autobus, stazione ferroviaria vicina) migliora la raggiungibilità del sito. Il sistema economico locale è di carattere residenziale e turistico leggero, non industriale; offre servizi di base ma non servizi specializzati in adiacenza — ciò implica che il terreno ha valore per chi cerca tranquillità, panorama, natura, ma non per chi richiede grandi infrastrutture locali. Zoagli è servita da linee di autobus locali che lo collegano con Chiavari, Rapallo e altri centri del Tigullio. È attivo un servizio estivo serale (Overnight Bus) che collega Zoagli con gli altri comuni della costa (Santa Margherita Ligure, Rapallo, Chiavari, Lavagna etc.) lungo la via Aurelia. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Zoagli (o in prossimità) con collegamenti regolari verso Santa Margherita Ligure, Genova e le principali città della costa. Da Zoagli a Santa Margherita Ligure il treno impiega circa 13 minuti. Le vie collinari che portano verso la zona sono strade comunali non molto ampie, con tratti impervi, tipica viabilità collinare ligure e alcune mulattiere o sentieri possono servire gli uliveti. Zoagli ha un tessuto economico misto caratterizzato da turismo, seconde case e attività legate al mare con alberghi, ristorazione, piccoli negozi e attività artigianali; non è un centro urbano grande ma è ben rifornito per le necessità locali. Servizi scolastici presenti: plesso di scuola primaria "Teramo Piaggio" e scuola secondaria di primo grado "Gian Giacomo Vicini" a Piazza San Martino. Sportello Unico Edilizia e Urbanistica, SUAP, ufficio turistico (IAT) presenti nel comune per pratiche edilizie, informative per lo sviluppo urbanistico e turistico. Il turismo stagionale è molto rilevante con ville, appartamenti in affitto, percorsi naturalistici, escursioni panoramiche, attività culturali. Zoagli è considerata località di pregio, tranquilla, ma dotata della suggestione ligure marittima, con passeggiate, vista mare e paesaggio curato.

Vendita soggetta a IVA:

N.D.

**Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:**

SI

Stato di occupazione:

Libero