

# SIMONE ARDIGÒ ARCHITETTO

## Tribunale di Genova



R.G.V. 4048/2025 EREDITÀ GIACENTE GIUSEPPE CELLAMARI

1

G.E.: PAOLA ZAMPIERI

Curatore: Dott. Stefano Gotta

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Immobile Via Aldo Manuzio civ.17, int.13

GENOVA

# SIMONE ARDIGÒ ARCHITETTO

## Sommario

Sommario .....	2
Premessa .....	3
Operazione preliminari e di sopralluogo .....	3
Appartamento - Via Manuzio civ.17, int.13.....	3
Descrizione generale .....	3
Descrizione fabbricato.....	4
Descrizione bene.....	4
Consistenza della proprietà .....	5
Confini della proprietà .....	5
Stato di occupazione.....	5
Dati catastali della proprietà.....	5
Cronostoria catastale .....	6
Normativa urbanistica .....	6
Regolarità edilizia .....	6
Ispezione Ipotecaria.....	7
Oneri condominiali .....	8
Valutazione della proprietà.....	8
Conclusione .....	12
<i>Allegati</i> .....	12

# SIMONE ARDIGÒ ARCHITETTO

Il sottoscritto Dott. Arch. Simone Ardigò, con studio in Genova, Via Bertora 3/9, 4/6a, tel. 347.055.46.83 - iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al N° 3715 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nominato Perito Estimatore nella procedura di cui in epigrafe, gli sono stati posti i seguenti quesiti:

- 1) *Sopralluogo di verifica sul posto dell'immobile, valutazione dello stato di conservazione, rilievo degli spazi, restituzione grafica e relazione fotografica*
- 2) *Analisi pratiche comunali per verifica regolarità urbanistica dell'immobile*
- 3) *"Relazione Tecnica di Stima" sul valore immobile.*
- 4) *Predisposizione APE (Attestato di Prestazione Energetica)*

## Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Simone Ardigò, con studio in Genova, Via Fieschi 3/3, tel. 347.055.46.83 - iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al N° 3715 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nominato Perito Estimatore nella procedura di cui in epigrafe, gli è stato posto di compiere le seguenti azioni:

1. Sopralluogo di verifica sul posto dell'immobile, valutazione dello stato di conservazione, rilievo degli spazi, restituzione grafica e relazione fotografica.
2. Analisi pratiche comunali per verifica regolarità urbanistica dell'immobile.
3. Analisi stato amministrativo oneri e vincoli condominiali.
4. Relazione Tecnica di Stima sul valore immobile.
5. Redazione APE (Attestato di Prestazione Energetica)

3

## Operazione preliminari e di sopralluogo

Rispetto all'incarico ricevuto il 11 dicembre 2025, fatte le verifiche preliminari (catasto ed ispezioni ipotecarie), in data 15 gennaio 2026 si è provveduto a svolgere le operazioni peritali di verifica dell'immobile in situ assieme allo Studio Gotta.

E' stata acquisita la documentazione sulla regolarità edilizia presso l'Ufficio Visure progetti del Comune di Genova e del condominio presso l'amministratore, lo Studio FPR srl di Genova.

## **Appartamento - Via Manuzio civ.17, int.13 (Genova)**

### Descrizione generale

Allegato B

Il lotto oggetto di stima è composto da un appartamento (interno 13) che si trova al 2° piano del condominio di Via Manuzio 17 a Genova nel quartiere di San Fruttuoso.

Via Manuzio è una via a senso unico (da monte a valle) che comincia dopo la parallela Via Donghi (senso unico da valle monte).

Tra le due vie insiste un esteso quartiere residenziale dove è compreso il civico 17.

La zona in cui è collocato il lotto è nel quartiere di San Fruttuoso: ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, produttivo e di servizi, con la presenza di edifici moderni di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali, abitative e magazzini.

# SIMONE ARDIGÒ ARCHITETTO

A circa 5,5 km di distanza si arriva al casello di "Genova Ovest" dell'Autostrada Genova-Livorno (A12). A circa 2,7 km di distanza c'è la stazione più vicina delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole.

Via Manuzio è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico, Linea 46, 67,89 e 604.

## Descrizione fabbricato

Allegato B

La palazzina che si attesta su Via Via Manuzio 17 è stata realizzata intorno al 1957 come si evince dalle pratiche edilizie reperite presso gli uffici comunali competenti.

Ci si trova in un condominio composto da due corpi di fabbrica a destinazione residenziale a forma di parallelepipedo regolare di 10 piani fuori terra accoppiati al di sopra di una piastra comune.

L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano secondo di uno dei due corpi di fabbrica e ha le finestre rivolte verso nord-est (la vista è sul distacco che c'è tra i due corpi di fabbrica del condominio).

L'edificio, nel suo complesso, esternamente è in condizioni di conservazione normali rispetto alla tipologia di riferimento.

Si evidenzia che sono attualmente in atto attività edilizie condominiali e sono montati parzialmente sulle facciate dei ponteggi.

L'accesso al condominio è anche carraio e la possibilità di parcheggio in zona è limitata vista l'alta densità urbanizzata.

## Descrizione bene

Allegato B

L'appartamento al civico 17, intero 13, oggetto di perizia si sviluppa occupando una porzione del piano secondo di uno dei due corpi di fabbrica del condominio (scala DX).

L'appartamento, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) di consistenza catastale di 3,5 vani, è composto da un ingresso che funge da disimpegno per un soggiorno, un locale cucina, una camera da letto ed un bagno.

Tutti i locali hanno affacci aperti verso nord-est sul distacco che c'è tra i due corpi di fabbrica del condominio (verso il corpo di fabbrica scala SX).

Su tale affaccio, tutti i locali sono collegati ad un lungo balcone passante.

Il bagno ha areazione naturale.

Tutto il pavimento dell'appartamento è in graniglia di marmo a quadrettoni tranne il bagno che ha le piastrelle ceramiche.

Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle ceramiche.

La cucina ha le pareti rivestite in piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La porta di ingresso non è blindata.

L'impianto elettrico è a guaine sfilabili.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato con valvole termostatiche.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato (no taglio termico) con doppio vetro.

Esternamente vi sono le tapparelle in pvc (colore verde).

L'appartamento, visti tutti gli affacci aperti, risulta essere luminoso.

Nell'insieme l'appartamento è in condizioni pessime e necessita di ammodernamento.

# SIMONE ARDIGÒ ARCHITETTO

## Consistenza della proprietà

Allegato C

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Percentuale</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
<i>Residenza</i>	60,79	100%	60,79
<i>Balcone</i>	10,73	25%	2,68
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>63,47</b>

## Confini della proprietà

Allegato C

L'immobile confina a:

Nord-Est con vano scala, distacco,

Sud-Est con corridoio condominiale,

Sud-Ovest con interno 12,

Nord- Ovest con interno 12, distacco

Sopra con interno 18,

Sotto con interno 8.

5

## Stato di occupazione

L'immobile è libero

## Dati catastali della proprietà

Allegato D

Provincia di Genova, Comune di Genova, Catasto Fabbricati.

Sezione: GED, Foglio: 44, Particella: 384, Subalterno: 45, Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), Zona Censuaria 1, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale: 64 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte : 61 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 587,47, Indirizzo Via Aldo Manuzio n. 17, interno 13, piano: 2;

Intestazione:

**Cellamari Giuseppe** (CF CLLGPP52H26D9690), nato a GENOVA (GE) il 26/06/1952

Diritto di: Proprieta' per 1/2

Diritto di: Proprieta' per 1/2

Diritto di: Abitazione per 1/1

Catasto Terreni del Comune di Genova:

Foglio 54 – Particella 130, 555, 556.

# SIMONE ARDIGÒ ARCHITETTO

## Cronostoria catastale

Allegato D

Fino al 14/05/1980	[REDACTED]
14/05/1980 – 13/06/1984	[REDACTED]
13/06/1984 – 02/02/1990	[REDACTED]
02/02/1990 – 01/06/2021	Cellamari giuseppe, [REDACTED]
01/06/2021 – 08/12/2021	Cellamari giuseppe, [REDACTED] [REDACTED]
08/12/2021 – 13/08/2023	[REDACTED] [REDACTED] Cellamari giuseppe [REDACTED] [REDACTED]
13/08/2023 – 16/04/2024	Cellamari giuseppe [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
16/04/2024 – 125/08/2024	Cellamari giuseppe

6

## Normativa urbanistica

Allegato A

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come **Ambito di Riqualificazione Urbanistica – Residenziale (AR-UR)**.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53 G, Genova – Levante, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

## Regolarità edilizia

Allegato G, L

Presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Progetto costruttivo n.1229/1954
- Art.26 – Opere interne n.43/1993
- Opere interne eseguite prima del 17 marzo 1985 n.6829/2023

## 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.

# SIMONE ARDIGÒ ARCHITETTO

L'appartamento oggetto della procedura **non è regolare**, in quanto così come è stato rilevato è difforme rispetto all'ultima pratica edilizia di regolarizzazione rinvenuta presso gli uffici comunali e cioè alla pratica di sanatoria del 17/05/2023 per opere interne eseguite prima del 17/03/1985 ai sensi dell'Art. 22 c. 1 L.R. 06/06/2008 N. 16 e relativo DOCFA a firma del tecnico incaricato Geom. Fabrizio Salis.

Si indica che per l'appartamento l'irregolarità è minima e riguarda la presenza di un soppalco non strutturale situato al di sopra del disimpegno e accessibile tramite uno sportello dal bagno. L'altezza utile al di sotto del soppalco è di m. 2.19, pertanto non conforme con le vigenti normative.

Risulta quindi necessaria una pratica di sanatoria per opere interne, ai sensi dell'art. 22 LR 16 / 2008 se non anche eliminare il medesimo soppalco il tutto da concordare con gli uffici proposti.

Per quanto concerne i costi sono così espressi: euro 1500,00 di onorario tra sanatoria e variazione catastale; euro 50,00 tributi catastali; euro 100,00 diritti segreteria.

TOTALE CIRCA 1.650,00 euro.

L'immobile così com'è stato analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): tale attestazione è stata predisposta da parte di tecnico abilitato Geom. Gabriele Scalise, come trasmesso alla Regione Liguria al Prot/2026/0054619del 02/02/2026 (in validità fino al 02/02/2036) con Codice identificativo 0720264575

L'immobile risulta essere in Classe Energetica "F".

(Allegato L)

## Ispezione Ipotecaria

Allegato F

7

### Nota di Trascrizione

Registro Generale n. 3743, Registro Particolare n. 2481, del 06/02/1990, numero di Repertorio n.86378, del 02/02/1990,

Atto tra vivi – Compravendita, notaio Bocchiardo Renzo, a favore di Cellamari giuseppe, [REDACTED]

### Nota di Trascrizione

Registro Generale n. 24014, Registro Particolare n. 17699, del 30/06/2022, numero di Repertorio n.241741/88888/22, del 27/06/2022,

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione, a favore di Cellamari giuseppe, [REDACTED]

### Nota di Trascrizione

Registro Generale n. 33273, Registro Particolare n. 24816, del 16/09/2022, numero di Repertorio n.369771/88888/22, del 27/06/2022,

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione, a favore di [REDACTED]

# SIMONE ARDIGÒ ARCHITETTO

## Nota di Trascrizione

Registro Generale n. 40681, Registro Particolare n. 32242, del 30/11/2023, numero di Repertorio n.5001501/88888/23, del 29/11/2023,

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione, a favore a favore di [REDACTED]

## Nota di Trascrizione

Registro Generale n. 16096, Registro Particolare n. 12723, del 14/05/2024, notaio Pastorini Barbara, numero di Repertorio n.19278/9413, del 16/04/2024,

Atto tra vivi – Donazione accettata, a favore di Cellamari giuseppe [REDACTED]

## Oneri condominiali

Allegato H

Gli oneri condominiali ordinari risultano regolarmente onerati, mentre gli oneri condominiali straordinari risultano da pagare tre rate, per un valore di 2.003,84, che scadranno nel 2026.

## Valutazione della proprietà

Allegato I

### Metodo di stima

8

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti da

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Borsino Immobiliare Nazionale (BIN)

superficie dell'immobile (mq);

utilizzo dei coefficienti di merito e correzione.

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

### Residenza

Regione: Liguria  
Provincia: Genova  
Comune: Genova  
Indirizzo: Via Aldo Manuzio civ.17, int.13  
CAP. : 16143  
Dati Catastali: Sez.GED, fg.44, m.384, s.45

# SIMONE ARDIGÒ ARCHITETTO

## CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie Commerciale
Residenza	60,79	100%	60,79
Balcone	10,73	25%	2,68
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>63,47</b>

## VALORI DI MERCATO RILEVATI

### Osservatorio Mercato Immobiliare

Zona:	Semicentrale - <b>San Fruttuoso</b> (p.zza Martinez, v.Torti, v.G.B.d'Albertis, v. Berghini, v. Donghi, v. Casoni)		
Tipologia	Abitazioni di tipo economico		
Stato Conservativo	Normale		
Minimo			990,00 €
Medio			1.220,00 €
Massimo			1.450,00 €

### Borsino Immobiliare

Zona:	Semicentro - <b>San Fruttuoso</b> (p.zza Martinez, v.Torti, v.G.B.d'Albertis, v. Berghini, v. Donghi, v. Casoni)		
Tipologia	Abitazioni in stabili di qualità nella fascia media di zona		
Minimo			1.001,00 €
Medio			1.275,50 €
Massimo			1.550,00 €

### Valore medio di mercato unitario al mq $[(OMI+BIN)/2]$

Minimo	995,50 €
Medio	1.247,75 €
Massimo	1.500,00 €

## CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

	Prezzo medio unitario €/mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile €
minimo	995,50 €	63,47	63.186,87 €
medio	1.247,75 €	63,47	79.197,81 €
massimo	1.500,00 €	63,47	95.208,75 €

# SIMONE ARDIGÒ ARCHITETTO

Tenendo in considerazione lo stato conservativo dell'immobile, il valore preso in considerazione è dato dai valori **medi** del prezzo medio unitario, ritenuto congruo e pari a:

**Valore immobile**

**79.197,81 €**

A questa cifra andranno applicati i coefficienti di merito, nella formula semplificata, relativi alle caratteristiche della zona, del fabbricato e dell'immobile;

## TABELLA COEFFICIENTI DI MERITO

### TIPOLOGIA EDILIZIA

appartamento 1,1

### LIVELLO DI PIANO

Piano 2° con ascensore 1,0

### VETUSTA'

sopra i 60 anni 0,6

### STATO DI CONSERVAZIONE

completamente da ristrutturare -0,8

### STATO DI LUMINOSITA'

mediamente luminoso (solaggiato solo una parte della giornata) 1,0

### ESPOSIZIONE- PANORAMA

cortile interno -0,9

### ORIENTAMENTO

Nord-Est -0,9

### TIPOLOGIA

economica -0,9

### BALCONI, TERRAZZE, LOGGE, LASTRICI SOLARI

balconi 1,0

### STATO RISCALDAMENTO

centralizzato con contabilizzatore 1,1

### STATO LOCATIVO ABITAZIONE

abitazioni libere 1,1

10

# SIMONE ARDIGÒ ARCHITETTO

## DISPONIBILITA' PARCHEGGI

più difficoltosa della media della zona -0,9

<b>Coefficienti di merito</b>	<b>7</b>	<b>-4</b>	<b>3</b>
-------------------------------	----------	-----------	----------

<b>Valore immobile</b>	<b>81.177,76 €</b>
------------------------	--------------------

## SPESE DA SOTTRARRE DAL VALORE OTTENUTO

Pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità	1.650,00 €
---	------------

<b>Totale spese</b>	<b>1.650,00 €</b>
---------------------	-------------------

<b>Valore immobile</b>	<b>79.527,76 €</b>
------------------------	--------------------

## Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà del Sig.CELLAMARI GIUSEPPE è pari a

<b>80.000,00 €</b>	<b>(ottantamila/00 euro)</b>
--------------------	------------------------------

11

# SIMONE ARDIGÒ ARCHITETTO

## Conclusione

A conclusione del lavoro di analisi delle attività edilizie, attività svolta in sincrono con il CTU Dott. Stefano Gotta e lo staff del suo studio, si riassume che il valore assunto dell'immobile oggetto di perizia di Via Manuzio civ.17, int.13 nel Comune di Genova è di € 80.000,00 (ottantamila /00 euro).

Con la presente relazione tecnica di perizia, redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati, sulle informazioni assunte e salvo ogni migliore accertamento che potesse essere rilevato da ulteriore nuova documentazione prodotta dalle parti, nel pieno convincimento delle motivazioni addotte e nella consapevole veridicità delle informazioni riportate, lo scrivente ritiene, per tutto quanto sopra esposto, di aver fornito un'esauriente risposta al quesito formulato, nel pieno rispetto della verità, rimanendo a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento, demandando all'insindacabile apprezzamento (o meno) dell'Ill.mo Giudice, ogni valutazione di merito sulla attendibilità dei contenuti della presente relazione, sulla regolarità delle operazioni peritali e sulla correttezza dell'operato dello scrivente.

A compimento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto CTU Arch. Simone Ardigò consegna la presente relazione alla procedura e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Genova, 4 febbraio 2026

Arch. Simone Ardigò



12

## Allegati

- EG.4048-2025 ALLEGATO A INQUADRAMENTO
- EG.4048-2025 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- EG.4048-2025 ALLEGATO C STATO ATTUALE CONFRONTO
- EG.4048-2025 ALLEGATO D CATASTO
- EG.4048-2025 ALLEGATO E ANAGRAFE
- EG.4048-2025 ALLEGATO F ISPEZIONE IPOTECARIA
- EG.4048-2025 ALLEGATO G PRATICHE EDILIZIE
- EG.4048-2025 ALLEGATO I STIMA
- EG.4048-2025 ALLEGATO L ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA