

Studio Tecnico Geom. Elio Picasso  
Via A.M. Maragliano n° 6  
16121 - Genova  
Albo Provinciale Geometri n° 1858  
Telefono = Telefax = Q 010/587029  
Cellulare = 3388675676  
e-mail: [eliopicasso@libero.it](mailto:eliopicasso@libero.it)  
pec: [elio.picasso@geopec.it](mailto:elio.picasso@geopec.it)

## **RELAZIONE TECNICA**

Il sottoscritto Geom. Elio Picasso, libero professionista con studio in Genova, Via A.M. Maragliano n° 6 - Telefono 010/587029 – Mobile 3388675676 – Codice Fiscale: PCS LEI 49E17 D969L – Partita I.V.A.: 0102187 010 8, iscritto all'Albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova con il n° 1858 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Genova, ha ricevuto incarico dal Dr. Silvio Sartorelli – con studio in Genova, Viale Brigata Bisagno n° 14 - nella sua qualità di Curatore del Fallimento “Prestige Immobiliare – S.r.l.” (Tribunale di Genova Fallimento n° 106/2018) di determinare un valore congruo, quale base d'asta, per la vendita degli immobili acquisiti alla Procedura, avuto anche riguardo alla Relazione di Stima Sommaria, datata 23/11/2021, redatta dal Geom. Stefano Bussalino di Borghetto Borbera.

Quanto sopra premesso, lo scrivente procede alla richiesta

## **STIMA DEL FABBRICATO**

### **A – Oggetto della Stima**

Vetusto fabbricato sito nel Comune di Arquata Scrivia (AL) - Frazione Rigoroso – precisamente in Via Nazionale civico n° 76 - già Via Casa di Sopra (**Foto Panoramica All. n° 1 – Particolare E/M All. n° 2**), di cui sono parte due unità immobiliari ad uso abitazione entrambe distribuite su due piani – terreno e primo – collegati da una scala comune interna.

### **B – Stato di Condizioni degli Immobili**

Lo stato di condizioni interne ed esterne sia del fabbricato sia delle due

unità immobiliari che lo compongono possono ritenersi pessime; particolare riferimento va rivolto al tetto realizzato con orditura lignea ed al soprastante manto di copertura in coppi il cui pessimo stato complessivo nonché le relative porzioni già crollate consentono copiose penetrazioni di acque meteoriche all'interno del fabbricato stesso. Pari condizioni possono attribuirsi sia alle murature perimetrali in laterizio che si presentano quasi completamente prive di intonaco di finitura sia ai serramenti anch'essi piuttosto deteriorati. Per quanto attiene agli impianti elettrico ed idraulico, quello che ne rimane, non risulta a norma di Legge (**Foto nn. 1-2-3-4-5-6 - All. n° 3**).

Da quanto sopra esposto in ordine alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato, si evidenzia che, allo stato, il medesimo non è abitabile; infatti, si renderanno necessari rilevanti interventi sia di ristrutturazione sia di manutenzione per riportare l'immobile nelle normali condizioni di abitabilità.

### **C – Accertamenti Catastali**

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Alessandria – Ufficio Provinciale – Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Arquata Scrivia le due unità immobiliari che, come detto, costituiscono l'intero fabbricato in esame, sono correttamente censite in capo a:

- Fallimento Prestige Immobiliare – S.r.l. con sede in Genova (Codice Fiscale: 0148019 099 8),

ed individuate con i seguenti identificativi e dati di classamento del Catasto Fabbricati del Comune di Arquata Scrivia (AL).

**1)** Foglio 19 – Mappale 71 – Sub 1 – Zona Censuaria 1 – Categoria A/4

- Classe 3 – Consistenza vani 3,0 – Superficie Catastale Totale mq. 47

– Rendita Euro 134,80 – Via Nazionale Piani T – 1;

2) Foglio 19 – Mappale 71 – Sub 2 – **Mappale 72** – Zona Censuaria 1

– Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza vani 2,0 – Superficie Catastale Totale mq. 40 – Totale esclusa area scoperta mq. 34 (**Mappale**

**72**) – Rendita Euro 89,86 – Via Nazionale Piani T – 1 (**All nn. 4-5-6**).

**1bis**) L'appartamento di cui al soprastante **n° 1** (Map. 71 - Sub 1) misura una superficie lorda di circa mq. 47 distribuita, come detto, su due piani. Al piano terreno trova sistemazione una cucina ed al soprastante piano primo, collegato da scala interna comune, sono stati realizzati due locali (**All. n° 7**).

**2bis**) Il secondo appartamento di cui al soprastante **n° 2** (Map. 71 - Sub 2) misura una superficie lorda di circa mq. 34, anche questa distribuita su due piani al pari dell'unità immobiliare di cui al **n° 1bis**. Anche qui, al piano terreno trova sistemazione una cucina ed al superiore piano primo è stato realizzato un vano. A quest'ultimo appartamento è annesso un portico/cortile di circa mq. 7 (**Map. 72**) con entrostante servizio igienico (**All. n° 8**).

#### **D – Osservazioni alla Stima del Geom. Stefano Bussalino**

Il Professionista nella sua Relazione di Stima Sommaria datata 23/11/2021 conclude che il fabbricato in esame, composto da due unità immobiliari ad uso abitazione, dovrà essere abbattuto e ricostruito e ne stima il valore all'attualità pari ad €. 5.000,00 ovvero, secondo il giudizio del Professionista, pari al costo che dovrà essere sostenuto per la demolizione del fabbricato. A parere di chi scrive omettendo, però, il

valore del suolo di sedime sul quale potrà essere ricostruito un volume a destinazione residenziale. L'impostazione della Relazione del Geom. Stefano Bussalino risulta sostanzialmente corretta, tuttavia il valore dell'intero fabbricato appare piuttosto sottostimato.

### **E - Stima del Valore degli Immobili**

In via preliminare, per procedere alla stima, occorre avere riguardo allo stato attuale del fabbricato nel suo complesso atteso che è certamente peggiore di quello accertato quasi cinque anni fa.

Si osserva inoltre che il mercato immobiliare ha avuto un andamento decrescente; lo confermano i diversi immobili, simili a quelli oggetto della presente Relazione, già di proprietà della "Prestige Immobiliare – S.r.l.", che sono già stati oggetto di vendite forzose con realizzi sostanzialmente simbolici.

Ciò nonostante, il sottoscritto ritiene che anche nello stato attuale ma con le potenzialità riferite in precedenza (possibilità di eventualmente ricostruire un volume a destinazione residenziale), una vendita ad evidenza pubblica potrebbe avere un valore a base d'asta pari a

**€. 10.000,00 (Euro diecimila/00)**

Il sottoscritto così conclude la propria Relazione di Stima; tuttavia resta a disposizione per eventuali ulteriori occorrenze.

Genova, 26 Febbraio 2026

Il Tecnico

- Geom. Elio Picasso -

Firmato digitalmente da

**Elio Picasso**

CN = Elio Picasso  
O = Collegio dei Geometri di  
Genova  
T = Geometra  
C = IT  
Data e ora della firma: 27/02/2026  
02:51:59

**Allegati:**

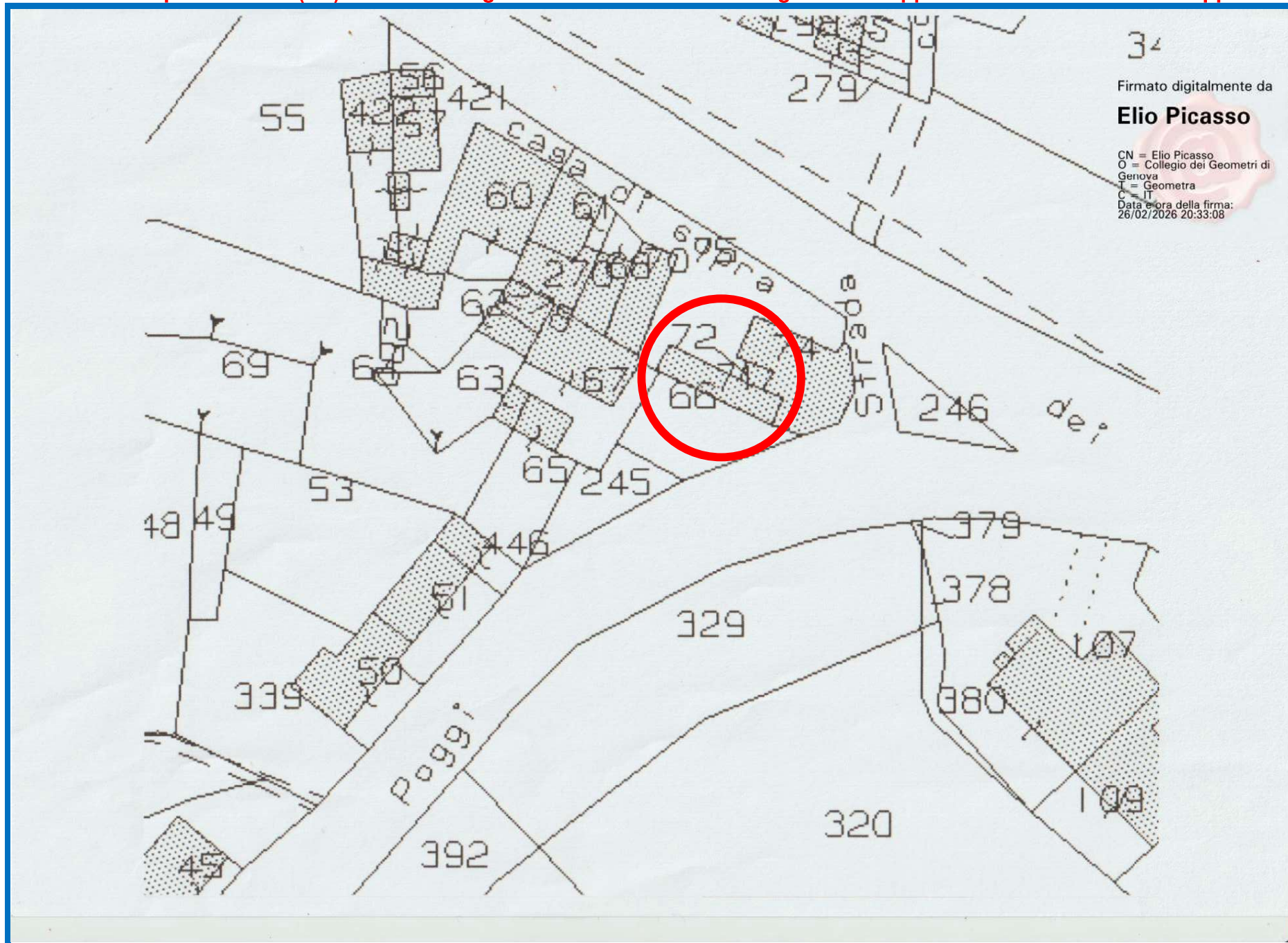
- |                                              |                       |
|----------------------------------------------|-----------------------|
| ✓ Foto Panoramica                            | <b>All. n° 1</b>      |
| ✓ Particolare E/M                            | <b>All. n° 2</b>      |
| ✓ Documentazione fotografica – n° 6 Foto     | <b>All. n° 3</b>      |
| ✓ Visure Catasto Fabbricati – n° 3           | <b>All. nn. 4-5-6</b> |
| ✓ Planimetria Catastale – Mappale 71 – Sub 1 | <b>All. n° 7</b>      |
| ✓ Planimetria Catastale – Mappale 71 – Sub 2 | <b>All. n° 8</b>      |

**FALLIMENTO PRESTIGE IMMOBILIARE – S.r.l.**



**Arquata Scrivia (AL) – Frazione Rigoroso – Via Nazionale civico n° 76 (già Via Casa di Sopra)**







**Foto n° 1**



**Foto n° 2**

Firmato digitalmente da

**Elio Picasso**

CN = Elio Picasso  
O = Collegio dei Geometri di Genova  
T = Geometra  
C = IT  
Data e ora della firma: 26/02/2026  
20:34:44





**Foto n° 3**



**Foto n° 4**

Firmato digitalmente da

**Elio Picasso**

CN = Elio Picasso  
O = Collegio dei Geometri di  
Genova  
T = Geometra  
C = IT  
Data e ora della firma: 26/02/2026  
20:35:18



**Foto n° 5**



**Foto n° 6**



## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2026

|                             |                                                                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dati della richiesta</b> | Terreni e Fabbricati siti nel comune di ARQUATA SCRIVIA (A436) provincia ALESSANDRIA |
| <b>Soggetto individuato</b> | <b>FALLIMENTO PRESTIGE IMMOBILIARE SRL sede in GENOVA (GE) (CF: 01480190998)</b>     |

#### 1. Immobili siti nel Comune di ARQUATA SCRIVIA (Codice A436) Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |          |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                                                                                | ALTRE INFORMAZIONI |                             |                |
|----|---------------------|--------|----------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------|
|    | Sez Urbana          | Foglio | Numero   | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                                           | Rendita            | Indirizzo Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| 1  |                     | 19     | 71       | 1   | 1                   |            | A/4       | 3      | 3,0 vani    | Totale: 47 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte**: 47 m <sup>2</sup> | Euro 134,80        | VIA NAZIONALE Piano T       |                |
| 2  |                     | 19     | 71<br>72 | 2   | 1                   |            | A/4       | 3      | 2,0 vani    | Totale: 40 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte**: 34 m <sup>2</sup> | Euro 89,86         | VIA NAZIONALE Piano T       |                |

**Totale: vani 5 Rendita: Euro 224,66**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

| N.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | DATI ANAGRAFICI                     | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------|-----------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | FALLIMENTO PRESTIGE IMMOBILIARE SRL | 01480190998*   | (1) Proprietà 1/1     |
| DATI DERIVANTI DA                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                     |                |                       |
| Atto giudiziale PROVVEDIMENTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 28/07/2014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 2794 Sede TS9 Registrazione Volume I n. 62 registrato in data 06/03/2025 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Voltura n. 9025.1/2025 - Pratica n. AL0040228 in atti dal 17/04/2025 |                                     |                |                       |

**Totale Generale: vani 5 Rendita: Euro 224,66**

Unità immobiliari n. 2

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ALLEGATO n°4

Firmato digitalmente da

**Elio Picasso**

CN = Elio Picasso  
O = Collegio dei Geometri di Genova  
C = Geometra  
Data e ora della firma:  
26/02/2026 20:41:58

Direzione Provinciale di Alessandria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 17/10/2025  
Ora: 17:38:12  
Numero Pratica: T332093/2025  
Pag: 1 - Fine

## Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 17/10/2025

Dati della richiesta: **siti nel comune di ARQUATA SCRIVIA (A436) (AL) Foglio 19 Particella 71**  
Immobili 2.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

|   |                                                 |                                                                                                   |                       |
|---|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1 | Foglio 19 Part. 71 Sub. 1                       | Zona censuaria 1 Categoria A/4 <sup>a</sup><br>Classe 3 Consistenza 3 vani<br>Rendita Euro 134,80 | VIA NAZIONALE Piano T |
| 2 | Foglio 19 Part. 71 Sub. 2<br>Foglio 19 Part. 72 | Zona censuaria 1 Categoria A/4 <sup>a</sup><br>Classe 3 Consistenza 2 vani<br>Rendita Euro 89,86  | VIA NAZIONALE Piano T |

Visura telematica

Firmato digitalmente da

**Elio Picasso**

CN = Elio Picasso  
O = Collegio dei Geometri di  
Genova  
T = Geometra  
C = IT  
Data e ora della firma:  
26/02/2026 20:42:35

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare



Direzione Provinciale di Alessandria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 17/10/2025  
Ora: 17:45:59  
Numero Pratica: T336526/2025  
Pag: 1 - Fine

## Elenco immobili terreni

Situazione degli atti informatizzati al 17/10/2025

Dati della richiesta: **siti nel comune di ARQUATA SCRIVIA (A436) (AL) Foglio 19 Particella 72**

Immobili 1.



**Dati identificativi**

**Dati di classamento**

|   |                                                                |                                                      |
|---|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1 | Foglio 19 Part. 72<br>Partita: Area di enti urbani e promiscui | Destinazione ENTE URBANO Superficie 7 m <sup>2</sup> |
|---|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

Visura telematica

Firmato digitalmente da

**Elio Picasso**

CN = Elio Picasso  
O = Collegio dei Geometri di Genova  
T = Geometra  
C = IT  
Data e ora della firma:  
26/02/2026 20:43:01

MODULARIO  
F. - C. o. T. - 253760  
MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

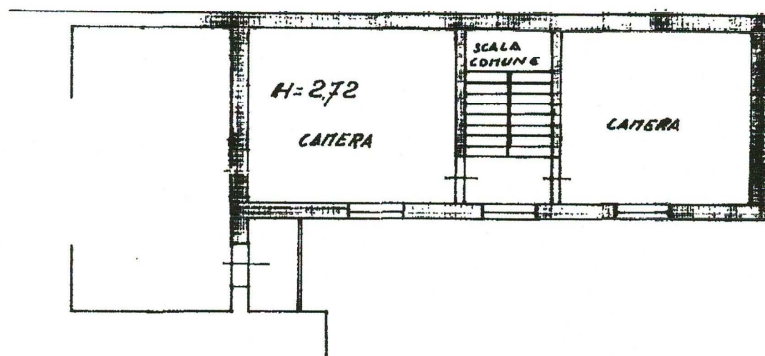
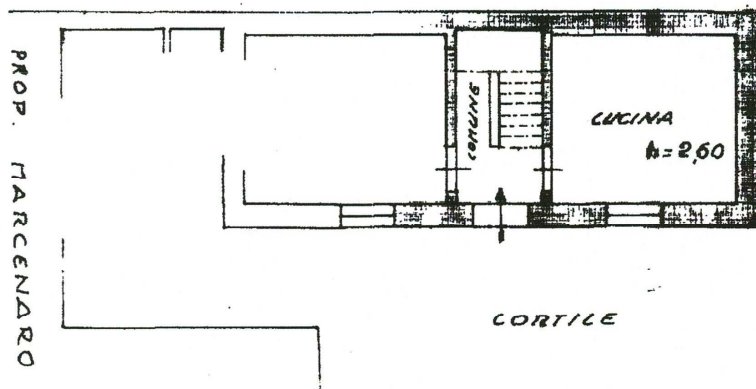
Lire  
20

## 20 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1950, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARQUATA S. Via CASA DI SOPRA, FRAZ. PICCORODitta JANITA MARIA - ARQUATA il 20-7-1962Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ALESSANDRIA

1° PIANO

CON  
CORTILE

P. TERRENO

CORTILE

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

530

Compilata dal GeometraEnrico Pochetti (Titolo, nome e cognome del tecnico)Iscritto all'Albo dei Geometridella Provincia di AlessandriaDATA 21/9/62Firma: [Signature]

Firmato digitalmente da

Elio Picasso

CN = Elio Picasso  
O = Collegio dei  
Geometri di Genova  
T = Geometra  
C = ITData e ora della firma:  
26/02/2026 20:44:25

ALLEGATO n° 7

MODULARIO  
P. - Cat. A 7 - 218

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

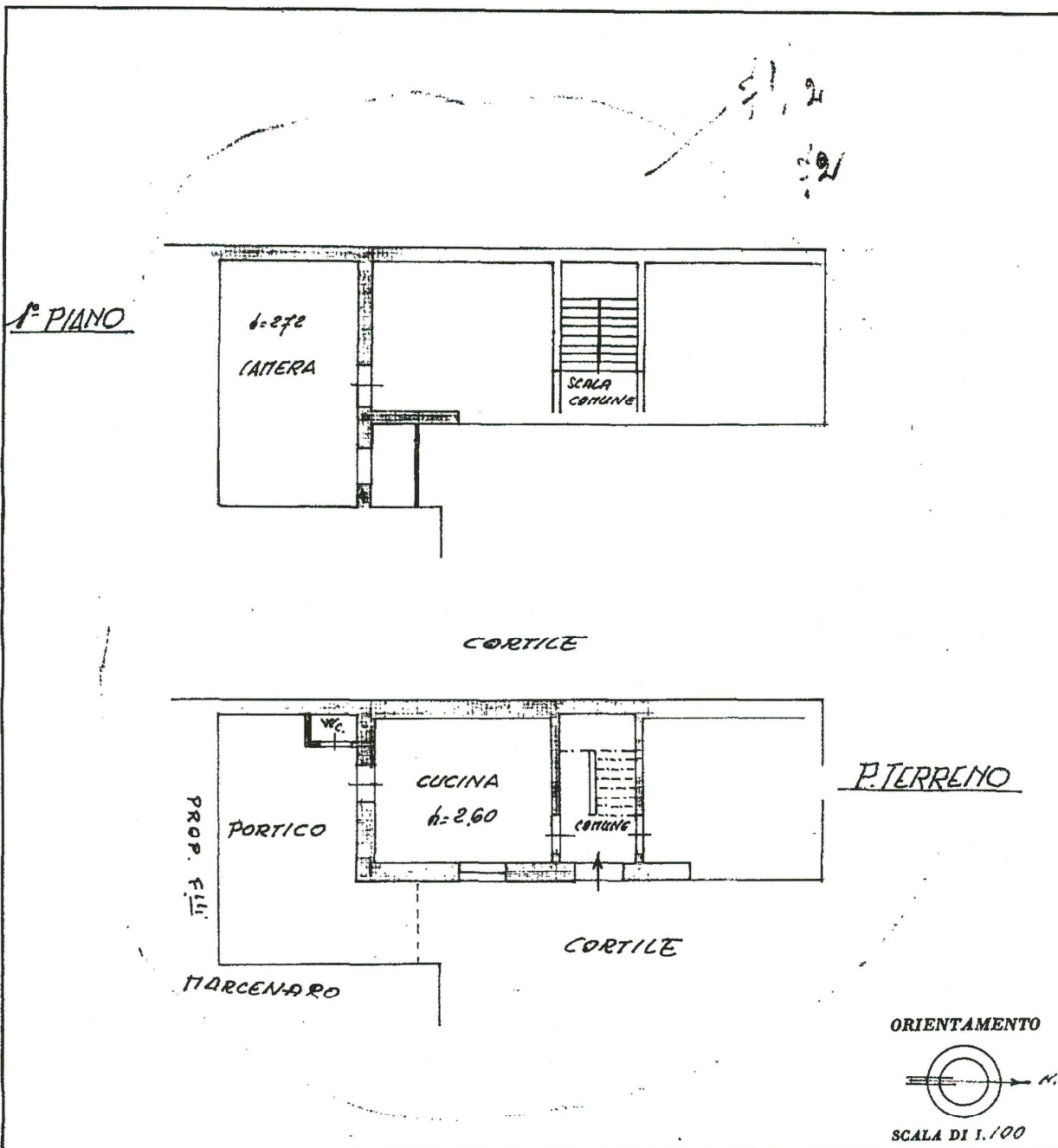
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
20

## 21 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 15 APRILE 1959, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARQUATA Via LAIA DOPRA - FR. RIGOROSO  
 Ditta JANITA ALDO - ARQUATA il 16/4/917  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ALEXANDRIA



## SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

531

Compilata dal Giancarlo  
(Titolo/segno e cognome del tecnico)Enrico BortoloIscritto all'Albo dei Peritidella Provincia di AlexandriaDATA 21/8/62Firma: Enrico Bortolo

Firmato digitalmente da

**Elio Picasso**

CN = Elio Picasso  
 O = Collegio dei  
 Geometri di Genova  
 T = Geometra  
 C = IT  
 Data e ora della firma:  
 26/02/2026 20:45:28

ALLEGATO n° 8