

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

pec: 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

Fallimento Prestige Immobiliare – S.r.l. – n° 106/2018

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Allegati:

- ✓ Foto Panoramica
- ✓ Particolare E/M
- ✓ Documentazione fotografica – n° 6 Foto
- ✓ Visure Catasto Fabbricati – n° 3

All. n° 1

All. n° 2

All. n° 3

All. nn. 4-5-6

- ✓ Planimetria Catastale – Mappale 71 – Sub 1

All. n° 7

- ✓ Planimetria Catastale – Mappale 71 – Sub 2

All. n° 8



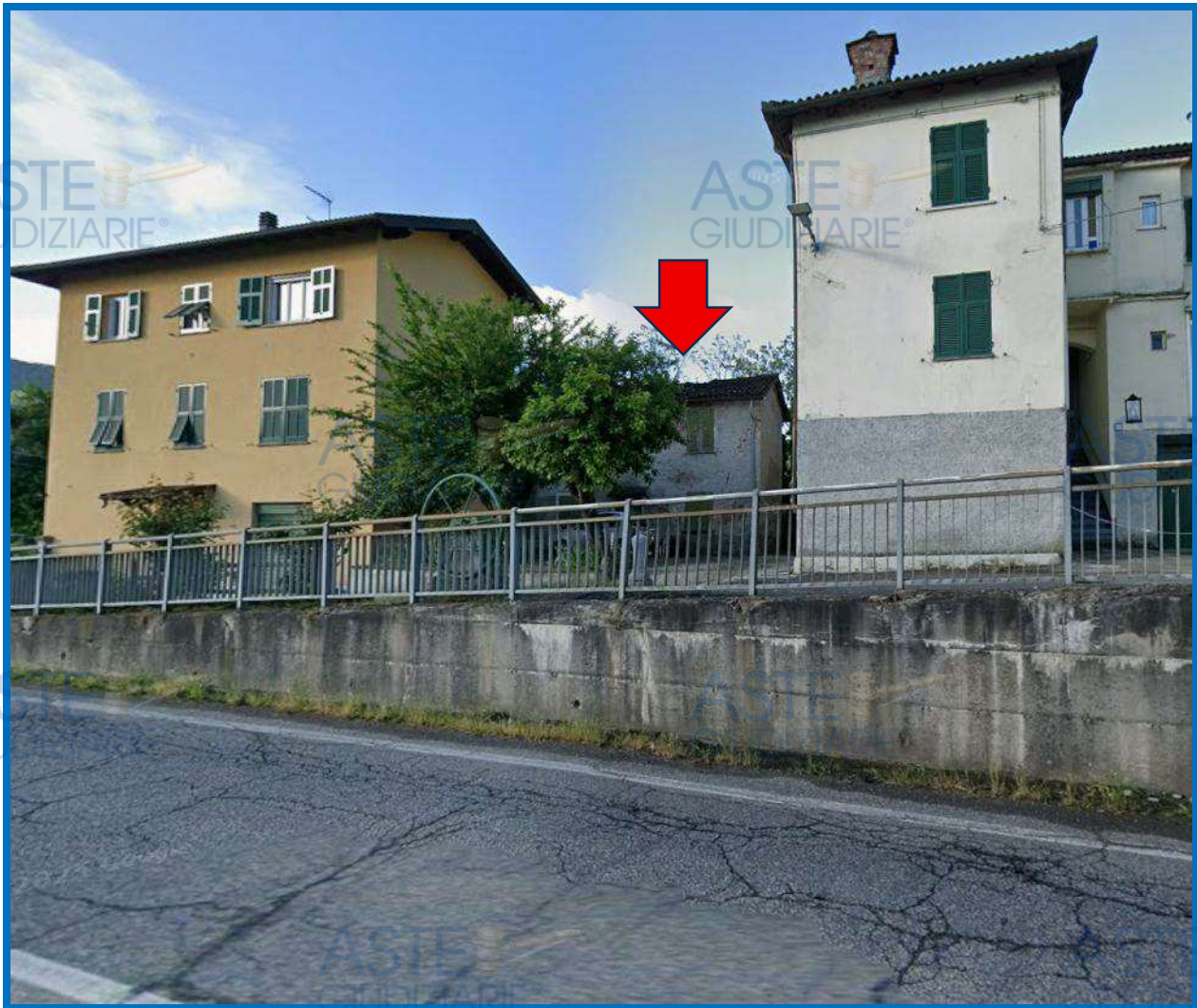
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FALLIMENTO PRESTIGE IMMOBILIARE – S.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

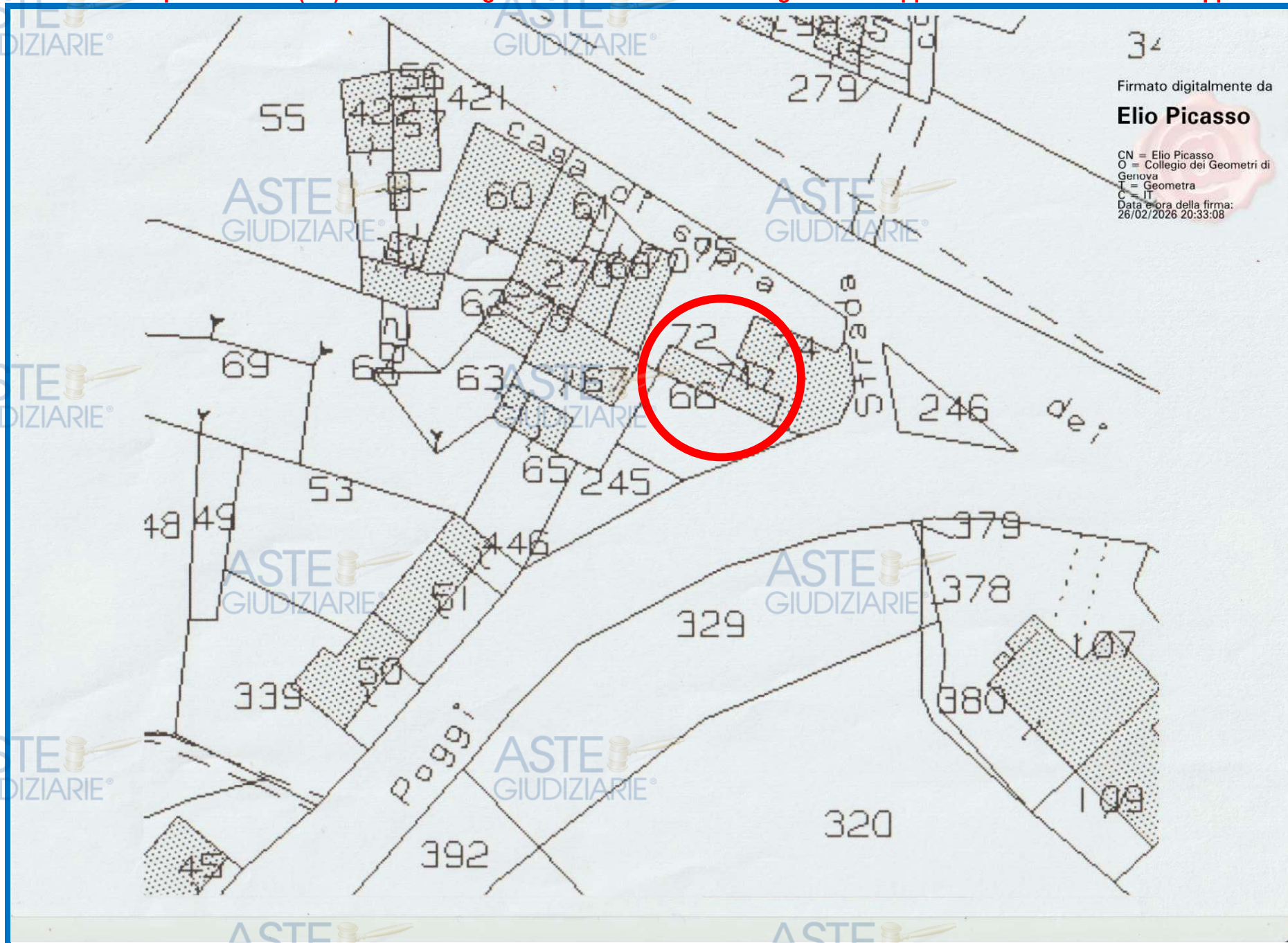
Fallimento Prestige Immobiliare – S.r.l. – n° 106/2018

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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
20:29:27



Firmato digitalmente da

Elio Picasso

CN = Elio Picasso
O = Collegio dei Geometri di
Genova
C = Geometra
Data e ora della firma:
26/02/2026 20:33:08



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

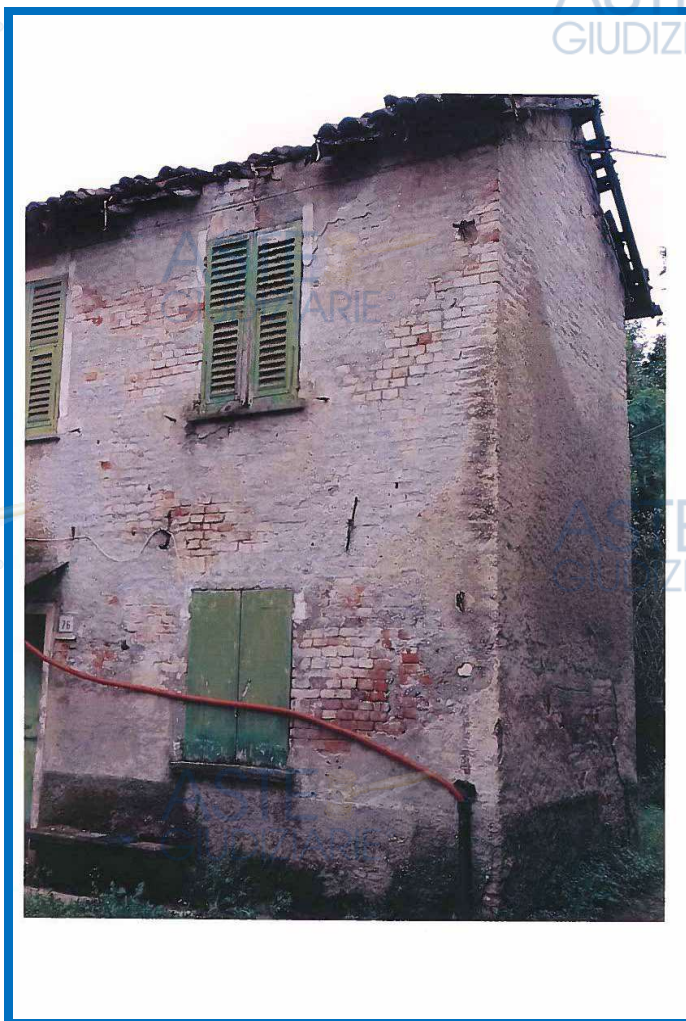


Foto n° 4

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

Firmato digitalmente da

Elio Picasso

Fallimento Prestige Immobiliare – S.r.l. – n° 106/2018

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CN = Elio Picasso
O = Collegio dei Geometri di
Genova
T = Geometra
C = IT
Data e ora della firma: 26/02/2026
20:40:35

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2026

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

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 ² Totale escluse aree scoperte*: 47 m ²	Euro 134,80	VIA NAZIONALE Piano T	
2		19	71 72	2	1		A/4	3	2,0 vani	Totale: 40 m ² Totale escluse aree scoperte*: 34 m ²	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 Volutura 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

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 ^a Classe 3 Consistenza 3 vani Rendita Euro 134,80	VIA NAZIONALE Piano T
2	Foglio 19 Part. 71 Sub. 2 Foglio 19 Part. 72	Zona censuaria 1 Categoria A/4 ^a Classe 3 Consistenza 2 vani 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

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.

ASTE GIUDIZIARIE
Dati identificativi

Dati di classamento

ASTE GIUDIZIARIE

1 Foglio 19 Part. 72
Partita: Area di enti urbani e promiscui Destinazione ENTE URBANO Superficie 7 m²

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

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

MODULARIO
F. - C. n. o. T. - 283760
MINISTERO DELLE FINANZE

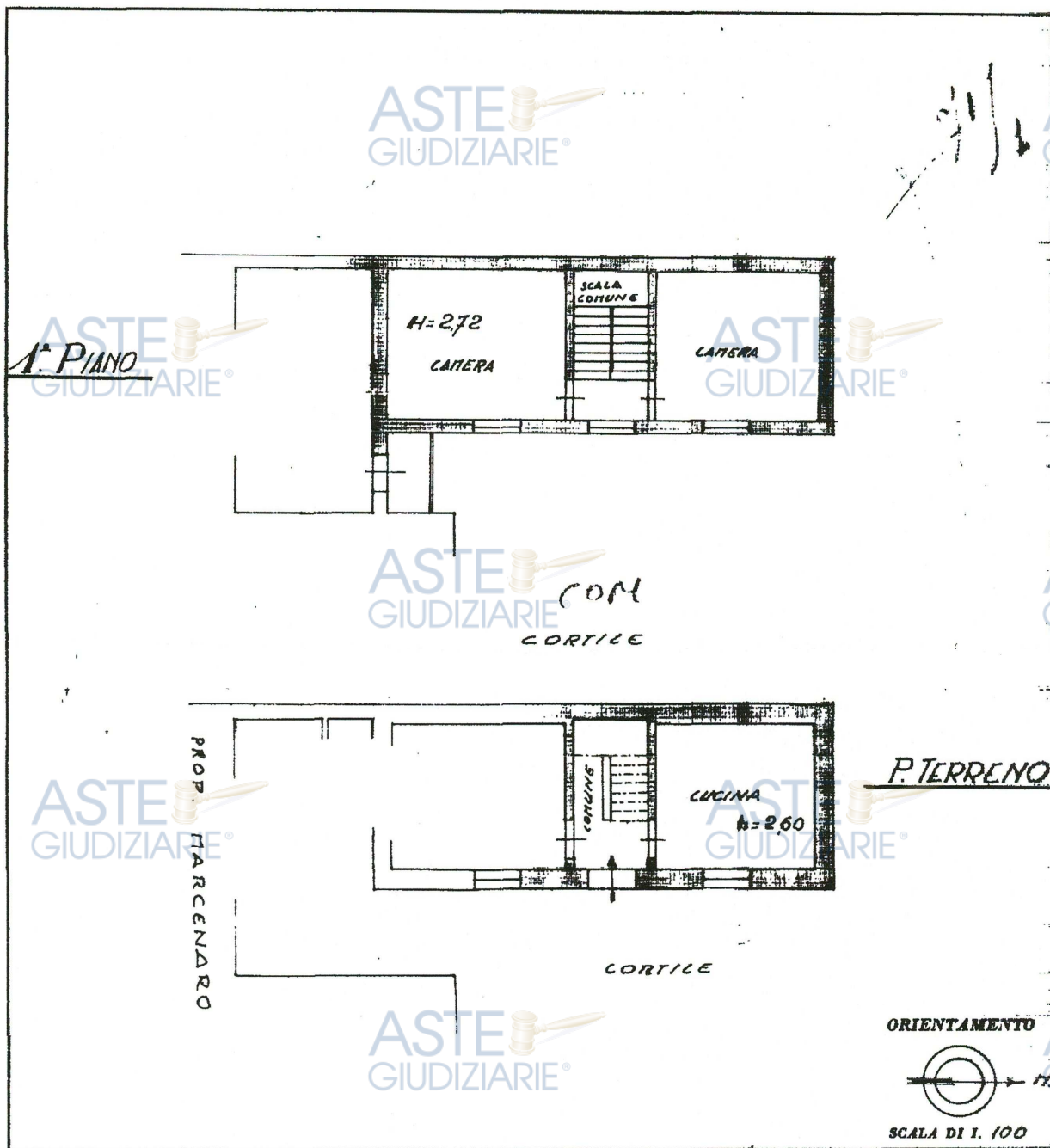
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

20 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(N. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1960, N. 662)

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

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

530



Compilata dal

Elio Picasso (Titolare, firma e segna del tecnico)

Iscritto all'Albo dei

della Provincia di

DATA

Firma:

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 20:44:25

ALLEGATO n° 7

MODULARIO
P. - Cat. A 7. - 218

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

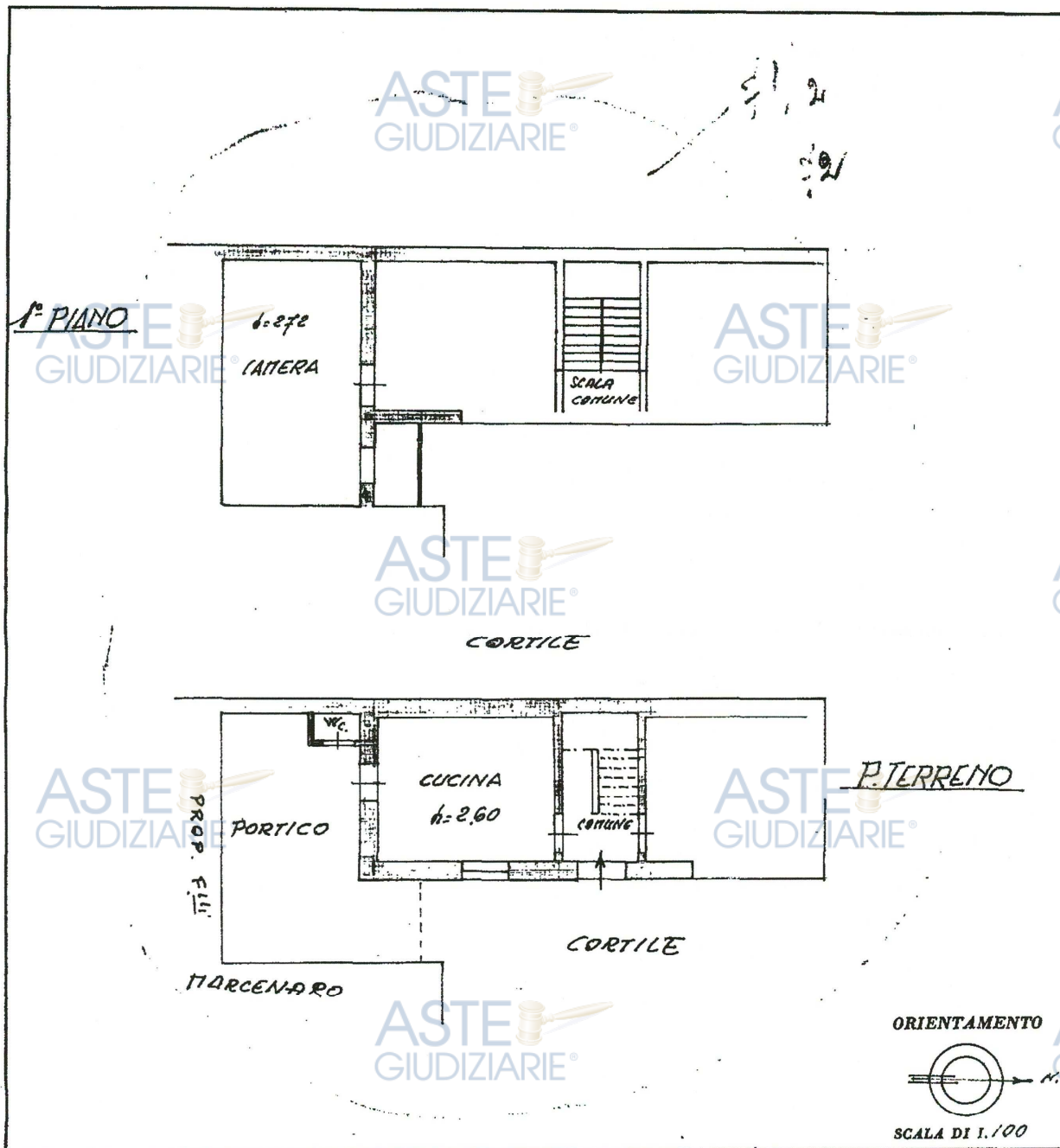
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

21 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1959, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARQUATA Via VIA SOPRA - FR. RIGORIO
 Data JANITA ALDO - ARQUATA il 16/4/917
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ALENANDRIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

531

Compilata dal

Giancarlo
Savio (Titolare/Responsabile del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Periti

della Provincia di Alessandria

DATA 21/8/62

Firma: Savio

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