

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **108/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/11/2025

Giudice Delle Esecuzioni:  
**Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

**PERIZIA DI STIMA**  
**INTEGRATA IN SOSTITUZIONE**

**Lotto 1 - Fabbricato per uffici e servizi con  
officina-deposito e parcheggio**

**Esperto alla stima:** Arch. Claudia Todero  
**Codice fiscale:** TDRCLD66C41L304N  
**Studio in:** Via Emilia 325 - 15057 Tortona  
**Telefono:** 0131821945  
**Email:** c.todero@awn.it  
**Pec:** claudia.todero@archiworldpec.it

Custode Dr.ssa Laura Moretti

**SINTESI ELABORATO**

**1. Dati Catastali**

**Bene:** strada Vic. Ribrocca n.8 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 1 - Fabbricato per uffici e servizi con officina-deposito e parcheggio

**Corpo:** A

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

.., foglio 57, particella 29, subalterno 6, scheda catastale presente,  
indirizzo Strada Vicinale Ribrocca 8, piano T-1, comune Tortona, categoria C/3, classe 4, consistenza 414, superficie 893, rendita € 1475,31

**2. Stato di possesso**

**Bene:** strada Vic. Ribrocca n.8 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 1 - Fabbricato per uffici e servizi con officina-deposito e parcheggio

**Corpo:** A

**Libero**

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** strada Vic. Ribrocca n.8 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 1 - Fabbricato per uffici e servizi con officina-deposito

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** strada Vic. Ribrocca n.8 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 1 - Fabbricato per uffici e servizi con officina-deposito

**Corpo:** A

**Creditori Isc**

**5. Comproprietari**

**Beni:** strada Vic. Ribrocca n.8 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 1 - Fabbricato per uffici e servizi con officina-deposito

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** strada Vic. Ribrocca n.8 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 1 - Fabbricato per uffici e servizi con officina-deposito

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** strada Vic. Ribrocca n.8 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 1 - Fabbricato per uffici e servizi con officina-deposito

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** strada Vic. Ribrocca n.8 - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 1 - Fabbricato per uffici e servizi con officina-deposito

**Valore complessivo intero:** 272.660,01 **ARROTONDATO A € 272.600,00**

(in lettere : duecentosettantaduemilaseicento/00)

Beni in Tortona (AL)  
strada Vic. Ribrocca n.8

**Lotto: 1 - Fabbricato per uffici e servizi con officina-deposito e parcheggio**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Data di presentazione: 13-05-2025 integrata in data 11-12-2025 a seguito di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità

Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in strada Vic. Ribrocca n.8

Quota e tipologia del diritto

1/ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 57, particella 29, subalterno 6, scheda catastale presente, indirizzo Strada Vicinale Ribrocca 8, piano T-1, comune Tortona, categoria C/3, classe 4, consistenza 414, superficie 893, rendita € 1475,31

Derivante da:

Variatione nel classamento del 19-05-2017 pratica n. AL0059894 in atti dal 19-05-2017 Variazione di classamento (n. 10061.1/2017).

Situazione dell'unità immobiliare dal 19-05-2016: Variazione del 18-05-2016 pratica n. AL0066191 in atti dal 19-05-2016 Esatta rappresentazione grafica (n. 14357.1/2016).

Situazione dell'unità dal 09-11-2015 Variazione del 09-11-2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie (totale 497 mq) - Notifica con protocollo n. 341 del 06-02-1998.

Situazione dell'unità imm. dal 01-01-1992 Fg 57 part 29 sub 6 C/3 Cl. 4 Cons. 414 mq Rendita €. 2.856.600 dati derivanti da Variazione del 01-01-1992 Variazione del quadro tariffario - Notifica con protocollo n. 341 del 06-02-1998.

Situazione dell'unità imm. dal 26-01-1991 Dati derivanti da Variazione del 26-01-1991 in atti dal 20-12-1997 FUSIONE (n. 35.1/1991) Notifica con prot. n. 341 del 06-02-1998 Partita 1004670 Mod.58 - 5431.

L'intestazione alla data del 23-05-2025 deriva dai seguenti atti:

-dal 26-09-2023 , proprietà 1/1 Dati derivanti da Atto del 26-09-23 Pubbl. Uff. Tacchini Valerio Giovanni in Milano Rep. n.172463 - Scissione di società Nota presentata con Modello Unico n. 2306.1/2023 Reparto PI di Tortona in atti dal 29-09-2023;

-dal 14-10-2019 .. proprietà 1/1 fino al 26-09-2023 Dati derivanti da Mutamento di denominazione - Volture societarie del 14-10-2019 Pubbl. Ufficiale Del Corno Alessandro Rep. n. 1898 Sede TP3 Registrazione Volume 1T n. 39727 registrato in data 22-10-2019 - Atto pubblico conservato Nota presentata con Modello Unico n. 62.1/2019 Pratica n. AL0106096 in atti dal 22-10-2019;

-dal 04-03-201. , . . . proprietà 1/1 fino al 14-10-2019 Dati de-

derivanti da Mutamento di denominazione - Volture societarie del 04-03-2019 Pubblico Uff. Del Corno Alessandro Rep. n. 1609 sede TNR Registrazione Volume 1T n. 10827 registrato in data 18-03-2019- Atto pubblico conservato Nota presentata con Mod. Unico n. 16.1/2019 Pratica n. AL0029520 in atti dal 19-03-2019;

-dal 20-05-2016 I proprietà 1/1 fino al 04-03-2019 Dati derivanti da Atto del 20-05-2016 Pubblico Uff. Mazzù Clemente in Reggio Calabria (RC) Rep. n. 3201 DATIO IN SOLUTUM Nota presentata con Mod. Unico n. 1106.1/2016 Rep. PI di Tortona in atti dal 08-06-2016;

-dal 26-02-21 proprietà 1/1 fino al 20-05-2016 Dati derivanti da Mutamento di denominazione - Volture societarie del 26-02-2016 Pubbl. ufficiale Pilotti Ottavio in Tortona Rep. n. 99141 Sede TSF Registrazione Volume 1T n. 2596 registrato in data 10-03-2016 Trasferimento sede Nota presentata con Mod. Unico n. 3481.1/2016 pratica n. AL0032971 in atti dal 10-03-2016;

-dal 29-12-2009 proprietà 1/1 fino al 26-02-2016 Dati derivanti da Atto del 29-12-2009 Pubblico Uff. Poeta Stefano in Gioia Tauro (RC) Rep. n. 3751 Compravendita Nota presentata con Mod. Unico n. 46.1/2010 Reparto PI di Tortona in atti dal 07-01-2010;

-dal 07-03-2006 proprietà 1/1 fino al 29-12-2009 Dati derivanti da Atto del 07-03-2006 Pubblico Uff. Esposito Vincenzo in Tortona Rep. n. 272903 Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 649.1/2006 Reparto PI di Tortona in atti dal 13-03-2006;

-dal 29-11-2003 proprietà 3/4 fino al 07-03-2006 e proprietà 1/4 fino al 07-03-2006 Dati derivanti da Denuncia nei passaggi per causa di morte del 29-11-2003 - UR Tortona Registrazione Volume 807 n. 67 registrato in data 07-10-2004 Successione Voltura n. 8778.1/2004 Pratica n. AL0187282 in atti dal 13-10-2004;

-dal 31-07-2003 proprietà 1/4 fino al 29-11-2003, proprietà 1/4 fino al 29-11-2003, proprietà 2/4 fino al 29-11-2003 Dati derivanti da nei passaggi per causa di morte del 31-07-2003 UR Tortona Registrazione Volume 801 n. 42 registrato in data 11-11-2003 Successione Voltura n. 2446.1/2003 Pratica n. AL0280694 in atti dal 14-11-2003;

-dal 08-08-2002 proprietà 1/2 fino al 31-07-2003 e proprietà 1/2 fino al 31-07-2003 Dati derivanti da nei passaggi per causa di morte del 08-08-2002 UR Tortona Volume 794 n. 47 registrato in data 27-01-2003 Successione Voltura n. 33791.1/2003 Pratica n. 23660 in atti dal 31-01-2003; -dal 26-01-199

proprietà 1000/1000 fino al 08-08-2002 Dati derivanti da Variazione del 26-01-1991 in atti dal 20-12-1997 Fusione (n. 35.1/1991). Immobili soppressi originari del precedente: Fg 57 part 29 sub 3; Fg 57 part 29 sub 4; Fg 57 part 30 sub 1.

#### Confini:

la particella 29 confina a Nord con Strada Vicinale Ribrocca e altra U.I.U., ad Est con mappale 32 del Fg 57, a Sud con la ferrovia, ad Ovest con i mappali 422 e 423 del Fg 57.

Il capannone confina su quattro lati con il piazzale esclusivo.

Note: Sono presenti su Sister dell'AdE due schede catastali, una con indicato "Planimetria non attuale - data presentazione 26-01-1991" ed una con indicazione "Ultima planimetria in atti - dich. n. AL0066191 del 19-05-2016 - planimetria conforme a quella presentata con variazione n. 35 del 26-01-1991".

Le rappresentazioni del fabbricato coincidono.

Si segnala all'interno dell'officina/deposito la presenza di soppalco.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rappresentazione non conforme allo stato dei luoghi

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con presentazione di DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Accatastamento zona uffici con variazione deposito

Variazione catastale DOCFA: € 2.000,00



Oneri Totali: € 2.000,00

Note: il fabbricato risulta in corso di ristrutturazione (vedere pratiche edilizie al capitolo Edilizia) pertanto la categoria catastale risultante dalla visura non corrisponde allo stato dei luoghi, che risultano modificati rispetto alla planimetria disponibile dalla scheda catastale. Una porzione del deposito è stata infatti ristrutturata con soprizzo e cambio di destinazione d'uso (da deposito ad uffici). Inoltre sul mappale sono presenti due stalle (per cavalli) che non risultano in planimetria.

Le spese sommariamente indicate per la variazione catastale, a cura di tecnico abilitato, sono comprensive dei diritti di segreteria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto industriale si colloca nella zona compresa tra il tracciato del tratto Sud della circonvallazione cittadina ed il tracciato della linea ferroviaria Milano-Genova, più precisamente in un'area caratterizzata dalla presenza mista di attività di tipo commerciale (supermercati della grande distribuzione) e di tipo artigianale o piccolo industriale (laboratori-uffici). L'area si può definire di intensa attività umana, compresa tra una zona più propriamente residenziale ed una zona agricola, delimitata dall'alveo del Torrente Scrivia.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non presenti.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria, Novi Ligure, Voghera.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del Torrente Scrivia.

**Attrazioni storiche:** chiese e musei cittadini.

**Principali collegamenti pubblici:** servizio bus cittadini 1 chilometro

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: parte del fabbricato risulta in ristrutturazione, parte viene utilizzato dalla proprietà come officina; nel piazzale vengono parcheggiati mezzi della ditta proprietaria.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio Poeta Stefano in data 29/12/2009 ai nn. 3753/2222;

Registrato a Gioia Tauro in data 07/01/2010 ai nn. 64/10;

Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00; Note: Durata 15 anni.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di  
contro

domicilio ipotecario eletto  
con sede

Derivante da RUOLO (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973;

A rogito di . di Roma in data 12/03/2015 rep. 1372/9415

Ipoteca registrata in data 17/03/2015 al n. 78;

Importo ipoteca: € 735.899,98; Importo capitale: € 367.949,99.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento immobiliare a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Derivante da: verbale pignoramento immobili;

A rogito di UNEP c/o Tribunale Alessandria in data 03/04/2025 al n. di rep. 2122

Trascritto a Tortona (AL) in data 02/05/2025 ai nn. RG 1386 RP 1090;

BCC NPLS 2018-2 SRL con domicilio ipotecario eletto

Dati precedenti relativi ai corpi: A

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** l'immobile non appartiene a condominio.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** 0. Non si tratta di condominio

**Millesimi di proprietà:** si tratta di un'unica unità immobiliare non suddivisa in millesimi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente.

**Indice di prestazione energetica:** non presente.

**Note indice di prestazione energetica:** non specificato.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no.

**Avvertenze ulteriori:** nessuna conosciuta.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

**Titolare/Proprietario:**

proprietario ante ventennio fino al 08/08/2002 .

**Titolare/Proprietario:**

(1/2 di piena proprietà) dal 08/08/2002 al 31/07/2003.

In forza di denuncia di successione devoluta per legge in morte di deceduto il 08/08/2002;

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

denuncia di successione

denuncia presentata all'Ufficio del registro di Tortona 27/01/2003 ai nn. 47/795

trascritta a Tortona, ai nn. 739/529 di formalità.

Note.

In data 10-12-2025 al n. 3147 di formalità è stata trascritta accettazione tacita di eredità, nascente da atto del 07-03-2006 rep. 272903 Notaio Esposito Vincenzo.

**Titolare/Proprietario:**

(1/2 di piena proprietà) dal 08/08/2002 al 29/11/2003 .

In forza di denuncia di successione devoluta per legge

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI,

denuncia presentata all'UR di Tortona in data 27/01/2003, ai nn. 47/795;

trascritta a Tortona, in data 26-02-2003 ai nn. 739/529 di formalità.

In data 10-12-2025 al n. 3147 di formalità è stata trascritta accettazione tacita di eredità, nascente da atto del 07-03-2006 rep. 272903 Notaio Esposito Vincenzo.

**Titolare/Proprietario:**

(1/4) dal 31/07/2003 al 07/03/2006 .

In forza di denuncia di successione devoluta per legge in morte di (deceduto) (1/4 di proprietà);

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI,

Dichiarazione di successione

registrata a Tortona, in data 11/11/2003, ai nn. 42/801;

trascritta a Tortona, in data 27/12/2003, ai nn. 4534/3218 di formalità.

Note:

In data 10-12-2025 al n. 3146 di formalità è stata trascritta accettazione tacita di eredità, nascente da atto del 07-03-2006 rep. 272903 Notaio Esposito Vincenzo.

**Titolare/Proprietario:**

(1/4) dal 31/07/2003 al 07/03/2006 .

In forza di denuncia di successione devoluta per legge in morte di (deceduto) (1/4 di proprietà);

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI,

Dichiarazione successione devoluta per legge

registrata a Tortona, in data 11/11/2003, ai nn. 42/801;

trascritta a Tortona, in data 27/12/2003, ai nn. 4534/3218 di formalità.

In data 10-12-2025 al n. 3146 di formalità è stata trascritta accettazione tacita di eredità, nascente da atto del 07-03-2006 rep. 272903 Notaio Esposito Vincenzo.

**Titolare/Proprietario:**

(1/2) dal 29/11/2003 al 07/03/2006 .

In forza di denuncia di successione devoluta per legge in morte di (deceduto) (nata )

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI,

Dichiarazione di Successione

registrata a Tortona, in data 07/10/2004, ai nn. 67/807;

trascritta a Tortona, in data 28/10/2004, ai nn. 3869/2614.

In data 10-12-2025 al n. 3145 di formalità è stata trascritta accettazione tacita di eredità, nascente da atto del 07-03-2006 rep. 272903 Notaio Esposito Vincenzo.





**Titolare/Proprietario:**

(1/1) nato a

dal 07/03/2006 al 29/12/2009 .

In forza di atto di compravendita

- a rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 07/03/2006, ai nn. 272903/28269;  
trascritto a Tortona, in data 10/03/2006, ai nn. 1012/649 di formalità.

Note: contrc per i diritti di 3/4 di piena proprietà per i di-  
 ritti di 1/4 di piena proprietà.



**Titolare/Proprietario:**

con sede in Cittanova (1/1) dal 29/12/2009 al 26/02/2016 .

In forza di atto di compravendita

- a rogito di Notaio Poeta Stefano, in data 29/12/2009, ai nn. 3751/2220;  
trascritto a Tortona, in data 07/01/2010, ai nn. 63/46 di formalità.



**Titolare/Proprietario:**

(1/1) dal 26/02/2016 al 20/05/2016 .

In forza di Atto di Trasferimento Sede Sociale - a rogito di Notaio Ottavio Pilotti, in data  
 26/02/2016, al n. rep. 99141.

Note: a con sede in per 1/1 di piena proprietà, contrc  
 con sede in per 1/1 di piena proprietà.  
 Non trascritto.



**Titolare/Proprietario:**

(1/1) dal 20/05/2016 al 04/03/2019 . In forza di Atto Tra Vivi

Datio In Solutum

- a rogito di Notaio Mazzù Clemente, in data 20/05/2016, ai nn. 3201/2270;  
trascritto a Tortona, in data 08/06/2016, ai nn. 1517/1106 di formalità.

Note: a favo con sede in Cittanova contro  
 con sede in Milano.



**Titolare/Proprietario:**

(1/1) dal 04/03/2019 al 14/10/2019 .

forza di Atto di Trasferimento Sede Sociale - a rogito di Notaio Del Corno Alessandro, in data  
 04/03/2019, al n. 1609.

Note: a con sede in Roma per i diritti di 1/1 di pie-  
 na proprietà contrc on sede in Milano per 1/1.  
 Non trascritto.

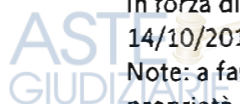


**Titolare/Proprietario:**

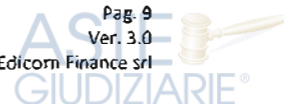
(1/1) dal 14/10/2019 al 26/09/2023 .

In forza di Atto di Trasferimento Sede Sociale - a rogito di Notaio Del Corno Alessandro, in data  
 14/10/2019, al n. 1898.

Note: a favore con sede in Milano per i diritti di 1/1 di piena  
 proprietà contro con sede in Roma per 1/1.  
 Non trascritto.



**Titolare/Proprietario:**



(1/1) dal 26/09/2023 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di Atto di Scissione di Società

a rogito di Notaio Tacchini Valerio Giovanni, in data 26/09/2023, ai nn. 172463/33274; trascritto a Tortona, in data 29/09/2023, ai nn. 2942/2306 di formalità.

Note: a favo

Continuità delle trascrizioni: Si

**NOTA** \_ Si riporta, per migliore comprensione, il "quadro D" della Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità presentata in data 10-12-2023 RG 3977 RP 3147 a favore di ..., per la quota  $\frac{3}{4}$  e di ..., per la quota di  $\frac{1}{4}$ , contro nato 29/10/1921:

"Il ... è deceduto ... dichiarazione di successione presentata UR di Tortona il 27-01-2003 al n. 47/795, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Tortona in data 26-02-2003 al n. 529, devoluta per legge a favore del coniuge

Con la presente si intende far accettare l'eredità del defunto ... alla nipote per  $\frac{2}{4}$  in rappresentanza della premorta nonna ... nata a ... e deceduta il 29-11-2003, senza compiere atti utili che potessero manifestare volontà di accettare l'eredità del marito ed alla stessa nipote ... per  $\frac{1}{4}$  ed a ... per  $\frac{1}{4}$  in rappresentanza della premorta ... nata c

... e deceduta il 31-07-2003 senza compiere atti utili che potessero manifestare volontà di accettare l'eredità del padre, avendo essi disposto dei beni con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. Esposito Vincenzo, notaio in Tortona, del 07-03-2006 rep. 272903/28269, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Tortona il 10-03-2006 al n. 649 di formalità. Si precisa che l'accettazione di eredità che qui si trascrive è da intendersi riferita a tutti gli immobili facenti parte dell'asse ereditario relitto dal de cuius".

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 31/1965

Intestazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Licenza di Costruzione n. 97/144

Per lavori: Costruzione capannone ad uso officina fabbro e ampliamento casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/06/1965 al n. di prot. 13472

Rilascio in data 09/07/1965 al n. di prot. 97/144

Abitabilità in data 28/07/1967

NOTE: Licenza abitabilità n. 38 in data 08/08/1967.

Numero pratica: 35/1970

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Licenza Edilizia n. 129/29 del 25/03/1970

Per lavori: Ampliamento capannone in ferro

Presentazione in data 19/05/1969 al n. di prot. 11735

Rilascio in data 25/03/1970 al n. di prot. 129/29

Numero pratica: 767/91

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Note tipo pratica: Condonò ai sensi L. 47/1985

Per lavori: Domanda sanatoria per la Lic. Ed. n. 129/29 del 25/03/1970 ampliamento capannone

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 30/03/1987 al n. di prot. 955/1987

Rilascio in data 15/07/1991 al n. di prot. 767/1991

NOTE: Interessa la costruzione di ripostiglio e tettoia, nonché la modifica del tetto del capannone. Provvedimento in sanatoria n. 767/1991.

Numero pratica: Determinazione Dirigenziale n. 646/2018

Intestazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: P. di C. n. 27/2018

Per lavori: Ristrutturazione con sopralzo di fabbricato artigianale in Tortona Strada Vicinale Ribrocca 8.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 29/06/2018 al n. di prot. 18675

Rilascio in data 27/07/2018.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Pratica comunale n. 403 del 03/07/2018 presentata in data 29/06/2018 integrata in data 19/07/2018: rilascio P. di C. n. 27/2018 in data 27/07/2018;

Provvedimento finale SUAP n. 30/2018 Det. Dirigenziale n. 651/2018.

Inizio lavori e notifiche in data 26-07-2019. Proroga DL 76/2020.

Denuncia C.A. e nomina del collaudatore in data 31/08/2021; Denuncia sismica registrata al n. 54/2021 del registro di deposito delle denunce sismiche n. pratica 403 prot. 25072 dell'08/09/2021.

I lavori non sono stati ultimati ed il Permesso di Costruire è scaduto.

Numero pratica: 649

Intestazione

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: SCIA

Per lavori: Realizzazione recinzione con cordolo di cls e sovrastante rete metallica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/10/2018 al n. di prot. 27452

NOTE: l'intervento riguarda il lato della proprietà verso la linea ferroviaria

Intestazione

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Note tipo pratica: Comunicazione attività Edilizia Libera

Per lavori: Opere di pavimentazione piazzale ed aree di sosta

Oggetto: Manutenzione ordinaria

Presentazione in data 15/02/2019 al n. di prot. 4319

Numero pratica: 162

Intestazione

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Installazione di un serbatoio ad uso privato per erogazione carburante liquido in fascia di rispetto ferroviario superiore a 30 m.

Oggetto: opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 16/03/2021 al n. di prot. 7192

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Soppalco in ferro**

Regolarizzabili mediante: P. di C. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Soppalco in ferro installato all'interno del capannone ad uso officina, che è stato oggetto di sanatoria presentata in data 30/03/1987. Il soppalco ha superficie di mq 58 c.ca, piano di calpestio grigliato, parapetto in ferro e scala a due rampe per salire dal PT al P1.

Presentazione P. di C. in sanatoria completo di elaborati e relazione strutturale: € 3.000,00

Diritti di segreteria: € 150,00

Collaudo strutturale e o dichiarazione tecnico abilitato: € 1.500,00

Sanzione: € 5.352,00

Oneri Totali: € 10.002,00

Note:

Si segnala che nella planimetria catastale allegata all'atto DATIO IN SOLUTM del 20/05/2016 a rogito Dott. Clemente Manzù notaio in Reggio Calabria, con c

la piena proprietà dell'unità descritta a Catasto Fabbricati del Comune di Tortona al Fg 57 part. 29 sub 6 in Str. Vic. Ribrocca n. 8, detto soppalco risulta indicato. Sulla scheda si legge " *planimetria conforme a quella presentata con variazione n. 35 del 26/01/1991*" (il provvedimento in sanatoria n. 767-1991 si è concluso in data 15/07/1991).

Il soppalco - tuttavia - non risulta rappresentato nella tavola del Condo edilizio n. 955, pertanto sarà necessario presentare P. di C. in sanatoria e corrispondere l'oblazione-sanzione così determinata:

primariamente si è ipotizzato un costo di realizzazione del soppalco pari a 29.000 € ricavando:

- costo di costruzione :  $29.000 \times 7,5\% = € 2175,00$
- OO.UU. :  $mq 58 \times 8,65 = € 501,12$  dove per gli Oneri di Urbanizzazione in zona D1 la tariffa è pari a = €/mq 8,65 (ovvero 5,55 € oneri urbanizzazione primaria, 3,10 € oneri urbanizzazione secondaria)

successivamente, la somma dei contributi ricavati da luogo al contributo di costruzione che, trattandosi di sanatoria, va moltiplicato x 2 per definire la seguente sanzione:  $(2175+501) \times 2 = € 5352$  relativa al soppalco.

Si precisa che il presente conteggio è finalizzato alla determinazione della sanzione per la valutazione finale del lotto: un calcolo più preciso potrà essere fatto dal tecnico incaricato della regolarizzazione nell'ambito di un puntuale progetto di sanatoria.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Opere da ultimare**

Regolarizzabili mediante: P. di C. a completamento

Descrizione delle opere da sanare: poiché il P. di C. n. 27/2018 relativo alla ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione con destinazione uffici e servizi è scaduto e le opere non sono state completamente eseguite, sarà necessario presentare un P. di C. a completamento, con indicazione di quanto è stato realizzato alla data della scadenza, quando i lavori sono stati sospesi e di quanto occorre ancora eseguire. Successivamente si procederà alla variazione catastale dell'immobile c/o l'AdE Servizi Catastali, alla redazione dell' Attestato di prestazione energetica (APE) ed alla presentazione della Segnalazione Certificata dell'Agibilità (SCA).

Rilievo e presentazione P. di C. in sanatoria: € 2.500,00

diritti di segreteria: € 150,00

Variazione catastale - DOCFA 1 u.i.: € 1.500,00

diritti catastali: € 70,00

predisposizione APE: € 350,00

S.C. per Agibilità completa di certificazioni: € 2.500,00

Oneri Totali: € 7.070,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **n. 2 stalle in pannelli isolati e ferro**

Regolarizzabili mediante: rimozione

Descrizione delle opere da sanare: poiché sono state riscontrate sul lotto due stalle per il ricovero di equini, rispettivamente di 18 e 24 mq circa, poste a distanze non regolamentari dai confini della ferrovia e dai lotti confinanti, non essendo stata rinvenuta alcuna pratica edilizia in merito durante l'accesso agli atti in Comune, né risultando a Catasto, salvo diverso orientamento della Pubblica Amministrazione, si ritiene che dovranno essere rimosse. Per la rimozione dei pannelli avvitati a struttura metallica ed ap-



poggiati a terra si valuta approssimativamente un costo di 3000 € compreso il loro trasporto e lo smaltimento in pubblica discarica.

Rimozione dei prefabbricati in pannelli e struttura metallica e smaltimento in P.D.: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note: si segnala che durante il secondo accesso del sottoscritto è stato fornito dalla Parte un Certificato di Regione Piemonte riportante Codice Univoco Aziendale e Codice Stazione di Monta privata con riferimento a Registro Aziendale per le fecondazioni in monta naturale privata in forma brada per la stazione in Strada Vic. Ribrocca n. 8 con riferimento ai cavalli.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Generale approvata con D.C.C. n. 9 del 29/03/2022
Zona omogenea:	D1 - Aree industriali consolidate e di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 NdA - Zone industriali - Norme generali Art. 32 NdA - zone D1 - Aree industriali consolidate e di completamento Art. 53 commi 35, 36 NdA - Area di ricarica degli acquiferi profondi Art. 54 NdA - Aree di interesse archeologico da tutelare sul piano paesaggistico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IC < o = 50% Sup. fondiaria
Rapporto di copertura:	Indice di copertura IC in misura non superiore al 50% della Sup. fondiaria
Altezza massima ammessa:	12 m fuori terra salvo particolari e comprovate esigenze
Altro:	Altezze superiori a 12 m. possono essere autorizzate previa realizzazione di opere di mitigazione da sottoporre alla Commissione del Paesaggio.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Parziali difformità
Note:	Interventi ammessi in D1: M.O., M.S., Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Ristrutturazione urbanistica, Sostituzione edilizia, Completamento, Nuova Costruzione. Modalità di intervento: C.I.L.A., S.C.I.A., P.C.

Note sulla conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: n.2 stalle in fascia di 30 m. dalla ferrovia  
 Regularizzabili mediante: rimozione  
 Descrizione delle opere da sanare: come indicato al paragrafo Conformità Edilizia - opere da sanare

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;**

note: gran parte del mappale rientra nella fascia di rispetto dei 30 metri dalla linea ferroviaria, che risulta inedificabile. Eventuali deroghe sono consentite ai sensi dell'art. 60 del DPR 753 dell'11/07/1980, sentiti gli uffici compartimentali delle F.S. per le Ferrovie dello Stato e gli uffici M.C.T.C. per i servizi di competenza statale o delle regioni.

#### Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **A**

Il lotto è un'unità immobiliare a destinazione produttiva industriale, posto nella zona Sud-Ovest del centro abitato di Tortona ed accessibile mediante una strada secondaria, che si diparte dalla circonvallazione interna della città. Il mappale completamente recintato è protetto da un cancello in ferro scorrevole elettrificato; all'interno dell'area trovano posto una pesa ed un'area per il parcheggio di mezzi pesanti (autoparco). Il fabbricato industriale è composto da varie parti tipologicamente differenti tra loro ed in corso di ristrutturazione; alcuni dei lavori iniziati nel 2019 sono infatti da ultimare.

Sinteticamente il complesso è composto dai seguenti corpi:

-corpo "A": un fabbricato di due piani, di forma rettangolare con un angolo smussato con taglio a 45° in corrispondenza dell'accesso, con destinazione ad uffici e locali di servizio e ristoro (per autotrasportatori), realizzato ex novo negli ultimi 5 anni, nell'ambito della ristrutturazione globale;

-corpo "B": una porzione di fabbricato preesistente su due piani, con funzione di archivio e di collegamento del precedente blocco ad uffici con il fabbricato definito corpo "C", di più remota costruzione ed utilizzato dalla ditta eseguita come officina/deposito;

-corpo "C": capannone ad uso officina con struttura in ferro;

-corpo "D": all'estremità Sud del complesso, addossati alla parete del capannone per l'intera larghezza si trovano due ripostigli ed una tettoia, oltre un ripostiglio in lamiera di carattere precario; in un ripostiglio è custodito un cavallo;

-corpi "E": all'estremità Sud del mappale, nella parte avente forma triangolare, si trovano due ricoveri con funzione di stalla per equini; sono presenti infatti due cavalli, il cui allevamento è esclusivamente connesso all'uso familiare (non con finalità produttive).

Il corpo A ha struttura a telaio composto da colonne e travi in legno strutturale, solai in travetti di legno e copertura a doppia falda con capriate in legno, il tutto coibentato con pannelli di isolante termo-acustico. La copertura del corpo A risulta estesa al corpo B, avente però muratura in laterizio, sino in aderenza alla testata del corpo C con altezza superiore ai precedenti.

Il corpo C ha struttura portante metallica, tetto in profilati metallici curvi, pavimento in cls e copertura in lastre grecate; le chiusure verticali sono in pannelli sandwich di alluminio e sulla facciata Ovest, verso il cortile, sono interrotte da un portone scorrevole a tutta altezza, per consentire l'accesso carrabile dei veicoli all'interno ai fini della manutenzione degli stessi e da una portina pedonale.

Il corpo D ha in parte struttura di blocchetti di cls a delimitazione del ripostiglio utilizzato come stalla ed in parte struttura metallica con lastre grecate a copertura della tettoia. Sotto alla tettoia è installato un serbatoio di gasolio.

I corpi "E" sono in prefabbricati costituiti da pannelli isolanti e carpenteria metallica appoggiati su un basamento di calcestruzzo e coperti da una lamiera grecata coibentata.

Internamente il corpo A sviluppa su due piani ove trovano posto:

- al Piano terra un ingresso vano scala, con scala a vista ed accesso dall'esterno ad angolo, una grande sala polifunzionale, un'area a servizi igienici composta da antibagno, wc e bagno accessibile a persone con disabilità. Confinante con detta area, ma con accesso indipendente dall'esterno si trovano una sala relax protetta da porta blindata, due spogliatoi (rispettivamente per uomini e per donne) con relativi servizi

igienici dotati di docce ed un locale caldaia;

al P1, dal vano scala, un grande openspace, un ufficio, un locale server ed un disimpegno.

Nel complesso, il corpo A risulta completo di serramenti, pavimenti e rivestimenti, intonaci tinteggiati, controsoffitti in cartongesso; restano da ultimare gli impianti elettrico e di ricircolo dell'aria, i bagni privi dei sanitari, alcuni controsoffitti nei punti funzionali agli impianti e mancano ringhiere, parapetti e corrimani nella scala.

All'interno del corpo B i lavori di ristrutturazione previsti non sono ancora stati ultimati, restano infatti alcune tramezze da demolire e le relative finiture da ultimare.

Nel corpo C si trova un unico ambiente occupato a sinistra dell'ingresso, da un soppalco in ferro largo quanto il capannone e profondo m. 4,87, accessibile mediante due rampe di scale e protetto da un parapetto.

Nella porzione definita D si trova, addossata, al ripostiglio una struttura precaria in lastre di lamiera di dimensioni 4,00 x 1,70 (da rimuovere).

Sul mappale è presente, si ribadisce, una pesa a ponte in ferro e cemento per la pesatura di automezzi.

Il piazzale risulta nella parte iniziale in corrispondenza dell'accesso pavimentato con autobloccanti, poi con calcestruzzo, fino alla zona più a sud dove il lotto finisce a forma di angolo acuto, lasciata a verde filtrante.

Il lotto è completamente recintato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1

.- Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.917,00**

L'edificio è stato costruito nel 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel 2019

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di Str. Vic. Ribrocca;

ha altezze utili interne diverse a seconda del corpo di fabbrica

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 massimo e nessuno interrato.

Stato di manutenzione generale: in ristrutturazione

Condizioni generali dell'immobile: in ristrutturazione con lavori prevalentemente di finitura da ultimare.

**Impianti:** (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1987
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono state riscontrate, né fornite al sottoscritto certificazioni di regolare esecuzione. L'immobile è protetto da impianto antifurto con centrale all'interno dell'abitazione (non pignorata).

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Incompleto

#### Impianto antincendio:



Esiste impianto antincendio	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Ad un esame a vista del mappale non sono risultati scarichi di materiali pericolosi depositati a terra.

**Note generali impianti:** l'immobile appare in ristrutturazione, anche se il P. di C. è scaduto; pertanto è privo di certificazioni, che potranno essere rilasciate solo dopo la ripresa ed ultimazione dei lavori di completamento, previa presentazione delle opportune pratiche edilizie al Comune di Tortona - Edilizia Privata.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Al fini del calcolo della consistenza la superficie è stata considerata al 100% della superficie corrispondente a ciascun piano per un totale di 631 mq. Presentando stati di conservazione, manutenzione e ristrutturazione differenti i corpi di fabbrica sono stati considerati singolarmente, pur costituendo un tutt'uno ed a ciascuno assegnato un diverso prezzo unitario. Si distinguono pertanto:

- 1) il corpo A su due piani per un totale di 270 mq c.ca, in corso di ristrutturazione/completamento, derivante da demolizione e nuova costruzione con tecnologia prefabbricata in legno,
- 2) il corpo B su due piani per un totale di circa 90 mq c.ca, preesistente ed in corso di ristrutturazione con tetto e prospetti ultimati ed opere interne da ultimare,
- 3) il corpo C su un piano di 246 mq c.ca, risalente al 1970 (di oltre 50 anni) oggetto di sanatoria presentata nel 1987, perfezionata nel 1991,
- 4) il corpo D su un piano di 25 mq con destinazione a servizio dell'industriale.

Per il piazzale ad uso esclusivo in area D1 del PRG vigente, della superficie libera di mq 3286 c.ca i mq non sono stati parametrati, ma considerati per la loro effettiva superficie, in quanto area industriale: sul piazzale è infatti presente una pesa per automezzi e nell'area è consentita l'attività di parcheggio di autoarticolati. Nell'area D1 sono infatti ammesse le utilizzazioni di attività produttive di beni, industria, depositi, magazzini, corrieri, spedizionieri e autotrasportatori, oltre a quelle direzionali, sociosanitarie, al residenziale per il titolare e/o personale di custodia (max 2 unità residenziali), impianti di distribuzione carburante, autorimesse ai fini di lucro, strutture del commiato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fabbricato C (porzione officina, deposito, ripostiglio)	sup lorda di pavimento	246,00	1,00	246,00
piazzale esclusivo (superficie libera a parcheggio mq 3286)	sup reale lorda	3.286,00	1,00	3.286,00
fabbricato B (porzione intermedia uffici e archivio)	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
fabbricato A (porzione uffici di nuova costruzione)	sup lorda di pavimento	270,00	1,00	270,00
manufatti D - riostiglio e tettoia c/impianto carburante liquido	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
		<b>3.917,00</b>		<b>3.917,00</b>



**Criteri estimativi OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2024-2

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni e uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 180

Valore di mercato max (€/mq): 270

### Pertinenze

A

1. Parcheggio

Identificato al n. 8 di Str. Vic. Ribrocca

Posto al piano terreno

Sviluppa una superficie (libera) complessiva di 3286 mq

Destinazione urbanistica: D1 - zona industriale

Note: si tratta di piazzale esclusivo, come indicato nella scheda catastale.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

A seguito dello studio degli atti del fascicolo e dell'individuazione dell'immobile pignorato, in collaborazione con il Custode Dr.ssa Moretti Laura, che ha preventivamente preso contatto con la Amministratrice della società esecutata - in data 04/06/2025 - si è eseguito il primo accesso al compendio immobiliare. Il sottoscritto eseguiva misurazioni e rilievo fotografico ed acquisiva informazioni in loco in merito allo stato di occupazione e precisamente: \_fabbricato individuato al Fg 57 particella 29 sub 6, parzialmente in ristrutturazione, libero. Contestualmente, reperite le planimetrie catastali disponibili mediante Sister all'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto provvedeva ad inoltrare richiesta di accesso agli atti al Servizio di Edilizia ed Urbanistica del Comune di Tortona, per verificare l'esistenza di eventuali permessi a costruire e relative autorizzazioni.

In data 10/07/2025 il Comune di Tortona consentiva l'accesso agli atti: venivano quindi visionate le pratiche dagli anni '80 ad oggi, elencate nel paragrafo Urbanistica-Edilizia. In data 22/07/2025 si eseguiva inoltre l'accesso all'Archivio storico del Comune di Tortona per le pratiche antecedenti, relative alla costruzione ed ampliamento del fabbricato originario. Le suddette pratiche sono elencate al paragrafo Pratiche Edilizie.

In data 11-12-2025 il creditore procedente integrava la documentazione con il deposito della certificazione notarile integrata e relative note di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.

In data 02-01-2026 il sottoscritto provvedeva a depositare perizia aggiornata in punto continuità delle trascrizioni.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Tortona;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria- Tortona;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Siti internet: [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.casa.it](http://www.casa.it); [subito.it](http://subito.it); [idealista.it](http://idealista.it)

Agenzie immobiliari dalla zona di Tortona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

per la zona a destinazione produttiva di Tortona prospiciente San Bernardino e la zona Sud verso Cassano Spinola (zona industriale D1 consolidata e di completamento, in base al P.R.G. vigente) i valori di mercato indicati dall'OMI, relativamente ai fabbricati a destinazione produttiva nel 2° semestre del 2024, variano da un minimo di €/mq 180,00 ad un massimo di €/mq 270,00 in stato di conservazione normale.

Altre fonti di informazione:

\_Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a cura del Dr. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia e successiva integrazione

\_Stima immobiliare - Fondamenti e casi professionali di Massimo Moncelli - Maggioli Editore

\_Come si stima il valore degli immobili di Marina Tamborrino - Gruppo24Ore.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Parcheggio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 346.743,54.

A seguito dello studio del fascicolo, dell'accesso al bene pignorato e dell'accesso agli atti dell'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali e del SUAP del Comune di Tortona, si è provveduto ad effettuare una ricerca di immobili offerti sul mercato aventi caratteristiche simili all'oggetto del pignoramento. Scopo della presente stima è determinare il "più probabile valore di mercato" tenendo conto di essere nell'ambito delle procedure esecutive, ove il requisito derivante dalla trattativa tra acquirente e venditore è sostituito da una gara tra offerenti ed il periodo di un'adeguata attività di marketing, dalla pubblicità dell'avviso di vendita.

Per la valutazione del lotto sono state quindi analizzate, a seguito di rilievo geometrico delle principali misure e fotografico degli ambienti, le seguenti caratteristiche: posizione dell'immobile nel contesto cittadino, accessibilità dalle principali vie di trasporto, metratura, esposizione e luminosità degli ambienti, funzionalità dei vani principali rispetto agli accessori, materiali ed opere di finitura, stato di manutenzione dell'immobile. Si è analizzato pertanto un insieme di confronto costituito da beni oggetto di recente trattativa del libero mercato o da aste giudiziarie, procedendo sulla base della propria esperienza nel settore edile e della conoscenza del mercato immobiliare della provincia e del comune. L'indagine ha permesso di individuare il prezzo medio convenuto nelle trattative di compravendita immobiliare per immobili assimilabili, per caratteristiche, a quelli oggetto di perizia, tenuto conto altresì dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'AdE. I comparabili assunti sono i seguenti:

- comparabile 1: immobile sito in S.S. dei Giovi a Tortona - fabbricato industriale con struttura in c.a. di 1274 mq suddivisi tra ambienti a deposito, uffici, servizi/spogliatoi, con area di pertinenza di 1200 mq a parcheggio accessibile da strada statale, libero, a €/mq 361,00 c.ca;
- comparabile 2: immobile sito in S.S. dei Giovi a Tortona, direzione Cassano Spinola - capannone ad uso carrozzeria con ufficio e servizio, con ampia superficie di pertinenza per manovra camion e macchinari, della superficie di circa 620 mq, recentemente rimodernato a €/mq 370,00 c.ca;
- comparabile 3: immobile sito in Strada Ribrocca a Tortona (AL) in prossimità dell'oggetto di perizia - capannone di c.ca 300 mq, risalente ai primi anni 2000, disposto su due livelli con annesso cortile pertinenziale, con zona magazzino e bagni a €/mq 466,00 c.ca;
- comparabile 4: immobile sito in via Sacco a Tortona (AL), zona Nord della città - capannone di recente costruzione a destinazione industriale/artigianale (fino a 250 mq commerciale) con ter-

rendo di pertinenza, della superficie di 1760 mq a €/mq 483,00.

Inoltre, tenuto conto dei valori forniti dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Tortona, riferiti al 2° semestre del 2024, nella zona produttiva Sud di Tortona verso Cassano Spinola, per fabbricati a destinazione produttiva in stato conservativo normale (min 180 max 270 €/mq), l'analisi conduce ad un valore medio stimabile intorno ad € 432,00 al mq. Infine, considerato che una porzione dell'immobile esiste da oltre 50 anni e presenta alcune criticità, già evidenziate, si è ritenuto necessario applicare diversi prezzi unitari per ciascuna zona, ed applicare altresì un coefficiente correttivo sul totale - in detrazione - pari all'1% per la presenza di una servitù di passaggio a favore dell'abitazione non pignorata ed al 5% per la posizione del lotto in una zona piuttosto periferica, difficilmente accessibile dalle principali vie di comunicazione e parzialmente rientrante nella fascia di rispetto della struttura ferroviaria (soggetta pertanto a vincolo di inedificabilità, salvo deroghe, come meglio indicato nell'analisi).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fabbricato C (porzione officina, deposito, ripostiglio)	246,00	€ 180,00	€ 44.280,00
piazzale esclusivo (superficie libera a parcheggio mq 3286)	3.286,00	€ 25,00	€ 82.150,00
fabbricato B (porzione Intermedia uffici e archivio)	90,00	€ 250,00	€ 22.500,00
fabbricato A (porzione uffici di nuova costruzione)	270,00	€ 800,00	€ 216.000,00
manufatti D - ripostiglio e tettoia con impianto GPL	25,00	€ 150,00	€ 3.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 368.680,00  
 per servitù di passaggio a favore di abitazione detrazione del 1.00% € -3.686,80  
 per area poco accessibile e fascia rispetto ferrovia detrazione del 5.00% € -18.249,66

<b>Valore Finale</b>	<b>€ 346.743,54</b>
Valore corpo	€ 346.743,54
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 346.743,54
Valore complessivo diritto e quota	€ 346.743,54

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Laboratori per arti e mestieri {C3} con annesso Parcheggio	3.917,00	€ 346.743,54	€ 346.743,54

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. ( min.15% )	€ 52.011,53
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 22.072,00

Giudizio di comoda divisibilità: si tratta di un'unica unità immobiliare

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 272.660,01

**ARROTONDATO € 272.600**

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Immobile soggetto a IVA.

Tortona, 02.01.2026

L'Esperto alla stima  
*Arch. Claudia Todero*

**Allegati:**

Stralcio di mappa catastale con individuazione immobile

Visure catastali al Catasto Urbano e ai Terreni

Planimetrie catastali

Stralcio di P.R.G. vigente

Stralcio delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

Titoli edilizi

Documentazione fotografica del lotto unico

Scheda dati ordinanza di vendita

Perizia copia privacy\_AGGIORNATA

Operazioni varie – verbali



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2025

**Dati della richiesta**  
 Comune di **TORTONA (Codice:L304)**  
 Provincia di **ALESSANDRIA**  
 Foglio: 57 Particella: 29 Sub.: 6

**Catasto Fabbricati**

**INTESTATO**

(1) Proprietà: 1/1

**Unità immobiliare dal 19/05/2017**

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		57	29	6			C/3	4	414 m <sup>2</sup>	Totale: 893 m <sup>2</sup>	Euro 1.475,31	VARIAZIONE NEI CLASSEAMENTO del 19/05/2017 Pratica n. AL0059894 in atti dal 19/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10061 1/2017)

Indirizzo: STRADA VICINALE RIBROCCA n. 8 Piano T-1

Partita

Mod.58

-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune L304 - Foglio 57 - Particella 29

**Situazione dell'unità immobiliare dal 19/05/2016**

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		57	29	6			C/3	4	414 m <sup>2</sup>	Totale: 893 m <sup>2</sup>	Euro 1.475,31	VARIAZIONE del 18/05/2016 Pratica n. AL0066191 in atti dal 19/05/2016 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 14357.1/2016)

Indirizzo: STRADA VICINALE RIBROCCA n. 8 Piano T-1

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2025

Data: 23/05/2025 Ora: 18.17.04  
 Visura n.: T435064 Pag: 2

Notifica		Partita		Mod.58									
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)													
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015</b>													
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA							
N.		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			57	29	6			C/3	4	414 m <sup>2</sup>	Totale: 497 m <sup>2</sup>	Euro 1.475,31	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittamento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		STRADA VICINALE RIBROCCA n. 8 Piano T - 1											
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 341 del 06/02/1998				Partita	1004670	Mod.58	5431				
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992</b>													
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA							
N.		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			57	29	6			C/3	4	414 m <sup>2</sup>		L. 2.856.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		STRADA VICINALE RIBROCCA n. 8 Piano T - 1											
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 341 del 06/02/1998				Partita	1004670	Mod.58	5431				
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 26/01/1991</b>													
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA							
N.		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			57	29	6			C/3	4	414 m <sup>2</sup>		Euro 2.37 L. 4.595	VARIAZIONE del 26/01/1991 in attu dal 20/12/1997 FUSIONE (n. 35.1/1991)
Indirizzo		STRADA VICINALE RIBROCCA n. 8 Piano T - 1											
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 341 del 06/02/1998				Partita	1004670	Mod.58	5431				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2025

#### Situazione degli intestati dal 26/09/2023

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1

Atto del 26/09/2023 Pubblico ufficiale TACCHINI VALERIO GIOVANNI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 172463 - SCISSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 0306.1/2023 Reparto PI di TORTONA in atti dal 29/09/2023

#### Situazione degli intestati dal 14/10/2019

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 26/09/2023

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 14/10/2019 Pubblico ufficiale DEL CORNO ALESSANDRO Repertorio n. 1898 Sede TP3 Registrazione Volume IT n. 39727 registrato in data 22/10/2019 - ATTO PUBBLICO CONSERVATO Nota presentata con Modello Unico n. 62.1/2019 - Pratica n. AL0106096 in atti dal 22/10/2019

#### Situazione degli intestati dal 04/03/2019

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 14/10/2019

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 04/03/2019 Pubblico ufficiale DEL CORNO ALESSANDRO Repertorio n. 1609 Sede TNR Registrazione Volume IT n. 10827 registrato in data 18/03/2019 - ATTO PUBBLICO CONSERVATO Nota presentata con Modello Unico n. 16.1/2019 - Pratica n. AL0029520 in atti dal 19/03/2019

#### Situazione degli intestati dal 20/05/2016

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 04/03/2019

Atto del 20/05/2016 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 3201 - DATIO IN SOLUTUM Nota presentata con Modello Unico n. 1106.1/2016 Reparto PI di TORTONA in atti dal 08/06/2016

#### Situazione degli intestati dal 26/02/2016

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 20/05/2016

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 26/02/2016 Pubblico ufficiale PILOTTI OTTAVIO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 99141 Sede TSF Registrazione Volume IT n. 2596 registrato in data 10/03/2016 - TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. 34811/2016 - Pratica n. AL0032971 in atti dal 10/03/2016

#### Situazione degli intestati dal 29/12/2009

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 26/02/2016

Atto del 29/12/2009 Pubblico ufficiale POIETA STEFANO Sede GIOIA TAURO (RC) Repertorio n. 3751 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 46.1/2010 Reparto PI di TORTONA in atti dal 07/01/2010

#### Situazione degli intestati dal 07/03/2006

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 29/12/2009



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2025

**DATI DERIVANTI DA** Atto del 07/03/2006 Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 272903 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 649 1/2006 Reparto PI di TORTONA in atti dal 13/03/2006

### Situazione degli intestati dal 29/11/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 3/4 fino al 07/03/2006
2			(1) Proprieta' 1/4 fino al 07/03/2006

### Situazione degli intestati dal 31/07/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/4 fino al 29/11/2003
2			(1) Proprieta' 1/4 fino al 29/11/2003
3			(1) Proprieta' 2/4 fino al 29/11/2003

### Situazione degli intestati dal 08/08/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 31/07/2003
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 31/07/2003

### Situazione degli intestati dal 26/01/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 08/08/2002

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 57 Particella 29 Subaltemo 3; Foglio 57 Particella 4, Foglio 57 Particella 30 Subaltemo 1;

Visura telematica  
 \* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2025

**Dati della richiesta**

Comune di **TORTONA** (Codice: L304)

Provincia di **ALESSANDRIA**

Foglio: **57** Particella: **29**

**Catasto Terreni**

### Area di enti urbani e promiscui dal 13/08/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca	Deduz	Reddito	
1	57	29		-	ENTE URBANO	41 30			AGRARIO
									VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/08/2015 Pratica n. AL0158746 in atti dal 13/08/2015 AUTOTUTELA - RIPRISTINO SITUAZIONE ANTECEDENTE LA VARIAZIONE PROT. 398225 DEL 20/12/2011 (n. 1702 1/2015)
				Parità		1			

**Mappai Fabbricati Correlati**  
 Codice Comune L304 - Foglio 57 - Particella 29/

### Area di enti urbani e promiscui dal 20/12/2011

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca	Deduz	Reddito	
1	57	29		-	ENTE URBANO	41 30			AGRARIO
									VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/12/2011 Pratica n. AL0398225 in atti dal 20/12/2011 (n. 4707.1/2011)
				Parità		1			

di immobile PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL. 78/2010

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2025

Data: 28/08/2025 Ora: 15.51.15  
 Visura n.: T169213 Pag: 2

**Area di enti urbani e promiscui dal 21/09/2000**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz		Reddito
1	57	29	-	-	ENTE URBANO	41 30		Dominicale Agrario	TIPO MAPPALE del 21/09/2000 Pratica n. 143911 in atti dal 21/09/2000 (n. 216.1/1991)
Notifica Annotazioni di studio, MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
 Foglio 57 Particella 30 ; Foglio 57 Particella 31 ;

**Area di enti urbani e promiscui dal 09/03/1994**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz		Reddito
1	57	29	-	-	ENTE URBANO	10 40		Dominicale Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/03/1994 in atti dal 20/02/1996 TM 4816/87 (n. 49.1/1994)
Notifica									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
 Foglio 57 Particella 30 ; Foglio 57 Particella 31

**Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz		Reddito
1	57	29	-	-	ENTE URBANO	05 20		Dominicale Agrario	Impianto meccanografico del 20/06/1984

**Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2025**

Parita

Notifica

Visura telematica





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

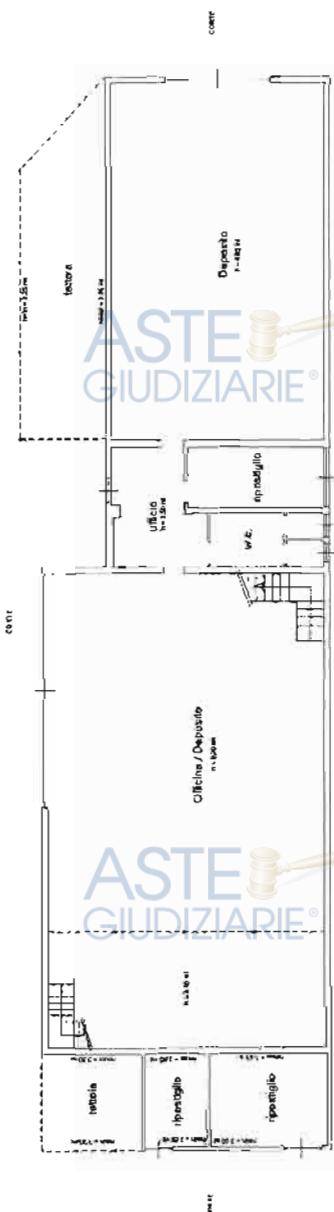
Completata da:  
Rivaccambro Fabio  
Inviato all'albo:  
Geometri  
Prov. Alessandria N. 02227

Identificativa Catastali:  
Sezione: 57  
Particella: 29  
Subalterno: 6

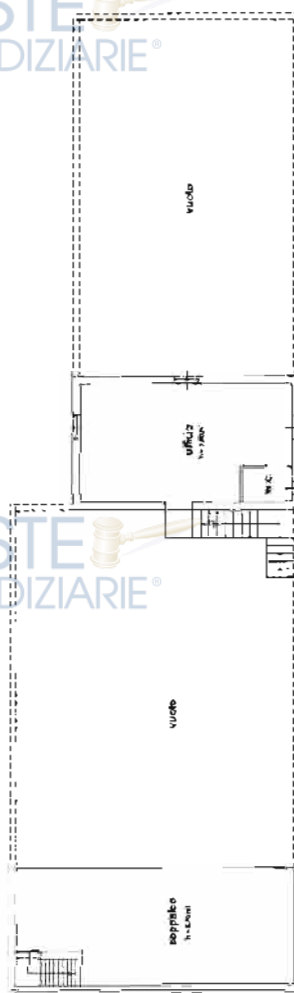
Dichiarazione protocollata n. AL0066(9) del 19/05/2016  
Pianimetria di v.a.v. in Comune di Tortona  
Strada Vicinale Ribrocca civ. 8

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Alessandria

Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

PLANIMETRIA CONFORME A QUELLA PRESENTATA  
CON VARIANTE N. 36 DEL 28/07/1991

Allegato 01

Comune di Tortona AL 1041 - c. Foglio 57 - Particella 29 - Subalterno 6 - 2  
STRADA VICINALE RIBROCCA n. 8 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data: 23/05/2025 - n. 7430416 - Richiedente

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

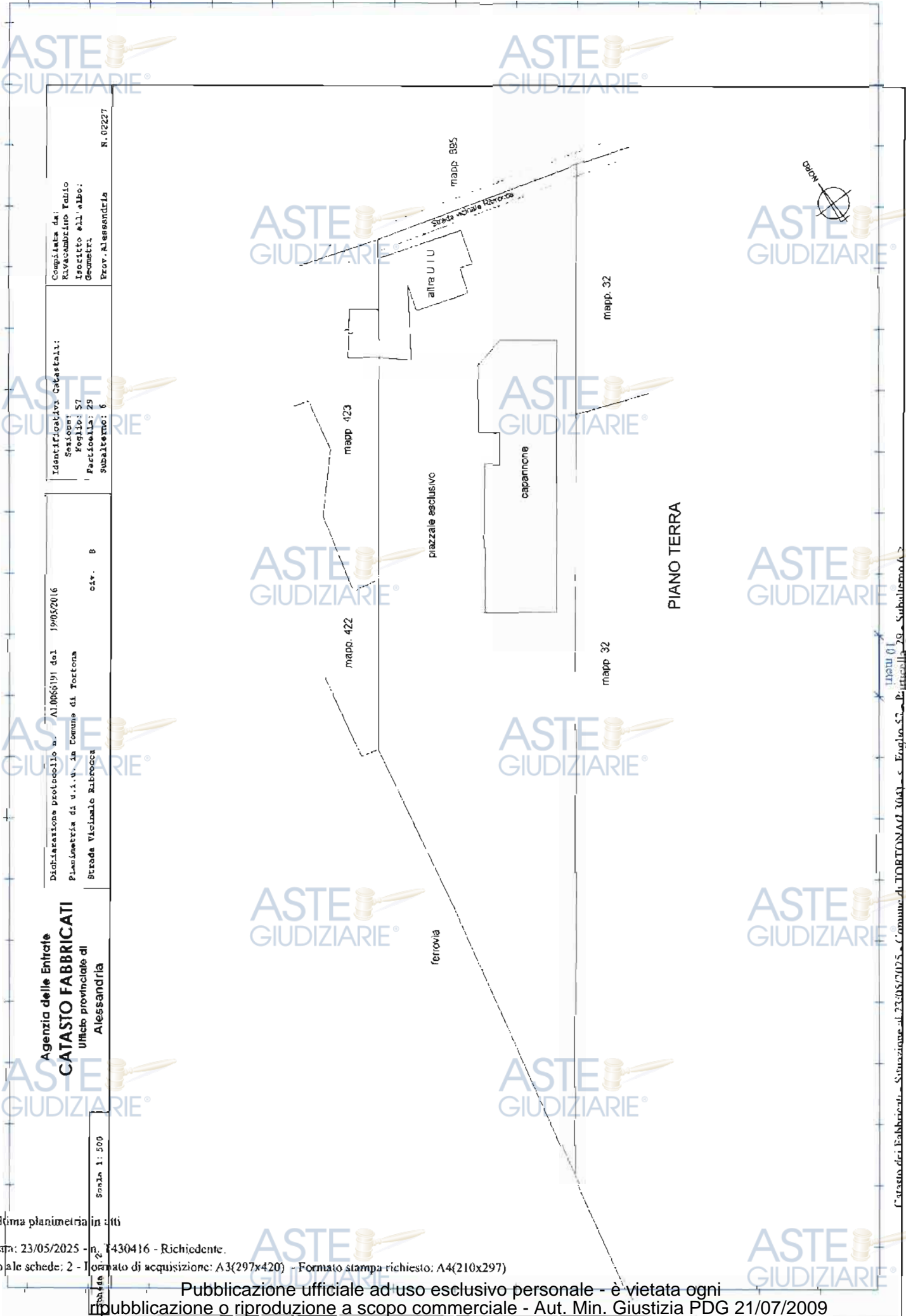
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Alessandria

Dichiarazione protocollata n. Al.0066191 del 19/05/2016  
 Planimetria di d.a.v. in Comune di Tortona  
 Strada Vicinale Ribrocca  
 oav. B

Identificativa Catastrale:  
 Sezione: 57  
 Foglio: 29  
 Particella: 6  
 Subalterno: 6

Completata da:  
 Rivinculatore Fabio  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Alessandria  
 N. 02227

Scala 1: 500

Ultima planimetria in atti

Data: 23/05/2025 - n. T430416 - Richiedente.

Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Sezione di TORTONA n. 3041 - Foglio 57 - Particella 29 - Subalterno 6  
 Linea 01

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Annata n. 1

Scala 1:200

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Alessandria

Particella catastale n. 423  
Pianimetria di n. 1. n. 1 in Comune di Tortona  
Strada Vicinale Ribrocca

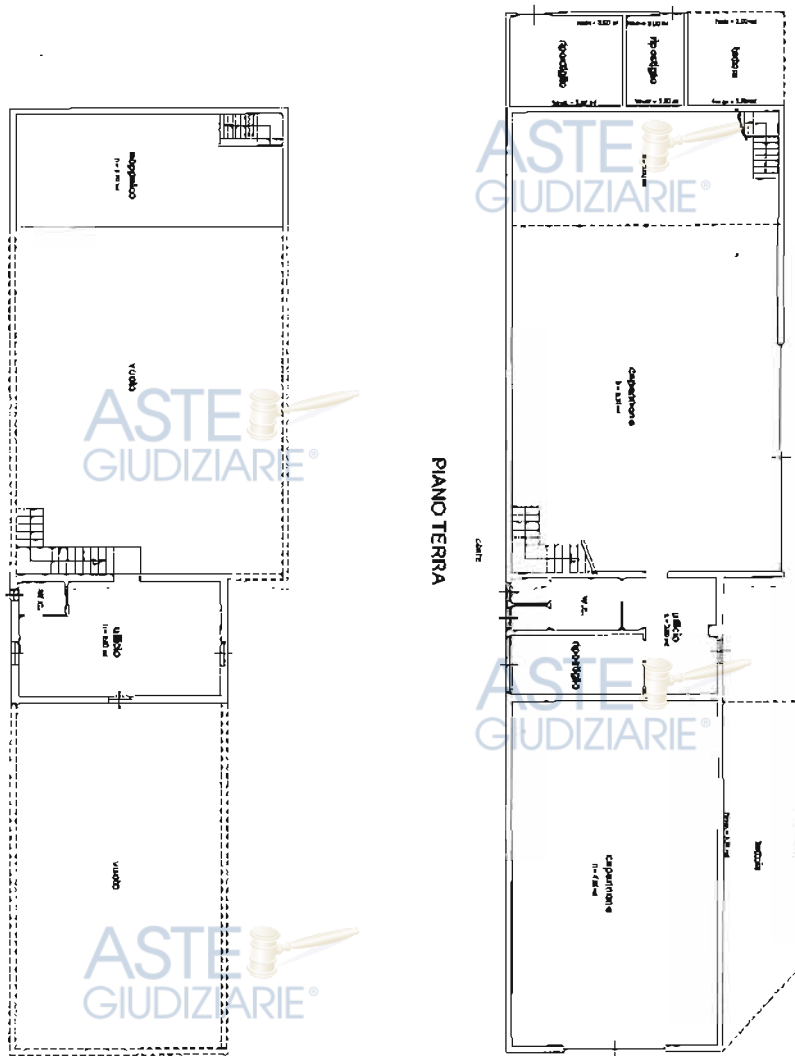
q.t.v. 8

Tramite: **Cartacei**  
Saranno:  
Foglio: 57  
Particella: 29  
Subalterno: 6

Completata da:  
Rivenditore Paolo  
Fioravito all'Alto:  
Comenz  
Prov. Alessandria

N. 02227

Comune di TORTONA (L304) - Foglio 57 - Particella 29 - Subalterno 6 <  
>  
STRADA VICINALE RIBROCCA n. 8 Piano T-1



PIANIME TRACCE CONFORMI A QUELLA PRESENTATA  
CON VARIANTE N. 36 DEL 26/01/1991



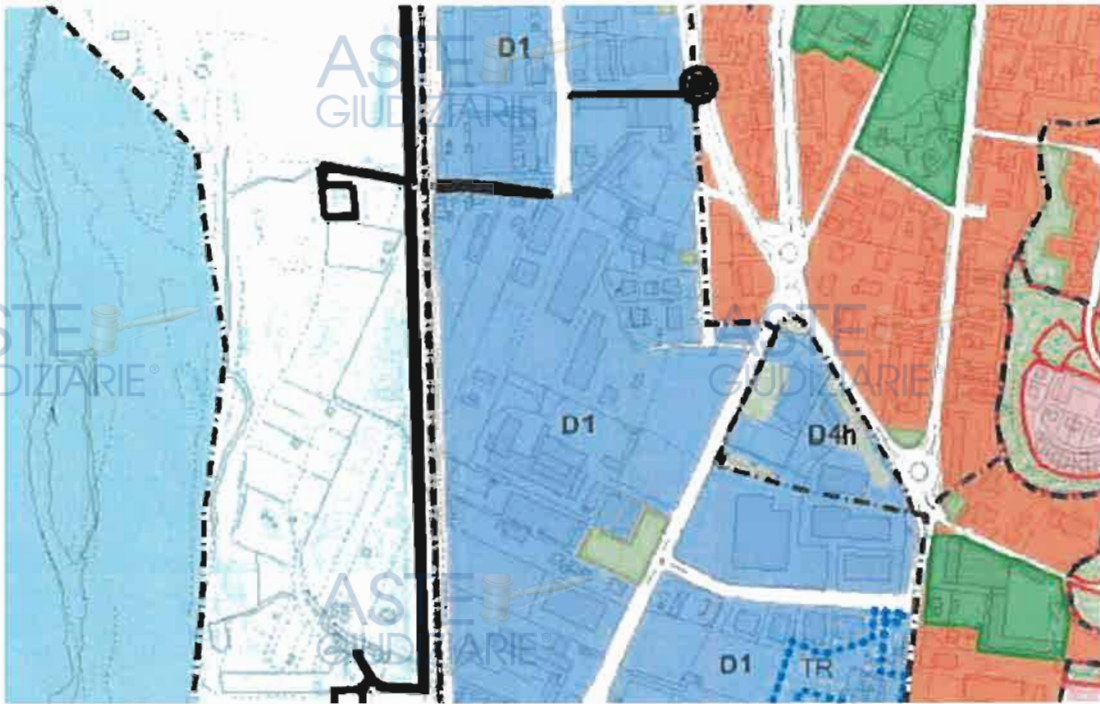
Planimetria non attuale





**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

Variente Generale approvata con D.C.C. n. 9 del 29/03/2022



ZONA D1

**ZONE D - ZONE INDUSTRIALI E COMMERCIALI**

Art. 32 N.d.A.	D1
Art. 33 N.d.A.	D2
Art. 34 N.d.A.	D3
Art. 35 N.d.A.	D4
Art. 36 N.d.A.	D5 - L2

Area industriali consolidate e di completamento

Area della logistica e della movimentazione

Area industriali con obbligo di S.U.E. unitario

Area industriali con S.U.E. approvato

Area commerciali

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

approvato con D.G.R. n. 43-42735 del 30/01/1995

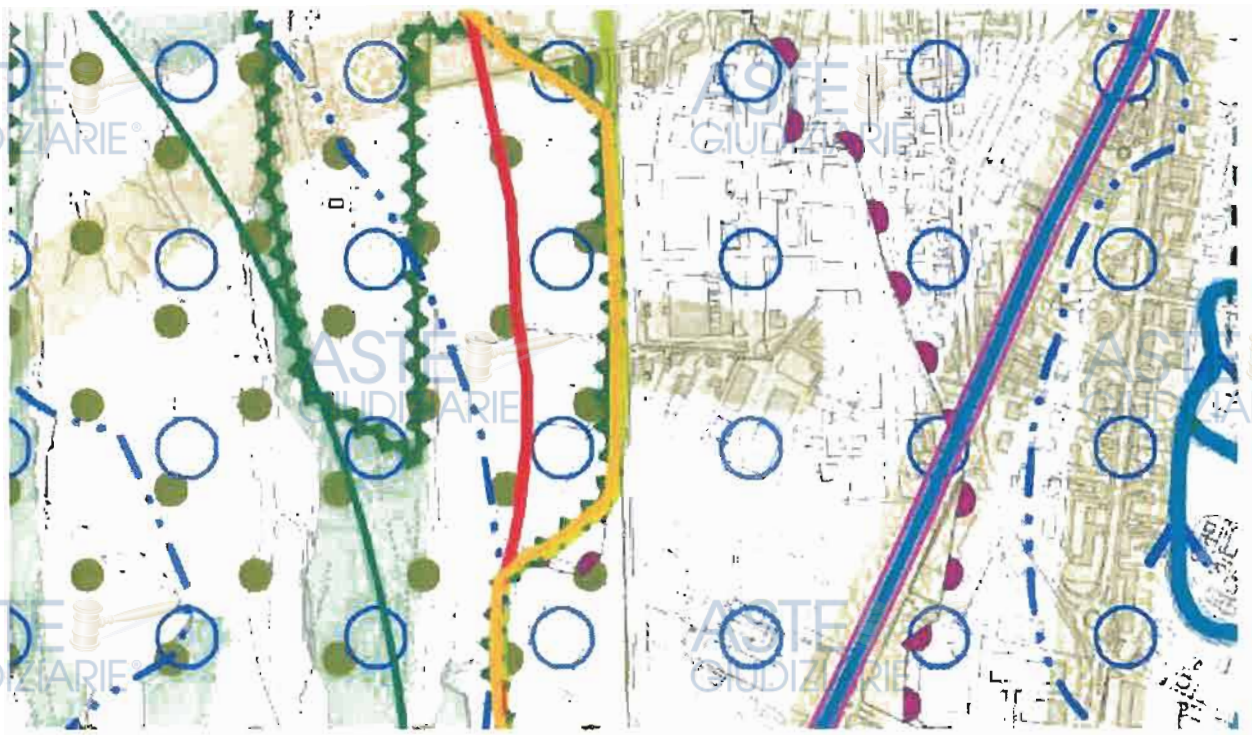
B.U.R.P. n. 9 01/03/1995

**VARIANTE GENERALE**

**PROGETTO DEFINITIVO**

ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

**VINCOLI FASCE DI RISPETTO E TUTELE**



**AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO**

Art. 54 Nda



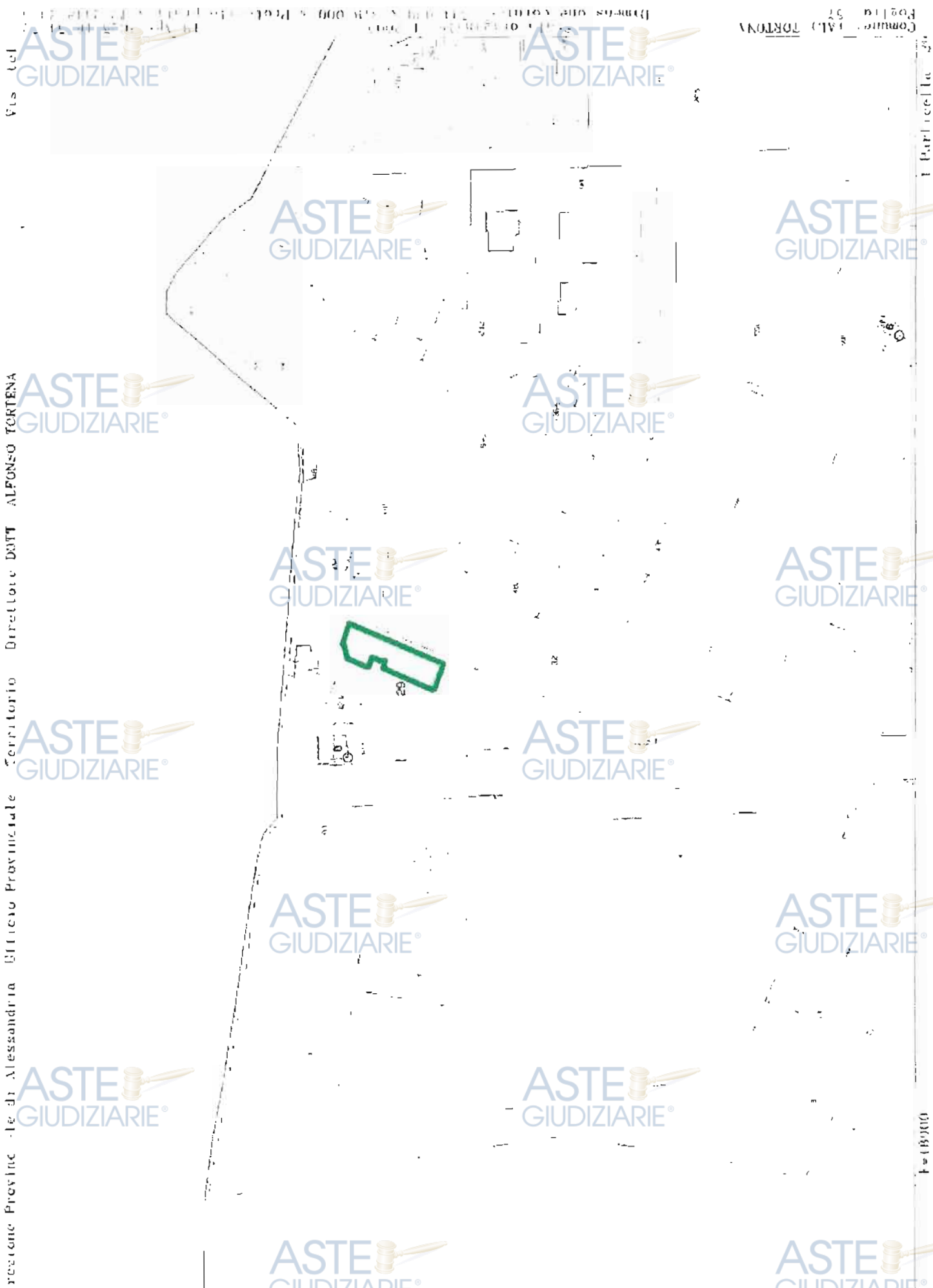
aree di interesse archeologico da tutelare sul piano paesaggistico (D.L. 42/2004 e s.m.i., art. 2, comma 3; 131 comma 1; 135; Legge 9 gennaio 2006, n. 14; Ratifica ed esecuzione della Convenzione europea sul paesaggio 20 ottobre 2000, art. 1 comma a, 3-5)

**FASCE DI RISPETTO**

Art. 53, commi  
35, 36 Nda



area di ricarica degli acquiferi profondi



Direzione Provinciale di Alessandria Ufficio Provinciale Territorio Direttore Dott. ALFONSO TORTENA

Via Tel.

Comune: TORTONA

F = 1/10000

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726





## ZONE INDUSTRIALI E COMMERCIALI

### ART. 25. NORME GENERALI

1. La disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi per la permanenza e la realizzazione di impianti industriali si articola in norme e prescrizioni che contemplano i seguenti casi:
  - D1 – Aree industriali consolidate e di completamento
  - D2 – Aree della logistica e della movimentazione
  - D3 – Aree industriali con obbligo di SUE unitario
  - D4 – Aree industriali con SUE approvato
  - D5 – Aree commerciali
2. In presenza di SUE o Permesso di Costruire convenzionato, la presentazione della SCIA di agibilità del primo fabbricato totalmente ultimato può essere rilasciata solo quando i proponenti abbiano adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione e cessione o asservimento ad uso pubblico delle aree a standard e alla realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria con la loro definitiva presa in carico.
3. Dal momento che il Comune è dotato, in ottemperanza alle disposizioni di cui alla L.R. 52/2000, di Piano di Zonizzazione Acustica, la realizzazione degli interventi dovrà tenere conto della eventuale necessità di previsione delle fasce cuscinetto da attuarsi al fine di evitare il cosiddetto "accostamento critico" vale a dire l'accostamento di aree i cui valori di qualità differiscono in misura superiore a 5dB. Detta eventuale indicazione dovrà essere rispettata anche qualora essa non consenta la completa attuazione delle possibilità d'intervento ammesse dai parametri edilizi-urbanistici previsti dalle presenti norme per l'area di piano nella quale l'intervento ricade.
4. Al fine di contenere l'impermeabilizzazione del suolo, in tutte le aree industriali di cui al comma 1, in caso di interventi di nuova costruzione, si prescrive il mantenimento della permeabilità del suolo per una percentuale del 15% della superficie territoriale mediante area verde o mediante l'utilizzo di pavimentazioni concepite con materiali permeabili o sistemi massimamente drenanti che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile. A tale proposito è opportuno fare riferimento al documento "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo", redatto dalla Commissione Europea e reperibile alla pagina web [https://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil\\_it.pdf](https://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil_it.pdf).

### ART. 26. INFRASTRUTTURE TECNICHE

1. La rete infrastrutturale di base delle zone industriali, da prevedersi in sede di S.U.E, è costituita da:
  - viabilità (sistema viario e pedonale);
  - rete di distribuzione idrica;
  - rete di smaltimento acque meteoriche;
  - reti di distribuzioni di energia elettrica ad alta e media tensione e pubblica illuminazione;
  - rete di distribuzione di metano e telefono;

- rete di smaltimento delle acque reflue; fognature nere;
  - rete di smaltimento delle acque reflue, scarichi industriali;
  - rete infrastrutturale di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e opere relative.
2. I tracciati dei rami principali delle infrastrutture dovranno seguire per quanto possibile il sedime delle vie pubbliche, o aperte ininterrottamente all'uso pubblico, per consentirne l'accesso agli enti (pubblici o privati) che provvedono alla installazione e manutenzione.

**Viabilità**

- a) Deve essere definita la rete stradale soggetta al pubblico transito indipendentemente dalla situazione amministrativa: pubblica, privata, privata consortile.
- b) Le nuove aree aperte al traffico pesante devono avere la sezione veicolare (compreso un metro di marciapiede per lato) non inferiore a 12,00 m salvo situazioni consolidate per le quali risulta impossibile il raggiungimento di tale sezione.
- c) Devono essere definiti gli accessi dalla rete viaria esistente, completi di impianto di illuminazione e di segnaletica luminosa e non, orizzontale e verticale.
- d) Sono ammesse strade a fondo cieco private o private consortili solo nel caso siano dotate di una piazzola terminale in cui sia inscrivibile un cerchio di diametro di 20,00 m al netto dei marciapiedi.
- e) In ogni caso nella progettazione della nuova viabilità dovranno essere rispettate le disposizioni del D.M. 5 novembre 2001, n. 6792 recante «Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade» come modificato dal D.M. 22/04/2004.

**Smaltimento acque meteoriche.**

- a) Tutte le strade e gli spazi destinati all'uso pubblico devono essere dotati di canalizzazioni per la raccolta delle acque meteoriche, dimensionate per ricevere le acque provenienti dalle aree private nell'ipotesi che queste siano per l'80% impermeabili e per il 20% semi impermeabili con riferimento alla massima portata prevedibile in caso di precipitazioni temporalesche.
- b) Devono essere già eseguite le canalizzazioni di smaltimento dei lotti costruiti e degli spazi pubblici in esercizio e deve essere altresì previsto il collettore (o i collettori) per il convogliamento a destinazione delle acque meteoriche dell'intera zona oggetto di intervento.
- c) Nella realizzazione di tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme dovrà essere posta particolare attenzione al fine di non provocare ripercussioni sulla capacità di smaltimento della rete di drenaggio naturale né determinare possibili aumenti della pericolosità per terreni posti orograficamente più a valle. A tal fine potrà essere richiesta, in sede di rilascio di Permesso di Costruire, la eventuale realizzazione di vasche di prima pioggia adeguatamente dimensionate.
- d) Le nuove costruzioni in area C1, C2, ARU, D3 e D4, come previsto dal P.T.A. (D.C.R. n. 117-10731 del 13 marzo 2007), dovranno essere dotate di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile.

**Reti di alimentazione idrica**

- a) Deve essere prevista la fornitura di acqua per l'uso:

- potabile;
- acqua industriale;
- antincendio.

- b) La realizzazione delle reti di alimentazione idrica può essere frazionata nel tempo e in estensione a condizione che sia sempre garantita la distribuzione ad anello.
- c) Il prelievamento di acque per uso industriale da rogge o da corsi d'acqua naturali è subordinato ad apposita convenzione con gli Enti titolari subordinata all'approvazione delle Autorità Competenti.

#### **Reti di distribuzione di energia elettrica ad alta e media tensione**

Dovrà essere definita la rete di alimentazione e predisposti i locali delle centrali di trasformazione.

#### **Rete di distribuzione del metano**

Nel caso sia prevista la fornitura del metano dovranno essere predisposti i tracciati, le eventuali stazioni di decompressione, ed i punti di allacciamento.

#### **Acque usate: fognatura nera e scarichi industriali**

La fognatura nera può essere eseguita per parti in relazione alla richiesta, con la previsione della rete di smaltimento.

### **ART. 27. UTILIZZAZIONI AMMESSE NELLE ZONE INDUSTRIALI**

1. Nelle zone industriali D1 – D2 – D3 – D4 sono ammesse, salvo per particolari situazioni indicate nel testo, le utilizzazioni di seguito elencate, secondo le principali categorie di destinazione urbanistica:

#### **a) Artigianale e produttivo**

- Attività produttive di beni.
- Industria.
- Depositi, magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.
- Corrieri, spedizionieri e autotrasportatori.

#### **b) Direzionale:**

- Uffici in genere (banche, uffici postali, studi artistici, professionali, per la ricerca).
- Attività produttive di servizi.
- Attrezzature e strutture culturali e congressuali.
- Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo, lo sport (palestre), quali cinema, discoteche, teatri.
- Strutture per la mobilità (trasporto pubblico, parcheggi).

#### **c) Socio-sanitarie**

- Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali.
- Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale.

#### **d) Residenziale**

- Abitazione per il titolare e/o personale di custodia nella misura massima per un totale di SL ~~120~~ 150 m<sup>2</sup> per un massimo di due unità residenziali.

#### **e) Commerciale:**



- Esercizi commerciali compatibili negli Addensamenti riconosciuti dai "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" adottati in attuazione del D. Lgs. 114/98 e della L.R: 28/99 ed ulteriori indirizzi adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563 – 13414 del 29/10/99 e s.m.i. (indicati nella Tavola 2a – Ambiti di insediamento commerciale);
- Commercio al dettaglio ai sensi del comma 1, punto a), art. 24 dell'allegato A alla D.C.R. 29 ottobre 1999, n. 563-13414 come risultante dopo le ultime modifiche intervenute con la D.C.R. 20 novembre 2012, n. 191-43016. In tali zone è pertanto consentita la realizzazione degli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 m<sup>2</sup>, come prescritto al comma 10, punto 2, art. 5 dell'allegato A alla D.C.R. 29 ottobre 1999, n. 563-13414 come risultante dopo le ultime modifiche intervenute con la D.C.R. 20 novembre 2012, n. 191-43016 limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande; non sono ammessi i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della L.R. 56/1977 e s.m.i., come sostituita dalla legge regionale sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;
- Parcheggi/autorimesse ai fini di lucro;
- Impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio);
- Strutture del commercio;

**ART. 28. AREE SOGGETTE A RIR**

- ~~1. Il presente articolo introduce le norme e le prescrizioni necessarie a consentire la gestione sia delle attività a rischio di incidente rilevante presenti sul territorio, sia quelle di nuovo insediamento.~~
- ~~2. La tavola 3.4.6 e le tavole 2.10 riportano, con apposito retino, le aree "Zona 1 - Elevata letalità", "Zona 2 - inizio letalità", "Zona 3 - Lesioni irreversibili", "Zona 4 - Lesioni reversibili", per le quali la disciplina delle destinazioni d'uso ammesse è riportata, per ogni singolo stabilimento Seveso, nell'elaborato 2.10.1.~~
- ~~3. La tavola 3.4.6 e le tavole 2.10 riportano, con apposita perimetrazione, le "Aree di esclusione" e le "Aree di osservazione", disciplinate come prescritto nel presente articolo.~~
- ~~4. La tavola 3.4.6 e le tavole 2.10 riportano, con apposita perimetrazione, le distanze di sicurezza esterne ai sensi del TULPS (R.D. n. 635/40).~~

Attività dell'insediamento di una nuova attività produttiva, indipendentemente dal fatto che comporti opere edilizie e/o la necessità di titolo abilitativo edilizio o di altro genere, la cui classificazione ATECO ricada in quella indicata nella tabella 1.1.1.1 delle linee guida regionalizzate con DGR n. 17-377/2010 sotto riportata

Classificazione ATECO 2007	
Codice	Descrizione attività
25	Fabbricazione di prodotti in metallo (escluse macchine e attrezzature)
28	Fabbricazione di macchinari e apparecchiature NCA
13	Industria tessile
15	Fabbricazione di prodotti in pelle e cuoio



- cave in fase di recupero
- cave ultimate

10. È consentita l'installazione e l'accesso agli incentivi statali di cui al decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 agli impianti solari fotovoltaici con moduli collocati a terra in aree agricole sui sedimi di cave o lotti di cave non suscettibili di ulteriore sfruttamento, per le quali l'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione abbia attestato l'avvenuto completamento delle attività di recupero e ripristino ambientale previste nel titolo autorizzatorio nel rispetto delle norme regionali vigenti, autorizzati ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28.

## ART. 32. D1 - AREE INDUSTRIALI CONSOLIDATE E DI COMPLETAMENTO

### Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di copertura (IC): in misura non superiore al 50% della Superficie Fondiaria

### Altezza edificio (H)

12 m fuori terra. Altezze superiori, ammesse esclusivamente per particolari e comprovate esigenze di lavorazione e/o stoccaggio, possono essere autorizzate con la procedura di deroga di cui all'art. 84 delle presenti Norme previa realizzazione di opere di mitigazione da sottoporre alla Commissione del Paesaggio.

### Distanze (D)

dai confini di proprietà: 5,00 m.

Nel complesso sito nella frazione Rivalta Scrivia – strada Pavese, per la lavorazione, il trattamento o il deposito di sostanze esplosive è prescritto il rispetto delle disposizioni emanate dal Ministero degli Interni e di tutte le normative specifiche di settore. In ogni caso tali attività non possono essere esercitate ad una distanza dai confini di proprietà inferiore a 50 m;

dai confini stradali: gli arretramenti minimi dal confine delle strade sono definiti dalle indicazioni cartografiche e, in assenza di queste, dalle seguenti prescrizioni:

- Strade pubbliche o asservite all'uso pubblico: 1/2 della sezione stradale con un minimo di 10 m.
- Strade consortili o in uso comune a due o più utenti: 1/2 della sezione stradale con un minimo di 7,50 m.
- Strade private di accesso ad un solo utente: 1/2 della sezione stradale con un minimo di 5 m.

### Interventi edilizi ammessi

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Sostituzione edilizia
- Completamento
- Nuova costruzione

**Indice di permeabilità fondiaria (IPF)**

20% della superficie fondiaria di cui almeno il 50% sistemato a verde.

**Prescrizioni ambientali**

- piantumazione di almeno 1 albero ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie permeabile, preferibilmente per la formazione ed integrazione di filari ai margini delle strade;
- piantumazione di almeno 2 arbusti ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie permeabile mediante la formazione di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fono-assorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine;
- nell'intento di contenere le emissioni ed evitare l'appesantimento del traffico sono ammessi piazzali per parcheggio di mezzi pesanti con superficie sino a 1.000 m<sup>2</sup> che possono ospitare sino ad un massimo di 10 automezzi.
- gli interventi di mitigazione ambientale di cui ai punti precedenti, particolarmente importanti in caso di interventi di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica su aree libere o rese libere, dovranno garantire un collegamento tra l'esistente asta a verde del bacino fluviale dello Scrivia e le aree residenziali del concentrico.
- gli interventi di mitigazione ambientale di cui ai punti precedenti dovranno essere dettagliati in appositi progetti, anche nella valutazione economica, ed assicurati da una idonea fidejussione specifica a copertura dell'importo delle opere di mitigazione, che dovranno essere realizzate prima della richiesta di agibilità dei locali.

**Modalità di intervento**

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)

Permesso di Costruire (P.C.) anche convenzionato

**Ulteriori prescrizioni**

1. Per gli edifici residenziali esistenti che non risultino collegati ad attività produttive è consentito il mantenimento dell'uso residenziale con un ampliamento del 20% della SL esistente, con un massimo di 50 m<sup>2</sup> di SL; sono comunque sempre consentiti 25 m<sup>2</sup> di SL nel rispetto delle distanze (D) previste dalle presenti norme. Sono inoltre consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.
2. Relativamente all'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, valgono i disposti di cui alla D.C.C. n. 27 del 22 aprile 2010 recante "D.G.R. Piemonte 8 febbraio 2010, n. 85 – 13268 – Istituto della "Monetizzazione" per standard a parcheggio per apertura nuovi esercizi della somministrazione – Approvazione criteri" con particolare riferimento all'Allegato 1 "Indirizzi generali e criteri comunali per l'insediamento delle attività di somministrazione alimenti e bevande. Istituto della monetizzazione".
3. È consentita inoltre l'utilizzazione di una parte dell'unità immobiliare produttiva per attività commerciale, purché strutturalmente connessa e funzionalmente vincolata alla destinazione principale del fabbricato, ricompresa tra quelle sopra elencate. Tale porzione di superficie commerciale non potrà in ogni caso essere alienata né utilizzata separatamente dal resto

~~dell'unità immobiliare cui è afferente, e dovrà in proposito essere prodotto apposito atto di vincolo, redatto secondo il corrispondente schema tipo allegato alle presenti norme, registrato e trascritto. La percentuale di SL commerciale non potrà comunque eccedere il 20% della SL complessiva dell'intera unità immobiliare, con un massimo inderogabile di 400 m<sup>2</sup> e un minimo comunque consentito di 80 m<sup>2</sup> per unità immobiliare di SL complessiva, pari ad almeno 200 m<sup>2</sup>. La superficie di vendita massima ammessa è di 250 m<sup>2</sup>.~~

4. Ai fini della determinazione della massima SL commerciale ammissibile, si farà riferimento alla situazione catastale delle unità edilizie alla data di adozione del progetto preliminare di variante per le aree industriali, ovvero alla data di rilascio del certificato o SCIA di agibilità, se posteriore, non tenendo conto di eventuali suddivisioni delle unità edilizie successivamente intervenute.
5. Per gli interventi di nuova costruzione è prevista la cessione di aree a standard nella misura del 10% della SF. Non è dovuta la quota del 10% di cui sopra nel caso in cui fosse già stata ceduta o asservita interamente, oppure monetizzata, con intervento effettuato nella vigenza del precedente PRGC.
6. Per interventi di ampliamento, la dismissione del 10% delle aree a standard sarà riferita alla quantità di Superficie Coperta (SC) ampliata. Non è dovuta la quota del 10% di cui sopra nel caso in cui fosse già stata ceduta o asservita interamente, oppure monetizzata, con intervento effettuato nella vigenza del precedente PRGC.
7. Nel caso di ampliamento di corpi di fabbrica esistenti che si trovino a distanza dal confine stradale inferiore ai minimi stabiliti è consentita l'edificazione con lo stesso arretramento, a condizione che il fronte risultante non superi i 50 m;
8. ~~Gli interventi di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica su aree di apprezzabile entità libere o rese libere dovranno prevedere specifici corridoi a verde tesi a garantire un collegamento tra l'esistente asta a verde del bacino fluviale dello Scrivia e le aree residenziali del concentrico.~~
9. È fatta salva l'applicazione dell'art. 37, comma 8 nel caso di aree con capacità insediativa saturata.
10. Le ditte a rischio di incidente rilevante Nobel Sport e Boero Produzione dovranno sottostare alle prescrizioni di cui all'art. 28 delle presenti Norme.
11. L'edificazione nell'area D1b dovrà essere volta in modo particolare ad un corretto inserimento paesaggistico. A tal fine si suggerisce il rispetto dei criteri definiti nel manuale "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia", redatto dalla Regione Piemonte.
12. Per l'edificazione nell'area D1c, lungo tutto il confine con l'area agricola a nord, dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione costituita da 2 file sfalsate di alberi ad alto fusto seguendo le prescrizioni di cui all'art. 79 delle presenti Norme. Gli interventi dovranno inoltre essere compensati mediante la realizzazione degli interventi di compensazione ambientale a carico dei soggetti proponenti di cui all'art. 80 delle Norme di Attuazione. Tali interventi saranno regolati da apposita convenzione stipulata con il Comune.
13. Per l'edificazione nell'area D1d, gli interventi dovranno essere compensati mediante la realizzazione degli interventi di compensazione ambientale a carico dei soggetti proponenti di



all'art. 80 delle Norme di Attuazione. Tali interventi saranno regolati da apposita convenzione stipulata con il Comune.

Nelle schede seguenti si riportano i dati di superficie delle aree D1 ancora da attivare.

Denominazione	D1a
Superficie territoriale ST [m <sup>2</sup> ]	12.699
Superficie fondiaria SF [m <sup>2</sup> ]	11.545
Standard art. 21 (10% della SF) [m <sup>2</sup> ]	1.154

Denominazione	D1b
Superficie territoriale ST [m <sup>2</sup> ]	59.007
Superficie fondiaria SF [m <sup>2</sup> ]	50.967
Viabilità [m <sup>2</sup> ]	2.943
Standard art. 21 (10% della SF) [m <sup>2</sup> ]	5.097

Denominazione	D1c
Superficie territoriale ST [m <sup>2</sup> ]	36.511
Superficie fondiaria SF [m <sup>2</sup> ]	33.192
Standard art. 21 (10% della SF) [m <sup>2</sup> ]	3.319

Denominazione	D1d
Superficie territoriale ST [m <sup>2</sup> ]	26.828
Superficie fondiaria SF [m <sup>2</sup> ]	24.389
Standard art. 21 (10% della SF) [m <sup>2</sup> ]	2.439

Denominazione	D1e
Superficie territoriale ST [m <sup>2</sup> ]	7.589
Superficie fondiaria SF [m <sup>2</sup> ]	6.899
Standard art. 21 (10% della SF) [m <sup>2</sup> ]	690
Prescrizioni particolari L'attivazione dell'area comporta la realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione di cui agli artt. 79 e 80 delle presenti Norme.	

**ART. 33. D2 - AREE DELLA LOGISTICA E DELLA MOVIMENTAZIONE**

Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di Indice di copertura (IC): In misura non superiore al 50% della Superficie Fondiaria.

Altezza edificio (H)



**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente CNGPLG

Ispezione n. T121274 del 03/10/2025

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di TORTONA (AL)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 57 - Particella 29 - Subalterno 6  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 18/12/1997 al 03/10/2025

**Elenco immobili**

Comune di TORTONA (AL) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0057 Particella 00029 Subalterno 0006

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE del 26/02/2003 - Registro Particolare 529 Registro Generale 739  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 47/795 del 27/01/2003  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 27/12/2003 - Registro Particolare 3218 Registro Generale 4534  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 42/801 del 11/11/2003  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 28/10/2004 - Registro Particolare 2614 Registro Generale 3869  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 67/807 del 07/10/2004  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 10/03/2006 - Registro Particolare 649 Registro Generale 1012  
Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Repertorio 272903/28269 del 07/03/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 10/03/2006 - Registro Particolare 179 Registro Generale 1013  
Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Repertorio 272904/28270 del 07/03/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T121274 del 03/10/2025

per immobile

Richiedente CNGPLG

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 74 del 01/02/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/01/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 22/02/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

6. ISCRIZIONE del 05/06/2007 - Registro Particolare 444 Registro Generale 2354  
Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 5721/94 del 10/04/2007  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 207 del 08/04/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. TRASCRIZIONE del 07/01/2010 - Registro Particolare 46 Registro Generale 63  
Pubblico ufficiale POETA STEFANO Repertorio 3751/2220 del 29/12/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 07/01/2010 - Registro Particolare 10 Registro Generale 64  
Pubblico ufficiale POETA STEFANO Repertorio 3753/2222 del 29/12/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE del 17/03/2015 - Registro Particolare 78 Registro Generale 727  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1372/9415 del 12/03/2015  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

10. TRASCRIZIONE del 08/06/2016 - Registro Particolare 1106 Registro Generale 1517  
Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Repertorio 3201/2270 del 20/05/2016  
ATTO TRA VIVI - DATIO IN SOLUTUM

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

11. TRASCRIZIONE del 29/09/2023 - Registro Particolare 2306 Registro Generale 2942  
Pubblico ufficiale TACCHINI VALERIO GIOVANNI Repertorio 172463/33274 del 26/09/2023  
ATTO TRA VIVI - SCISSIONE DI SOCIETA'

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

12. TRASCRIZIONE del 02/05/2025 - Registro Particolare 1090 Registro Generale 1386  
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 2122 del 03/04/2025

**Ispezione telematica**

per immobile  
Richiedente CNGPLG

Ispezione n. T121274 del 03/10/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico







**Città di Tortona**  
Provincia di Alessandria

**Settore Lavori pubblici e CUC, Territorio e Ambiente**  
Servizio Sportello Unico Attività Produttive

Proposta n. 1944/2018

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 651 / 2018**

**OGGETTO: SOCIETÀ E PROVVEDIMENTO  
FINALE SUAP N.30/2018 PER RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE  
N.27/2018 PER L'ESECUZIONE DI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE CON  
SOVRALZO DI FABBRICATO ARTIGIANALE IN TORTONA STRADA  
VICINALE RIBROCCA 8.**

**IL DIRIGENTE**

**Provvedimento finale SUAP N.30/2018**

In esito alla domanda in oggetto, pervenuta il 29/06/2018 tramite MUDE, protocollo comunale nr.18675 del 03/07/2018, intesa ad ottenere il permesso di costruire necessario per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione con sovralzo di fabbricato artigianale in Tortona, Strada Vicinale Ribrocca 8, su immobile individuato a catasto al foglio 57 mappale 29 sub.6, inoltrata dalla

Visto che in data 10/07/2018 si è conclusa la fase istruttoria del procedimento unico, con l'ottenimento dei seguenti pareri, nulla osta ed autorizzazioni comunque denominati:

- parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 10/07/2018.

Visto che la ha completato in data 20/07/2018 prot.nr. 20752 gli adempimenti richiesti per il rilascio del permesso di costruire del Comune di Tortona e del provvedimento finale dello Sportello Unico;

Visto il Permesso di Costruire n. 27/2018 rilasciato con Determinazione Dirigenziale N.646/2018 in data 27/07/2018;

Tutto ciò premesso

Vista la Legge 15 marzo 1997 n.59

Visto il D.Lgs 31 marzo 1998 n.112;

Visto il DPR 160/2010, ed in particolare l'art.7 comma 6 del Capo IV;

Visto il Testo Unico degli Enti Locali;

Visto il vigente Statuto Comunale;

**DETERMINA**

di autorizzare complessivamente, per le motivazioni espresse in premessa,

- all'esecuzione di lavori di ristrutturazione con sovrizzo di fabbricato artigianale in Tortona, strada Vicinale Ribrocca 8, su immobile individuato a catasto al foglio 57 mappale 29 sub.6, come da permesso di costruire N.27/2018 di cui alla Determinazione Dirigenziale N.646/2018 del 27/07/2018.

I pareri, nulla osta e le autorizzazioni comunque denominati, espressi dagli Enti coinvolti nel procedimento amministrativo in oggetto, sono allegati al presente provvedimento quale parte integrante dello stesso, che viene rilasciato alle condizioni e prescrizioni in essi contenute.

Restano salvi eventuali ulteriori autorizzazioni - pareri - nulla osta di ogni genere necessari all'attività e non espressamente previsti tra quelli richiesti allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Tortona. Sono fatti salvi i diritti dei terzi.

Tortona li, 31/07/2018

**IL DIRIGENTE  
GILARDONE FRANCESCO**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

SCHEDA DATI PER ORDINANZA DI VENDITA - Es. Imm. n. 108 /2025 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione Dr. MICHELE DELLI PAOLI

### Lotto 1\_TORTONA\_Fabbricato per uffici e servizi con officina-deposito e parcheggio

Gli immobili sono in piena proprietà della società

Distinti all'N.C.E.U. del Comune di Tortona (AL): foglio 57, particella 29, subalterno 6, scheda catastale presente, indirizzo Strada Vicinale Ribrocca 8, piano T-1, categoria C/3, classe 4, consistenza 414, superficie 893, rendita € 1475,31.

Il lotto è un'unità immobiliare a destinazione produttiva industriale, posto nella zona Sud-Ovest del centro abitato di Tortona ed accessibile mediante una strada secondaria, che si diparte dalla circonvallazione interna della città. Il mappale completamente recintato; all'interno dell'area trovano posto una pesa ed un'area per il parcheggio di mezzi pesanti (autoparco). Il fabbricato industriale è composto da varie parti tipologicamente differenti tra loro ed in corso di ristrutturazione; alcuni dei lavori iniziati nel 2019 sono da ultimare.

Sinteticamente il complesso è composto dai seguenti corpi:

- corpo "A": un fabbricato di due piani, di forma rettangolare con un angolo smussato con taglio a 45° in corrispondenza dell'accesso, con destinazione ad uffici e locali di servizio e ristoro (per autotrasportatori), realizzato ex novo negli ultimi 5 anni, nell'ambito della ristrutturazione globale;
- corpo "B": una porzione di fabbricato preesistente su due piani, con funzione di archivio e di collegamento del precedente blocco ad uffici con il fabbricato definito corpo "C", di più remota costruzione,
- corpo "C": capannone ad uso officina con struttura in ferro;
- corpo "D": all'estremità Sud del complesso, addossati alla parete del capannone per l'intera larghezza due ripostigli ed una tettoia, oltre un ripostiglio in lamiera di carattere precario;
- corpi "E": all'estremità Sud del mappale, nella parte avente forma triangolare, due ricoveri con funzione di stalla per equini.

L'area di pertinenza completamente recintata è protetta da un cancello scorrevole in ferro elettrificato.

Il lotto non appartiene ad un condominio.

All'interno sono state riscontrate alcune difformità sanabili ed opere da ultimare.

Esistono vincoli di destinazione urbanistica sul terreno e servitù.

Superficie complessiva del lotto circa mq 3.917, di cui mq 631 superficie lorda di pavimento relativa ai fabbricati e mq 3.286 superficie a parcheggio ad uso esclusivo.

**LOTTO 1 - VALORE COMPLESSIVO : € 272.600,00 (in lettere : duecentosettantaduemilaseicento/00)**

I diritti ed i beni posti in vendita (anche ai fini dell'avviso di vendita) sono individuati e meglio e più esattamente descritti in ogni parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini - nella perizia in atti, che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.







Corpo officina-deposito



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Corpo ripostiglio e tettoia

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ingresso corpo officina-deposito

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Corpo uffici – spogliatoi e archivio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ingresso corpo uffici

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Retro corpi uffici e officina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® Corpi stalle

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



CITTA' DI  TORTONA

UFFICIO TECNICO  
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Esecuzione di lavori edilizi privati

IL SINDACO

Vista la domanda in data 15 Giugno 1965 Prot. n. 13472  
presentata dal [redacted]  
per eseguire nella sua proprietà in Strada Ribrocca  
al civico N. [redacted] il seguente lavoro:  
**Costruzione capannone ad use officina fabbro e  
ampliamento casa.**

Visti i relativi disegni controfirmati dall'autore del progetto, Signor [redacted]

Visti i regolamenti Edilizio, di Polizia Urbana, d'Igiene e la Legge Urbanistica;  
Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia, in sua adunanza del 23/6/65,

AUTORIZZA

[redacted]  
ad eseguire i lavori di cui in premessa salvi ed impregiudicati eventuali i diritti dei  
terzi subordinatamente all'osservanza delle norme contenute nei Regolamenti in vigore  
nonchè dell' seguenti condizioni special:

Tortona, addi

9 Luglio 1965

IL SINDACO



(vedere avvertenze a tergo)



## CITTA' DI TORTONA

RIPARTIZIONE VI - LAVORI PUBBLICI

LICENZA DI ABITABILITA'  
delle case nuove o in parte rifatte

## Il Sindaco

- Vista la domanda in data 11 Luglio 1967 de 1 Sig. [redacted] intesa ad ottenere l'autorizzazione di abitare i nuovi locali della casa di sua proprietà sita in Tortona, Via Str. Ribrocca N. 8
- Visto il nulla osta dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ingegnere Municipale;
- Vista la licenza d'uso della costruzione rilasciata dalla Prefettura in data N. //
- Visto il bollettino di versamento N. 847 in data 3/8-1967 Tassa di Concessione Governativa;
- Vista la licenza di costruzione in data 9/7-1965 N. 97/144
- Accertato che i lavori sono iniziati in data
- Accertato che i lavori sono stati ultimati in data
- Accertato che sono state osservate le norme del T. U. delle Leggi Sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934 N. 1265, quelle dei locali regolamenti di edilizia e di igiene, nonché quelle particolari indicate nel nulla osta alla costruzione;

## Dichiaro

- che la costruzione suddetta, occupa una superficie di mq. 170,= ;
- che presenta le caratteristiche per essere classificato "NON DI LUSSO", a sensi della legge 2-7-1949 N. 408
- che presenta la seguente consistenza:



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CANTONE	N.°	CANTONE	N.°	CANTONE	N.°	CANTONE	N.°	CANTONE	N.°	CANTONE	N.°	CANTONE
1°		2°					135		940			disposizione
							35		120			

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Classe dichiarata abitabile in data 28 luglio 1967  
 Fattori, 8 agosto 1967



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Sigla: ..... Dia. ....

ASTE GIUDIZIARIE®  
Boll. N. 129

ASTE GIUDIZIARIE®  
N. 29

CITTA' DI  TORTONA

UFFICIO TECNICO

Esecuzione di lavori edilizi privati

IL SINDACO

Vista la domanda in data 19 Maggio 1969 Prot. n. 11735  
presentata dal [redacted]  
per eseguire nella sua proprietà in Via Ribrocchi  
al civico N. .... il seguente lavoro:  
Ampliamento capannone.

Visti i relativi disegni controfirmati dall'autore del progetto, Signor  
Ing. Boveri

Visti i regolamenti Edilizio, di Polizia Urbana, di Igiene e la Legge Urbanistica  
6.6.1969  
Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia, in sua adunanza del .....

AUTORIZZA

[redacted]  
ad eseguire i lavori di cui in premessa salvi ed impregiudicati eventuali i diritti dei  
terzi subordinatamente all'osservanza delle norme contenute nei Regolamenti in vigore  
nonché dell'eventuale Condizion. Special. e  
Le spese per l'urbanizzazione primaria sono a carico del  
titolare della licenza.-

Tortona, add. 25 Marzo 1970

IL SINDACO





*Città di Tortona*  
(Provincia di Alessandria)

AUTORIZZAZIONE  
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

La Ditta \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ in qualità di CONPROPRIETARIO  
con residenza TORTONA - Via Ribrocca 8

IL SINDACO

— Vista la domanda di condono edilizio presentata il 30/3/1987 da \_\_\_\_\_  
riguardante opere ad uso artigianale posto in Strada Ribrocca 8  
in qualità di CONPROPRIETARIO per la costruzione di ripost. e lavori vari

— Vista la documentazione prodotta e l'ulteriore documentazione successivamente presentata nonché i complessivi elaborati tecnici.

— Visto che, come risulta dalla relazione tecnica del 20 GIUGNO 1991 198 i lavori sopra descritti sono suscettibili di sanatoria.

Considerato che il richiedente ha già versato a conguaglio dell'oblazione definitiva la somma di  
L. 1.350.000 e L. 330.000 per il contributo di concessione.

DISPONE

1) il rilascio della autorizzazione ex concessione in sanatoria riguardante la costruzione di ripostiglio e

e tettoia, nonché tetto di un capannone ad uso artigianale  
e meglio descritt. e dalla documentazione che si allega quale parte integrante del presente atto.

Allegati in duplice copia: Tav. \_\_\_\_\_ e con l'osservanza di quanto segue:

- la concessione in sanatoria è rilasciata salvo ed impregiudicati eventuali diritti dei terzi;
- le acque di scarico dovranno essere collegate con la fognatura comunale;
- dovrà essere richiesta ed ottenuta dal Sindaco l'autorizzazione all'abitabilità ed usabilità in sanatoria.

Tortona, li 15 LUG. 1991 198

IL SINDACO



IL SINDACO  
DELEGATO



RELAZIONE DESCRITTIVA

Il Sig. \_\_\_\_\_ durante l'esecuzione dei lavori eseguiti sulla sua proprietà situata in questo Comune in Strada Ribrocca nr. 8, ha eseguito i seguenti abusi edilizi:

1)-Il capannone è stato realizzato nell'anno 1971 con misure inferiori a quelle indicate sul progetto di cui alla licenza edilizia nr. 129 del 25/03/1970, così pure i locali di pertinenza posti fra il nuovo capannone e quello esistente, non sono stati realizzati secondo il progetto suddetto. Pertanto trattasi di un abuso ricadente nella tipologia nr. 4 della tabella allegata alla Legge 28/02/1985 nr. 47 trattandosi di opere realizzate in difformità della licenza edilizia che non hanno comportato aumento della superficie utile e del volume assentito. La superficie soggetta a condono è di mq. 273,10 ridotta dello 0,60.

*→ Nota 2/10  
1985 (nr. 129)  
Nota 10*

2)- \_\_\_\_\_, sempre nell'anno 1971, ha realizzato un ripostiglio di mq. 21,66, una tettoia antistante allo stesso di mq. 24,80, una tettoia antistante al capannone esistente di mq. 57,16 ed un ripostiglio soprastante ai locali di pertinenza di mq. 43,00 senza richiedere la prescritta licenza.

Tali abusi ricadono nella tipologia nr. 3 della tabella allegata alla Legge 28/02/1985 nr. 47 trattandosi di opere realizzate senza licenza edilizia ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori. Anche questa superficie complessiva di mq. 146,62, deve essere ridotta allo 0,60.

3)- \_\_\_\_\_ nell'anno 1966 ha realizzato la costruzione di due ripostigli, di cui uno in struttura portante in muratura e l'altro completamente in lamiera, coperti entrambi da lastre in lamiera, della superficie complessiva di mq. 70,71, senza richiedere la prescritta licenza edilizia.

Tale abuso ricade nella tipologia nr. 2 della tabella allegata alla legge 28/02/1985 nr. 47 trattandosi di opere realizzate senza licenza edilizia ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge. Anche questa superficie deve essere ridotta allo 0,60.

*Nota 2*

4)- \_\_\_\_\_ ha realizzato nell'anno 1971, il tetto del capannone a forma rotonda anziché a due falde, come previsto in progetto, inoltre ha proceduto allo spostamento del portone principale d'ingresso al capannone ed alla formazione di una porticina per passaggio pedonale sul lato Est. Questi abusi ricadono nella tipologia nr. 1 della tabella allegata alla Legge 28/02/1985 nr. 47, trattandosi di opere di esecuzione non valutabili in termini di superficie e di volume.

*Nota 2/10  
1985 (nr. 129)  
Nota 10*

Tortona, 30 MAR. 1987

*Geo. Ugo All'ippon*



N.B. - L'oblazione per quanto riguarda i punti 1 - 2 e 3, viene applicata tenendo conto dei benefici previsti dal comma 5° dell'art. 34.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Strada Vicinale Ribbrocca, nr.8  
TORTONA

PERVENUTA IL  
29 MAG. 1987  
AC DE PAT PRO USU

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tortona, 22/05/1987

PROT. N. 14440/87

IN DATA 28/05/87

UFF. UITE/

ASTE  
GIUDIZIARIE®

AL SIGNOR SINDACO di  
TORTONA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: Legge 28/01/1977 nr.10 art.18 1° comma.  
Licenza edilizia nr.129/29 del 25/03/1970 per ampliamento  
capannone.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In risposta alla Vs/ del 12/05/1987 prot. nr. 14440 - Sezione Urba  
nistica Ufficio nr.16 - si comunica che per la pratica di cui

ASTE  
GIUDIZIARIE®

all'oggetto è stata presentata domanda di sanatoria in data 30 Mar  
zo 1987.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Distinti saluti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Claudia Todero

Da:  
Inviato:

A:

Oggetto:

- accesso

Buongiorno,  
come da accordi con la Dott.ssa Moretti, confermo accesso presso l'immobile pignorato sito in Tortona, Strada Vicinale Ribocca n. 8 per il giorno giovedì 29.05.2025 h 15.00.  
ringrazio e resto a disposizione,  
cordiali saluti  
Katia Marchesano



**CANIGGIA E C. SAS**  
Dottori Commercialisti / Revisori Legali  
Consulenti del Giudice / Consulenti Aziendali

Via L. Valenziano 3  
15057 Tortona (AL)  
tel. 0131 861342 - fax 0131 863801 - email: [katia@studiocaniggia.it](mailto:katia@studiocaniggia.it)  
<http://www.studiocaniggia.it>

Il presente messaggio e gli eventuali allegati sono di natura confidenziale: qualora vi fosse pervenuto per errore, vi preghiamo di cancellarlo dal vostro sistema. Per eventuali chiarimenti, vogliate rivolgervi al mittente. Grazie.

This message and any attachments are confidential. If you have received this message in error please delete it from your system. If you require any assistance please notify the sender. Thank You.



contro

VERBALE DI ACCESSO

In data odierna 04/06/2025 il sottoscritto Arch. Claudia Todero, in qualità di Esperto nominato dal Giudice Dr. Michele Delli Paoli nella procedura in epigrafe, unitamente al Custode nominato Dr.ssa Laura Moretti, si recava in Strada Vic. Ribrocca n. 8 a Tortona ed eseguiva l'accesso all'immobile pignorato identificato al Fg. 57 part. 29 sub 6 (C/3), consentito da:

il/la Sig./Sig.a \_\_\_\_\_

Il sottoscritto eseguiva rilievo metrico con misuratore laser delle misure principali,

scattava alcune fotografie dell'immobile, prende il

rilevava dati inerenti lo stato di conservazione/manutenzione dell'immobile

Bene conservato da due differenti corpi: un Comune e si sta  
oltre i 50 anni ~ in sufficienti condizioni di manten. di uso  
utilizzato da \_\_\_\_\_ con piccole lacerazioni al Plincolt  
di gradate; un edificio di recente costr. adibito ad ufficio

Il sottoscritto riceveva inoltre le seguenti informazioni:

stato di occupazione libero per fabbricato in costruzione

ultima ristrutturazione 2020 ÷ 2022 (tipologia, anno, tecnico,...)

impianto riscaldamento in condizionatore split nell'ufficio al Pt con

revisione ventale sottovolta

certificazioni più di certificazioni

APE NON DISPONIBILE

AGIBILITA' NON DISPONIBILE

formentazione del faticale e fase anno 2022 ~

interna coprono in battenti di cls

coprono coperture in lamiera coibentata

Data, 04/06/2025

Ctu Arch. Claudia Todero

Custode Dr.ssa Moretti Laura

.. Sig./Sig.a \_\_\_\_\_