

SEZIONE II CIVILE

ASTE GIUDIZIARIE®
Sezione II Civile e Crisi d'Impresa - R.G. 760/2025

Liquidazione Giudiziale –

Giudice delegato: **dott. Luca GIANI**

Curatore: **Dott. Giorgio ZANETTI**

In Comune di PONTECURONE (AL)

ASTE GIUDIZIARIE® **N. 6 TERRENI**



Perito: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

In Comune di PONTECURONE (AL), in zona industriale, N.6 appezzamenti di terreno e precisamente:

- Mappale **153** del foglio 23: area a parcheggio antistante capannoni industriali.
- Mappali **14/171/173/175/177** del foglio 23: area residua posta tra capannoni industriali e tracciato ferroviario.

Identificati al catasto Terreni del Comune di PONTECURONE (AL) come segue:

Intestazione:

C.N.T.E. S.R.L. sede in MILANO (MI) (c.f. 02722530108) - Proprietà 1/1

Dati identificativi:

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie(m ²)		Reddito		Dati derivanti da	
					ha	are	ca	Dominical e	Agrario	
1	23	14	SEMIN ARBOR	02	19	40		Euro 22,54 Lire 43.650	Euro 17,03 Lire 32.980	Impianto meccanografico del 20/06/1984
2	23	153	SEMINATIVO	02	10	73		Euro 9,97	Euro 8,87	Tipo Mappale del 08/03/2002 Pratica n.37724 in atti dal 08/03/2002 (n. 857.1/2002)
3	23	171	SEMIN ARBOR	02	23	00		Euro 26,73	Euro 20,19	FRAZIONAMENTO del 02/12/2010 Pratica n. AL0357745 in atti dal 02/12/2010 presentato il 02/12/2010 (n.57745.1/2010)
4	23	173	SEMINATIVO	02	05	10		Euro 4,74	Euro 4,21	FRAZIONAMENTO del 02/12/2010 Pratica n. AL0357745 in atti dal 02/12/2010 presentato il 02/12/2010 (n. 57745.1/2010)
5	23	175	SEMINATIVO	02	04	00		Euro 3,72	Euro 3,31	FRAZIONAMENTO del 02/12/2010 Pratica n. AL0357745 in atti dal 02/12/2010 presentato il 02/12/2010 (n.357745.1/2010)
6	23	177	SEMINATIVO	02	05	70		Euro 6,30	Euro 4,71	FRAZIONAMENTO del 02/12/2010 Pratica n. AL0357745 in atti dal 02/12/2010 presentato il 02/12/2010 (n. 357745.1/2010)

Coerenze:

- Del mappale 14/171/173/175/177 a corpo da nord in senso orario: mappale 8; mappali 9/154/133; mappali 12/172/174/176/179; mappale 19 e linea ferroviaria
- Del mappale 153 a corpo da nord in senso orario: mappale 9; Strada Statale 10; mappali 135/136; mappale 154.

A miglior identificazione, vedasi estratto di mappa allegato alla presente relazione.
Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.



➤ DESCRIZIONE DEI BENI



In Comune di PONTECURONE (AL), in zona industriale appezzamenti di terreno di cui:

- Mappale 153 del foglio 23: area che secondo il PGT è destinata a viabilità, oggi utilizzata come area di manovra posta davanti ai capannoni industriali esistenti. L'area risulta asfaltata.

Si segnala che l'accesso avviene da Strada Statale n.10 e che tramite il lotto è possibile accedere al capannone industriale presente e non oggetto della presente valutazione di stima.

- Mappali 14/171/173/175/177 del foglio 23: area residua posta tra capannone industriale e tracciato ferroviario. L'area è attualmente priva di manutenzione, incolta, con arbusti e cespugli privi di valenza agricola.



➤ STATO OCCUPATIVO

Gli immobili sono nella disponibilità della procedura.

➤ PROVENIENZA

Attuali proprietari:

- **C.N.T.E. S.R.L.** sede in MILANO (MI) (c.f. 02722530108)

per mutamento di denominazione - volture societarie del 20/10/2017 pubblico ufficiale Pante' Pabio Gaspare repertorio n. 22739 sede TNL registrazione volume 1T n.35260 registrato in data 25/10/2017 - trasferimento sede legale nota presentata con modello unico n. 36.1/2017 - pratica n. PV0113459 in atti dal 25/10/2017.

Non risulta la trascrizione come si evince dall'elenco sintetico delle formalità allegato in calce alla presente.

Precedenti proprietari:

- _____, sede in _____ (c.f. _____)

In forza di atto per trasformazione di società a rogito del dott. Dario Cortucci di Milano in data 09/01/2017 ai nn. Di rep. 42412/18202, trascritto ad Alessandria in 23/01/2017 ai nn. 165/115.

- _____, sede in _____

In forza di atto per trasferimento sede sociale a rogito del dott. Dario Cortucci di



Milano in data 05/08/2016 ai nn. di rep. 41572/17698, trascritto ad Alessandria in 20/09/2016 ai nn. 2569/1892.

➤ In forza di atto di compravendita a rogito del dott. Esposito Vincenzo di Tortona (AL) in data 29/09/2011 ai nn. di rep. 289387/35850, trascritto ad Alessandria il 26/10/2011 ai nn. 3480/2434

➤ sede in
in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Emilio Muzio di Voghera in data 28 luglio 2009 rep.not. n. 93282/28860, trascritto a Tortona il 4 agosto 2009 r.p. 2129 - 2130 e 2131

➤ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Pavia per l'immobile oggetto di valutazione (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) alla data del 25/02/2026 si evince che:

Iscrizioni e trascrizioni

Sentenza Di Apertura Di Liquidazione Giudiziale con atto del Tribunale di Milano in data 01/12/2025 n. rep. 908, trascritto a Tortona il 22/12/2025 ai nn. 4146/3289 a favore della Massa Dei Creditori di () e contro (c.f.) gravante sugli immobili siti nel comune di Pontecurone (AL) identificati al catasto terreni al foglio 23, particella 14/153/171/173/175/177.

➤ VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

4.1 Conformità edilizia.

Si allega alla presente CDU rilasciato dal Comune di Pontecurone a cui si rimanda integralmente secondo le indicazioni riportate nel predetto documento.

Il mappale 153 è destinato a viabilità e si ritiene possa essere oggetto, in futuro, di interventi relativi all'ampliamento della strada statale.

Gli altri mappali, secondo il CDU, prevedono quali utilizzazioni ammesse:

attività di produzione mediante trasformazione, confezione, trattamento, montaggio dei prodotti; laboratori; stoccaggio a breve ed a lunga giacenza; magazzini per il commercio; uffici per la gestione aziendale; uffici e attrezzature di servizio pubbliche e private; impianti industriali od artigianali di produzione ed immagazzinamento con vendita, nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti, dei beni di produzione propria ovvero fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio; impianti commerciali adibiti alla vendita all'ingrosso; non è ammesso, a causa dell'elevato rischio di incendio, l'insediamento di attività connesse alla commercializzazione e vendita di vernici e combustibili; uffici; abitazione del

proprietario o del custode, in misura non superiore al 30% della Sun (Superficie utile netta) degli edifici e comunque non superiore a mq. 150, purché inclusa in unica struttura con l'impianto produttivo stesso; servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

➤ CONSISTENZA

5.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" dei terreni è stata ricavata dalle visure catastali come segue.

Si precisa comunque che i terreni vengono venduti a corpo e che ogni eventuale osservazione di un possibile acquirente dovrà essere formulata al Curatore prima della presentazione dell'offerta.

	Foglio	Particella	Tipologia	Superficie(m ²)
1	23	14	SEMIN ARBOR	1940,00
2	23	153	SEMINATIVO	1073,00
3	23	171	SEMIN ARBOR	2300,00
4	23	173	SEMINATIVO	510,00
5	23	175	SEMINATIVO	400,00
6	23	177	SEMINATIVO	570,00
				6793,00 mq

➤ STIMA

6.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, delle condizioni per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Le valutazioni immobiliari della zona si riferiscono a proprietà consimili in condizioni normale di manutenzione.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano per

consistenza ed esistenza come descritto.

Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente”

**COMMISSIONE PROVINCIALE COMPETENTE ALLA DETERMINAZIONE
DELL'INDENNITA' DEFINITIVA DI ESPROPRIO**

Quadro d'insieme dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) €/ha per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Alessandria
(VALORI PER L'ANNO 2025 - Riferimento all'anno 2024)

REGIONI AGRARIE: Colline dell'alto Monferrato Alessandrino

- Seminativo: 9.100 €/ha
- Seminativo irriguo: 20.700 €/ha

Partendo dai valori di riferimento per aree agricole, tenuto conto che trattasi di terreni con una capacita edificatoria residua come riportato nel CDU (escluso il mappale 153), tenuto conto di alcune indagini condotte presso agenzie locali, lo scrivente ritiene applicare un valore pari ad Euro/mq 6,00 e pertanto:

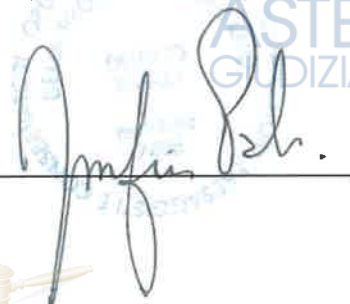
6.2 VALUTAZIONE e FORMAZIONE LOTTO UNICO

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore (Euro)	mq	Valore complessivo (Euro)
Terreni	Seminativo	6.793,00	6,00 €		40.758,00 €

Complessivamente – LOTTO UNICO - Euro 40.758,00

Milano – 19/05/2026

Il perito, arch. Paolo Delfino



A. ALLEGATI

- Visure catastali ed estratto mappa
- Documentazione ipo-catastale
- Rilievo fotografico
- CDU – Certificato di Destinazione Urbanistica