

# Tribunale di Alessandria

## Sezione Liquidazioni Giudiziali

### Liquidazione Giudiziale N. 03 - 2024

G.F.R. srl CF 01802210060 con sede in Tortona, via Lorenzo Perosi n. 10

**Giudice Delegato**

Dott.ssa Roberta Brera

**Curatore:**

Dott.ssa Gerarda Tessitore

Viale Abruzzi n. 52

20131 Milano (MI)

**Perito Estimatore:**

geom. Emanuel Murador

corso Luigi Manacorda n. 53

15033 Casale Monferrato (AL)

Casale Monferrato li 02.05.2024

**Il consulente della procedura**

Geom. Emanuel Murador  
(firmato digitalmente)

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Sopralluogo e accesso atti.....	3
Descrizione .....	3
Cronistoria catastale.....	5
Provenienze.....	5
Trascrizioni – Iscrizioni Pregiudizievoli .....	5
Valutazione immobili.....	6

## INCARICO

---

Con istanza della dott.ssa Gerarda Tessitore in qualità di curatore della Liquidazione Giudiziale della G.F.R. srl con sede a Tortona in via Lorenzo Perosi n. 10, in data 08.02.2024 il Giudice Delegato dott.ssa Roberta Brera autorizzava la nomina dello scrivente, in qualità di consulente della procedura, al fine della valutazione degli immobili in Casorzo e Tortona.

## SOPRALLUOGO E ACCESSO ATTI

---

In data 20 marzo 2024 veniva richiesto al comune di Tortona il certificato di destinazione urbanistica per il terreno identificato al Foglio 58 particella 983 che veniva rilasciato in data 03 aprile 2024.

Successivamente, in data 23 aprile si eseguiva il sopralluogo presso il terreno oggetto di valutazione, previa identificazione catastale e localizzazione a mezzo piattaforma digitale e satellitare.

## DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto di valutazione è un terreno agricolo nel comune di Tortona, in area semiperiferica a confine con aree residenziali, identificato catastalmente al Foglio 58, particella 983, qualità seminativo arborato, classe 05, superficie 4.855 mq, Reddito Dominicale € 52,66 Reddito Agrario € 40,12.

È confinante a Nord e a Sud con due altri terreni agricoli e ad Est e Ovest con strade comunali e/o provinciali.

Stato d'uso: Attualmente risulta incolto.

Conformazione: terreno leggermente in declivio da Est verso Ovest

---

Coerenze: particella 1243, particella 1207, strada comunale, particella 181, particella 180, particella 12303.

Destinazione urbanistica:

- è ubicato in area soggetta a "PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE" CLASSE IIa come previsto dall'art.86 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.;
- è ubicato in area soggetta a "AREE CON CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE E AGRARIE A TUTELA PAESISTICA E AMBIENTALE CON COMPETENZA COMUNALE" come previsto dall'art.55 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.;
- è ubicato in area soggetta a "FASCE DI RISPETTO", acque pubbliche (ex art. 142, comma 1, lett. c) del d. lgs. 42/2004) come previsto dall'art.53 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.;

Si precisa che con deliberazione di Consiglio Comunale n°113 del 01/12-2003 è stato approvato il Regolamento Edilizio, con le relative modifiche approvate con Delibere di Consiglio Comunale n°64 del 26/09-2003, n°46 del 29/09-2009, n°70 del 20/12-2013 e n°39 del 23/05-2018 e n°46 del 26/10-2023.

Attestato di prestazione energetica: non necessario.

Proprietà: GFR S.R.L. con sede a Tortona in via Lorenzo Perosi n. 10 (AL), CF 01802210060, Proprietà 1/1.

Stato di occupazione: libero.

Regolarità catastale: conforme.

## CRONISTORIA CATASTALE

---

- dal 03.09.1997, foglio 58 particella 983, seminativo arbor, classe 4, sup. 4.855 mq., RD 52,66 RA 40,12;

La particella 983 deriva dal frazionamento nel 03.09.1997 della particella 786 che ha prodotto le particelle 983 e 984;

Precedentemente provenienti dal frazionamento del 14.10.1998 della particella 182 - in atti dal 17.05.1993.

## PROVENIENZE

---

- dal 22.04.1995 (ex particella 786) con atto notaio Giuseppe Pernigotti di Tortona Rep. N. 67.439, trascritto a Tortona il 08.05.1995 RP n. 1136 a Mutti Costruzioni srl con sede in Tortona, CF 00171840069, proprietà 1/1;
- dal 17.02.2018 con atto notaio Cola Maria Paola in Tortona, rep. 13331/8375, trascritto a Tortona il 22.08.2018 RG 586 RP 451 a favore di GFR srl, proprietà 1/1.

## TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

---

- iscrizione ipotecaria: ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta da Agenzia delle Entrate – Riscossione CF 13756881002, in data 24.09.2018 RP 1634/118 e trascritta in Tortona in data 26.09.2018 RG 2878 RP 329.

Totale € 324.252,42 e capitale € 162.126,21 contro GFR srl.

- iscrizione ipotecaria: ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta da Agenzia delle Entrate – Riscossione CF 123756881002, in data 08.03.2022 Rep 2195/122 e trascritta in Tortona in data 09.03.2022 RG 761 RP 70.

Totale € 69.744,28 e capitale € 139.488,56 contro GFR srl.

Per la particella 786 e particella 182 (originarie) non sono state reperite ipoteche ma solo vincoli di convenzione edilizia. Si raccomanda il notaio che eseguirà l'atto di compravendita, di eseguire accertamenti più approfonditi.

---

## VALUTAZIONE IMMOBILI

Al fine di fornire il più probabile valore di mercato, si sono prese in considerazione le tabelle del Valore Agricolo Medio fornite dall'Agenzia delle Entrate, edizione 2021 (ultima disponibile) che fornisce per la zona agraria n. 19, che comprende Tortona, un valore per la coltura a seminativo di €/mq 1.3827.



Ufficio del territorio di ALESSANDRIA

Data: 30/11/2021  
Ora: 11.20.45

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 26/01/2021

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 19 N. 12/B PIANURA DI ALESSANDRIA Comuni di: ALESSANDRIA, BASALUZZO, NOVI LIGURE, POZZOLO FORMIGARO, TORTONA, VILLALVERNIA				REGIONE AGRARIA N°:			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PIOFFETO 0-6 ANNI	20100,00							
PIOFFETO 7-12 ANNI	26100,00							
PRATO	13288,00							
PRATO IRRIGUO	21956,00							
RISO	27731,00							
SEMINATIVO	13827,00							
SEMINATIVO IRRIGUO	21956,00							
VIGNETO ALTRE DOP	43000,00							
VIGNETO UVE NON DOP	28000,00							
VIVAIO (ESCLUSO SOPRASSUOLO)	26340,00							

Il valore del terreno oggetto di valutazione sarà pari a: mq. 4.855,00 x € 1,3827 = **€ 6.700,00 arrotondato.**

### Il consulente della procedura

Geom. Emanuel Murador  
(firmato digitalmente)

Allegati:

1. Estratto di mappa e visure catastali
2. Documentazione fotografica
3. Ispezioni ipotecarie
4. Titolo di acquisto
5. Certificazione di Destinazione Urbanistica