



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

Liquidazione Giudiziale

R.G. N. 9/2026

Liquidazione Giudiziale: BARABINO SALUMI srl

Giudice Delegato Dott.ssa Elisabetta Bianco

Liquidatore Giudiziale: Dr.ssa Cecilia Giacomazzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Capannone industriale in Tortona, Via Per Alessandria n. 10

Tecnico incaricato:

GEOM. LUCA MUTTI

CF: MTTLCO66H10I205U

con studio in Milano - (MD) VIA C. DE ANGELI, n. 3 - telefono: 025830271

e-mail: luca.mutti@studioa1.com - PEC: luca.mutti@geopec.it

Premesse

Il sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano Via Carlo de Angeli, n. 3 regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8242 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto l'incarico dal Giudice Delegato Dott.ssa Elisabetta Bianco su indicazione del Liquidatore Giudiziale Dr.ssa Cecilia Giacomazzi, di procedere alla valutazione del capannone industriale costituito da diversi fabbricati, il tutto sito in Comune di **Tortona (AL), Via per Alessandria n. 10**, di proprietà della Società Barabino Salumi srl.

Lo stesso ha effettuato le opportune indagini accertamenti dovendo redigere la relazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 173 bis in materia di disposizioni attuative del Codice di Procedura Civile.



Situazione catastale

Gli immobili risultano attualmente identificati catastalmente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Tortona, come segue:

- Foglio 49, mapp. 26, sub. 2, Cat. D/1, P.T, Strada Statale per Alessandria 10, RC€ 118,79

Coerenze in corpo ed in contorno:

- Foglio 49, mapp. 26, sub. 6, Cat. D/7, P.T-1°, Strada Statale per Alessandria 10, RC€ 27.256,98

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione al mapp. 453 del foglio 49, ragione al mappale 335 del foglio 49, ragione al mapp. 388 del foglio 49, Strada Vicinale Gerola, ragione al mappale 482 del foglio 49



Provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla Società Barabino Salumi srl in forza di ordinanza traslativa emessa dal Tribunale di Alessandria del 13/11/2018 rep. 2016/18 contro

Salumificio Barabino Francesco del Fidejussore

Aspetti di natura giuridica

Il comprensorio al momento è direttamente collegato con il terreno alla particella 453 del foglio 49 di proprietà della Società Roma S2 S.p.A. e risulta di fatto accessibile solo da detta porzione.

E' necessario, per rendere autonomo il sito, provvedere con la realizzazione di un accesso carraio dalla viabilità secondaria e realizzare un muro di confine tra le due proprietà

Attuale stato di occupazione.

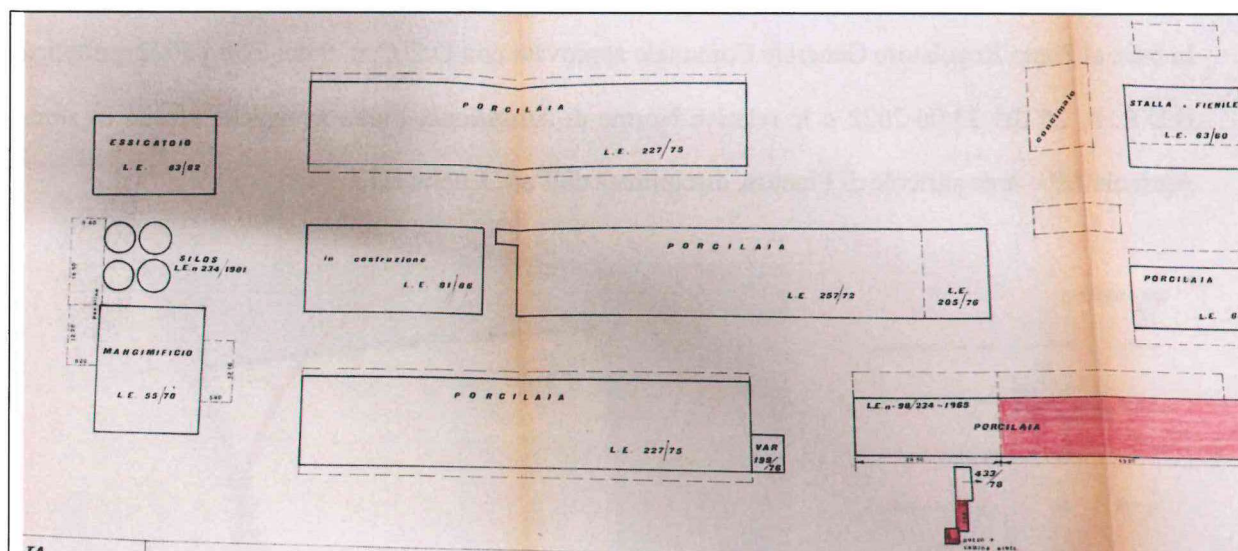
Al momento gli immobili risultano inagibili e totalmente inutilizzabili ad esclusione di due edifici che risultano essere occupati senza alcun titolo come evidenziato nell'elaborato



Situazione comunale

Il sottoscritto ha effettuato più accessi presso l'archivio del Comune di Tortona, le pratiche edilizie sono le seguenti:

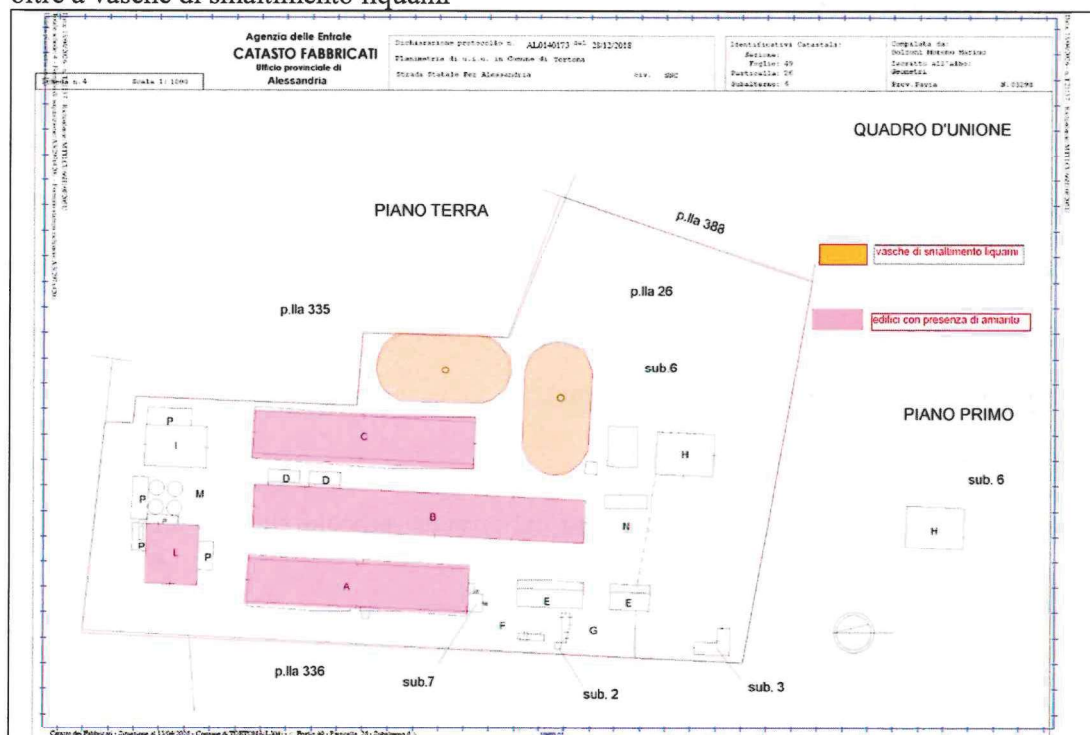
essicatoio	Licenza Edilizia	83	1982
Porcilaia	Licenza Edilizia	227	1975
Porcilaia	Licenza Edilizia	81	1988
Porcilaia	Licenza Edilizia	257	1972
Porcilaia	Licenza Edilizia	205	1976
stalla e fienile	Licenza Edilizia	83	1960
Porcilaia	Licenza Edilizia	98/234	1965
		433	1978
Porcilaia	concessione edilizia in sanatoria	756	1986
	rilascio agibilità	28	1993



È stata rilasciata una concessione in sanatoria che comprende la parte di ex porcilaia, come da tavola sopra indicata per la parte in evidenza, insieme all'edificio denominato salumificio, attualmente di proprietà di soggetti terzi

Aspetti di natura ambientale

Sono presenti in sito fabbricati con coperture di fibro - amianto totalmente in stato totalmente sfibrato, oltre a vasche di smaltimento liquami

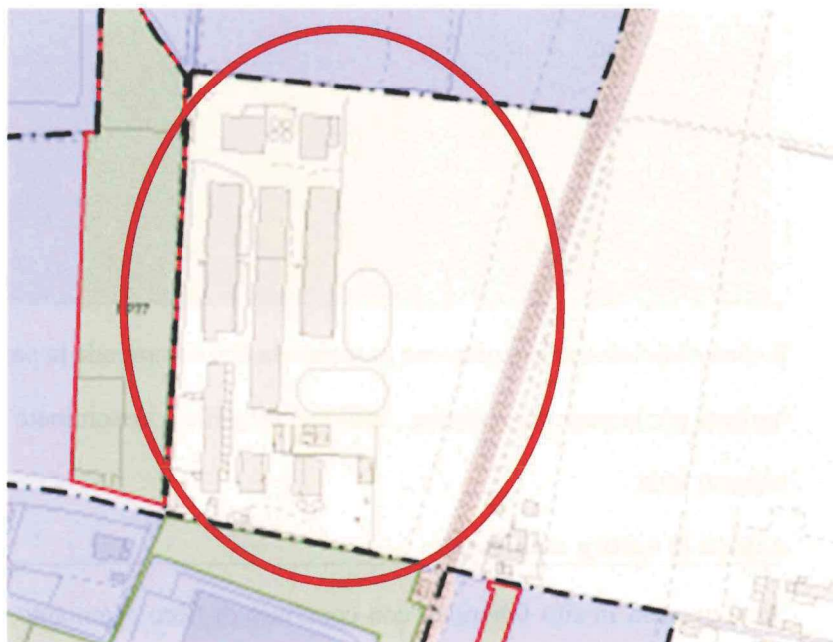


Situazione urbanistica

In base al Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.C.C. n. 9 del 29/03/2022, pubblicato sul B.U.R. n. 25 del 23/06-2022 e le relative Norme di Attuazione, l'area in oggetto ricade in zona Aree Agricole AP – aree agricole di Pianura, disciplinata dall'art. 1 delle NTA.

AREE AGRICOLE

Art. 9 NDA	PTS	Parco del Torrente Scrivia
Art. 8 NDA	Apf	Aree agricole perfluviali
Art. 1 NDA	Ap	Aree agricole di pianura
Art. 1 NDA	Ac	Aree agricole di collina
Art. 9 bis NDA	As	Aree agricole speciali
Art. 9 ter NDA	Al	Aree agricole di laminazione



N.T.A. - ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI

1. Zone destinate alla produzione agricola

Si intendono per "zone agricole" le aree in cui è ripartito il territorio nelle quali è possibile praticare l'agricoltura, la silvicoltura e la zootecnia indipendentemente dall'utilizzazione in atto e dalle dimensioni dei fondi. Esse sono indicate e delimitate in cartografia con i simboli **PTS (Parco del Torrente Scrivia)**, **Apf (aree agricole perfluviali)**, **Ap (aree agricole di pianura)**, **Ac (aree agricole di collina)**, **As (area agricola speciale)** e **Al (area agricola di laminazione)**.

Utilizzazioni ammesse per la nuova costruzione

Tutti gli interventi di nuova costruzione, disciplinati dal presente articolo alle lettere successive, sono rilasciati, nei limiti ivi previsti per la realizzazione di:

- ☐ edilizia abitativa per residenze rurali, rilasciabili unicamente ai soggetti di cui all'art. 25, comma 3, della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.;
- ☐ attrezzature afferenti all'attività agricola o zootecnica, rilasciabili, oltre a quanto indicato al punto precedente, anche a tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, che esercitino legittimamente la

coltivazione dei fondi, la silvicoltura, l'allevamento del bestiame o attività a queste connesse, secondo la definizione di imprenditore agricolo di cui all'art. 2135 del Codice Civile;

☐ ricoveri per attrezzi agricoli e similari e impianti e ricoveri per animali (questi ultimi in caso di attività svolta in forma amatoriale e/o da associazione senza scopi di lucro) rilasciabili a soggetti diversi da quelli di cui ai punti precedenti.

È fatta salva la gratuità del Permesso di Costruire per gli imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 153 del 9 maggio 1975.

È in ogni caso obbligatorio l'atto di impegno unilaterale di cui di cui al successivo punto 10 del presente articolo.

2. Edilizia abitativa

Si intende per edilizia abitativa per la residenza rurale quella destinata all'abitazione dell'imprenditore agricolo e degli addetti a compiti che richiedono la permanenza sul fondo, come definiti dall'art. 25 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

a) Le quantità edificabili ammesse sono espresse in volumi metri quadri ricavati applicando gli indici di edificabilità stabiliti dalle presenti norme, nel rispetto dei limiti, se più restrittivi, fissati per le varie colture dall'art. 25 comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i. alla superficie del fondo compresa nelle zone agricole, e ai terreni limitrofi ubicati anche in Comuni diversi, previa deduzione dei volumi della SL esistenti;

b) I volumi esistenti da dedurre comprendono i fabbricati o loro parti censiti a catasto come abitazione ed i fabbricati o parte dei fabbricati non censiti come abitazione ma che siano utilizzati per usi extra agricoli di qualsiasi genere.

3. Edilizia ed opere per attrezzature afferenti all'attività agricola

a) Attività ammesse (destinazione d'uso):

☐ Attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame;

☐ Attività connesse dirette alla trasformazione dei prodotti agricoli prodotti nel fondo.

b) Il trattamento dei prodotti del fondo è ammesso nei limiti necessari alla loro prima commercializzazione con la sola eccezione della viticoltura per la quale è ammesso il processo completo di vinificazione.

c) Le nuove opere necessarie alla conduzione del fondo non sono soggette a limitazioni di superficie o di volume. Nel caso di nuove strutture che superino i 1000 m² di SL (Superficie lorda) complessiva, la

richiesta del Permesso di Costruire per nuove opere e per installare nuovi impianti deve essere corredata da un piano di sviluppo aziendale.

d) Nel caso in cui il piano di sviluppo aziendale comprenda anche fondi posti al di fuori dei confini del comune (in comuni contermini) l'atto di impegno unilaterale di cui all'art. 25 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. deve essere trascritto nei registri immobiliari a favore di tutti i comuni interessati.

e) Sono ammessi nuovi impianti dimensionati a servizio di due o più aziende agricole, di comprovata unità di conduzione o di collegamento in forma associativa e nei casi previsti dall'art. 850 del Codice Civile. I suddetti impianti sono ammessi solo per gli imprenditori agricoli.

f) La destinazione a servizio delle attività agricole dei locali esistenti e delle nuove opere (comprese o non, in un progetto di sviluppo agricolo) non può essere mutata fino a che permane la destinazione agricola della zona, salvo quanto previsto in materia di recupero.

g) Nel caso di strutture per la produzione e la conservazione dei prodotti di una sola azienda, l'indice di edificabilità fondiaria è sostituito dalla valutazione del dimensionamento dell'impianto alle esigenze dell'azienda.

4. Attività zootecnica

a) Sono ammesse opere edili destinate ad attività zootecnica per uso alimentare e non, sulla base di un piano di sviluppo aziendale e dei parametri urbanistici ed edilizi di zona e, nel caso di nuove strutture che superino i 1.000 m² di SL, con le procedure stabilite per le attrezzature di cui alle presenti norme.

b) Le costruzioni e le opere accessorie sono vincolate all'attività zootecnica con apposito atto d'asservimento registrato e trascritto a favore del Comune.

c) Nel caso di cessazione o di riduzione dell'attività zootecnica è ammessa l'utilizzazione delle opere per altre attività agricole.

d) È ammessa la riutilizzazione di opere e manufatti per attività extra agricole nei limiti stabiliti dalle vigenti normative nazionali e regionali e dalle presenti norme.

e) Non sono ammessi gli impianti per l'allevamento di animali non destinati al consumo alimentare quali ad esempio: scuderie e maneggi per cavalli, cani da accompagnamento, allevamenti avicoli per uova, riproduzione di specie in estinzione, selezione di razze, e similari, se non effettuati da imprenditori agricoli a titolo principale o figure assimilabili.

5. Allevamento di suini

a) Gli allevamenti di suini vengono classificati come "lavorazioni insalubri di I° classe" ai sensi del vigente elenco approvato con decreto del Ministero della Sanità.

b) Il mantenimento degli impianti esistenti, la formazione di nuovi impianti e gli ampliamenti sono soggetti alle norme igieniche regolamentari e di legge per quanto riguarda le distanze da nuclei abitati e da qualsiasi tipo di collettività. I nuovi impianti suinicoli e gli ampliamenti sono altresì soggetti alle prescrizioni di zona e devono essere previsti in un progetto di sviluppo aziendale, da approvarsi secondo le procedure stabilite per le attrezzature di cui al punto 3, comma c), indipendentemente dalla consistenza, e soggetti inoltre al nulla osta del Servizio Regionale decentrato per l'Agricoltura.

6. Serre

La costruzione di serre permanenti e l'uso di serre temporanee costituite da tunnel o teli stesi su supporti fissi permanenti con basamento di tipo continuo, in misura eccedente i massimi di zona fissati dalle presenti norme, devono far parte di un piano di sviluppo aziendale.

7. Infrastrutture, viabilità e irrigazione

a) La costruzione di nuove strade e le modificazioni ai tracciati ed alle caratteristiche dimensionali e costruttive delle strade esistenti private, vicinali e vicinali soggette a uso pubblico, non possono essere preordinate al frazionamento dei fondi o a scopi diversi dall'uso agricolo.

b) La formazione di nuovi accessi alla rete viaria pubblica è subordinata alla verifica di necessità ai fini del servizio poderale e subordinata alle esigenze di sicurezza del traffico. È di norma vietato l'impiego di finiture impermeabili, sia sulla viabilità esistente o prevista, sia sui piazzali privati o altre superfici di uso privato, salvo nei casi di dimostrata e permanente necessità, ovvero per limitate porzioni adiacenti ai fabbricati nei punti di intersezione con strade pubbliche.

c) Il prelievo di acque sotterranee non destinate all'uso domestico è subordinato all'autorizzazione degli Enti competenti a cui spetta altresì la verifica delle eventuali alterazioni al sistema idrico esistente.

d) L'autorizzazione alla formazione e alla gestione di impianti irrigui è subordinata alla verifica che l'impianto non costituisca vettore inquinante.

8. Ricovero per attrezzature agricole in genere

a) Per le aziende già dotate di strutture per l'attività agricola è vietata la costruzione di ricoveri di qualsiasi tipo, permanenti o provvisori, per il ricovero di attrezzature di qualsiasi genere, in posizione decentrata rispetto al nucleo principale dell'azienda o separatamente da questo o da altri fabbricati esistenti

legittimamente autorizzati, salvo eccezionali comprovate esigenze, valutate sulla base di in un piano di sviluppo aziendale, da approvarsi secondo le procedure stabilite per le attrezzature di cui alle presenti norme.

b) Per coloro i quali non possiedono la qualifica di imprenditore agricolo è ammessa, su terreni di almeno 5000 m² privi di fabbricati esistenti, la costruzione di ricoveri per attrezzi agricoli con superficie lorda non superiore a 18 m², di cui due terzi (2/3) formanti locale chiuso, ed un terzo (1/3) costituito da portichetto aperto su tre lati, con possibilità di realizzare cantine completamente interrato senza possibilità di accesso carraio, aventi l'altezza utile interna realizzata con orizzontamento non superiore a 2,30 m; è richiesta la realizzazione di una adeguata mascheratura con siepi o rampicanti.

c) Non è ammessa la costruzione di ricoveri su appezzamenti ottenuti mediante frazionamento in data posteriore alla data di adozione della variante generale del PRGC se vi sono già uno o più ricoveri all'interno del lotto complessivo ante frazionamento e comunque di superficie inferiore a 5000 m².

d) I manufatti adibiti a ricovero attrezzi devono inoltre essere realizzati tenendo conto delle distanze (D) stabilite dalla zona di appartenenza e delle seguenti indicazioni progettuali:

- struttura di copertura a due falde esclusivamente in coppo o simil coppo;
- gli elementi di tamponatura laterale dovranno essere in mattoni a vista o ad intonaco tinteggiato con tinta neutra (ocra/terra ombra, con esclusione della tinta bianco-calce);
- i serramenti e gli infissi dovranno essere realizzati in materiale tradizionale: legno (con esclusione di alluminio non trattato). Non potranno essere previste più di una porta e di una finestra per manufatto;
- sono vietate la realizzazione di servizi igienici e la tramezzatura interna;
- non dovranno essere presenti le caratteristiche che possano consentire l'agibilità o comunque l'utilizzo stabile a fini abitativi.

e) In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola realizzabile in attuazione del presente articolo dovrà essere opportunamente valutato in maniera da limitarne ogni possibile impatto negativo nei confronti del paesaggio: in particolare il progetto del nuovo intervento dovrà prevedere la messa a dimora di opportune essenze arboree e arbustive locali e la puntuale sistemazione esterna dell'area di pertinenza, al fine di integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo nel quale si vanno a collocare nonché a rendere maggiormente apprezzabile la percezione del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

9. Impianti e ricoveri per animali

- a) Sono soggetti alle presenti norme gli impianti per la custodia e la detenzione degli animali gestiti da privati o da enti, a scopo di ricovero domestico, pensione, commercio o addestramento.
- b) Gli impianti che rivestono uno scopo commerciale sono soggetti ad autorizzazione sanitaria ai sensi del vigente regolamento di polizia veterinaria e nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale.
- c) Per le attività di pensione, ricovero, spazi per commercio o addestramento degli animali, non equiparabili all'attività agricola ed all'attività amatoriale, devono essere utilizzate esclusivamente volumetrie esistenti e non sarà consentita la realizzazione di nuove volumetrie. In ogni caso la localizzazione di tali strutture dovrà distare non meno di 300 m da abitazioni di soggetti terzi e non meno di 500 m da nuclei abitati o attività ricettive;
- d) La detenzione e/o ricovero degli animali d'affezione deve essere attuata nel rispetto delle norme contenute nella legislazione statale e regionale e nei loro regolamenti di attuazione; i relativi impianti devono essere realizzati nel rispetto dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di benessere degli animali. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente lavabili e disinfettabili, le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente essere sottoposte ad adeguato trattamento al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee. Si prescrivono schermature con piante autoctone atte a limitare l'impatto visivo dei manufatti. Il richiedente dovrà sottoscrivere apposito atto di impegno unilaterale d'obbligo alla rimozione delle strutture al cessare delle esigenze per cui sono state autorizzate, con il conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

10. Atto di impegno al mantenimento della destinazione agricola

Nelle zone agricole, a norma dell'art. 25 commi 3 e 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio del Permesso di Costruire per nuovi interventi di costruzione, con l'esclusione di quelli previsti dal comma 9, lett. d) del presente articolo e dagli artt. 2 e 3 delle presenti norme tecniche, è subordinato alla presentazione di un atto, registrato e trascritto, di impegno al mantenimento della destinazione agricola dell'immobile, redatto secondo il corrispondente schema-tipo allegato alle presenti norme.

Ispezione ipotecaria

Dalle ispezioni ipotecarie svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Tortona, sono emerse le seguenti formalità in carico alla Società ed agli immobili oggetto della presente relazione:

1. BARABINO SALUMI S.R.L. *** Con sede in TORTONA (AL) Codice fiscale 02402140061 *

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 18/12/1997 al 13/04/2026 - Periodo recuperato e validato dal 03/01/1972 al 17/12/1997

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/04/2019 - Registro Particolare 848 Registro Generale 1087
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 2016/18 del 13/11/2018 ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA TRASLATIVA Immobili siti in TORTONA(AL)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 28/10/2021 - Registro Particolare 352 Registro Generale 3416 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2047/121 del 26/10/2021 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in TORTONA(AL) SOGGETTO DEBITORE – importo capitale € € 457.089,26 – importo totale € € 914.178,52 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE (immobile colpito fg. 49 mapp. 26 sub. 6)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/04/2022 - Registro Particolare 806 Registro Generale 1109 Pubblico ufficiale COLA MARIA PAOLA Repertorio 20638/13639 del 24/03/2022 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in TORTONA (AL) SOGGETTO VENDITORE
4. ISCRIZIONE CONTRO del 15/02/2023 - Registro Particolare 37 Registro Generale 452 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2406/123 del 13/02/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in TORTONA(AL) SOGGETTO DEBITORE importo capitale € 1.759.394,08 – importo totale € € 3.518.788,16 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE (immobile colpito fg. 49 mapp. 26 sub. 6)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 09/02/2024 - Registro Particolare 58 Registro Generale 481 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2586/124 del 07/02/2024 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in TORTONA(AL) SOGGETTO DEBITORE importo capitale € 253.356,78 – importo totale € 506.713,56 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE (immobile colpito fg. 49 mapp. 26 sub. 6)
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/07/2025 - Registro Particolare 1949 Registro Generale 2413

Pubblico ufficiale COLA MARIA PAOLA Repertorio 25979/17657 del 07/07/2025 ATTO TRA VIVI -
ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Immobili siti in TORTONA(AL)

"Le spettabili "Barabino Salumi Srl ,Europecorara società semplice società agricola" e "Fap investments srl", come sopra rispettivamente rappresentate, fanno constare che gli immobili, di rispettiva proprietà (in relazione alla servitù di attraversamento tubazione interrata in plastica gravante sui mappali originari 67 e 146 del foglio 50 a favore della società "Salumificio Barabino Francesco dei Fratelli Tommaso, Giuseppe, Menotti Barabino s.p.a." costituita con atto autentificato dal notaio Angelino in data 10 settembre 1980 n. 53723 di repertorio, trascritta a Tortona il 6 ottobre 1980 n. 2876/2287), siti in comune di Tortona (al) sono identificati catastalmente come segue, a seguito delle variazioni intervenute nelle proprietà e dipendenti da pratiche catastali avvenute: con la precisazione che, ove gli immobili risultino censiti a catasto fabbricati si farà riferimento ai relativi enti urbani, poichè le superfici gravate da tali servitù sono le superfici esterne ai fabbricati, come evidenziato nell'estratto di mappa allegato sub "c" e che in parte il tracciato della servitù attraversa la strada vicinale Gerola, i) di proprietà della spettabile "barabino salumi s.r.l.": - ente urbano della superficie catastale di ettari 3 (tre), are 49 (quarantanove), centiare 27 (ventisette), a confini: particelle 336 -ora 480-, 453, 335 et 388, particelle tutte del foglio 49 di catasto terreni, particella 74 del foglio 54 di catasto terreni. tale fondo dominante risulta censito al catasto terreni del comune di Tortona, come: foglio 49 - particella 26 - ente urbano - ettari 3 (tre), are 49 (quarantanove), centiare 27 (ventisette); ii) di proprietà della spettabile "Europecorara società semplice società agricola": - appezzamento di terreno ed ente urbano della superficie catastale di complessivi ettari 9 (nove), are 82 (ottantadue), centiare 30 (trenta), in unico corpo a confini: particelle 113, 127 et 101, particelle tutte del foglio 54, strada comunale bosco, particelle 32, 31, 5, 4 et 7, particelle tutte del foglio 54, particella 250 del foglio 50, particella 90 del foglio 54 et particelle 203 et 219, particelle entrambe del foglio 54, particelle e fogli tutti di catasto terreni. tale fondo dominante risulta censito al catasto terreni del comune di Tortona, come: foglio 54 - particella 11 - ente urbano - ettari 0 (zero), are 69 (sessantanove), centiare 50 (cinquanta) foglio 54 - particella 102 - semin irrig cl. 1 - ettari 09, are 12, centiare 80 - r.d. euro 1.414,27 - r.a. euro 754,27; iii) di proprietà della spettabile "Fap investments srl": a) area della superficie catastale attuale di 10 (dieci) ettari, are 98 (novantotto), centiare 42 (quarantadue); a confini: - all'esterno, particelle 257, 461, 299, 453 et 26, particelle tutte del foglio 49, particelle 45, 39, 18, 38, 74, 73 et 57, particelle tutte del foglio 54, particelle e fogli tutti di catasto terreni, dando atto che le particelle del foglio 54 in parte

costituiscono la strada vicinale Gerola; - all'interno, particelle 325, 478 et 479 del foglio 49 di catasto terreni; b) appezzamento di terreno della superficie catastale di ettari 2 (due), are 45 (quarantacinque), centiare 50 (cinquanta), a confini: particelle 76, 127 et 102, particelle tutte del foglio 54, particelle 203 et 219, particelle entrambe del foglio 50, particella 89 del foglio 54 et particella 219 del foglio 50, particelle e fogli tutti di catasto terreni, dando atto che parte delle particelle indicate sono occupate dalla strada vicinale Gerola. tali fondi serventi risultano censiti al catasto terreni del comune di Tortona, come: foglio 49 - particella 480 - seminativo cl. 1 - ettari 10, are 98, centiare 42 - r.d. euro 1.162,94 - r.a. euro 964,39, per quanto descritto sub a), giusta tipo mappale in data odierna sopra indicato; foglio 54 - particella 113 - seminativo cl. 3 - ettari 02, are 45, centiare 50 - r.d. euro 145,81 - r.a. euro 145,81, per quanto descritto sub b). degli immobili sopra descritti sono fatti salvi migliori descrizioni, più precisi confini e dati di catasto, il cui errore od omissione non potrà mai invalidare il presente atto. il tutto come meglio evidenziato nell'estratto di mappa come sopra allegato al presente atto sotto la lettera "c".

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/2025 - Registro Particolare 1950 Registro Generale 2414 Pubblico ufficiale COLA MARIA PAOLA Repertorio 25979/17657 del 07/07/2025 ATTO TRA VIVI – RINUNZIA Immobili siti in TORTONA (AL)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2025 - Registro Particolare 549 Registro Generale 4018 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3038/125 del 10/12/2025 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in TORTONA (AL) SOGGETTO DEBITORE importo capitale € 1.540.683,50 – importo totale € 3.081.367,00 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE (immobile colpito fg. 49 mapp. 26 sub. 6)

Dettaglio e riepilogo situazione ipocatastale

Unità immobiliare — Subalterno 6

Categoria	D/7
Rendita catastale	€ 27.256,98

Indirizzo	Strada Statale 10 per Alessandria, s.n.c. — Piano T-1
Intestazione	BARABINO SALUMI S.R.L., sede in Tortona (AL), C.F. 02402140061 — proprietà 1/1

Il subalterno 6 origina da una successione di variazioni catastali intervenute nel tempo:

- variazione del 21 novembre 1989 (prat. n. 862.1/1989) per ampliamento, da cui deriva il subalterno 1;
- divisione del 25 febbraio 2011 (prat. n. AL0101648, 48380.1/2011), da cui deriva il subalterno 4;
- variazione per ridefinizione del sedime del 21 dicembre 2018 (prat. n. AL0139630, 23171.1/2018), da cui deriva il subalterno 5;
- variazione per ampliamento, demolizione parziale, frazionamento e fusione del 27 dicembre 2018 (prat. n. AL0140173, 23256.1/2018), da cui deriva l'attuale subalterno 6;
- variazione di classamento del 17 ottobre 2019 (prat. n. AL0104501, 21745.1/2019);
- variazione di toponomastica del 17 maggio 2021 (prat. n. AL0037687, 13178.1/2021).

2.2 Unità immobiliare — Subalterno 2

Categoria	D/1
Rendita catastale	€ 118,79
Indirizzo	Strada Statale 10 per Alessandria — Piano T
Intestazione	BARABINO SALUMI S.R.L., sede in Tortona (AL), C.F. 02402140061 — proprietà 1/1

Variazioni catastali registrate:

- variazione del 21 novembre 1989 (prat. n. 862.1/1989) per ampliamento;
- variazione di toponomastica del 17 maggio 2021 (prat. n. AL0037380, 12871.1/2021).

Titolarità e provenienza

Alla data del 14 aprile 2026 gli immobili risultano di proprietà della società BARABINO SALUMI S.R.L., con sede in Tortona (AL), Strada Statale per Alessandria n. 44, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Alessandria-Asti 02402140061, numero REA AL-252635.

La proprietà è pervenuta alla società in forza di sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Alessandria in data 13 novembre 2018, repertorio n. 2016/18, regolarmente registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona in data 5 aprile 2019 ai nn. 1087/848, contro la società SALUMI GIOSEFF BARABINO FRANCESCO DEI FILII TOMMASO, GIUSEPPE E MENOTTI BARABINO S.R.L. con sede in Tortona (AL), codice fiscale 00153330061.

A quest'ultima società, già SALUMI GIOSEFF BARABINO FRANCESCO DEI FILII TOMMASO, GIUSEPPE E MENOTTI BARABINO S.P.A., gli immobili erano a loro volta pervenuti con titoli ultraventennali, sufficienti a coprire l'intero arco temporale oggetto della presente ricerca.

Atto di identificazione catastale e rinuncia a servitù

Con atto a rogito del Notaio Maria Paola Cola di Tortona in data 7 luglio 2025, rep. n. 25979/17657, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona in data 22 luglio 2025 ai nn. 2413/1949 e 2414/1950, le società BARABINO SALUMI S.R.L. ed IMPIRE SOCIETÀ AGRICOLA, quali titolari dei fondi dominanti, hanno rinunciato a titolo oneroso al diritto di servitù di attraversamento di tubazione interrata gravante su terreni di proprietà di INVESTIMENTI S.R.L., a favore — tra gli altri — del mappale in oggetto (foglio 49, particella 26).

La società INVESTIMENTI S.R.L., quale titolare del fondo servente, ha accettato tale rinuncia. La servitù, originariamente costituita con atto del 10 settembre 1980 (Notaio Angelino), deve pertanto intendersi definitivamente estinta.

Formalità pregiudizievoli riscontrate

Gli immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Concordato preventivo

Decreto di ammissione al Concordato Preventivo — emesso dal Tribunale di Alessandria in data 19 febbraio 2014, repertorio n. 23, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona in data 17 marzo 2014 ai nn. 684/523, a favore della massa dei creditori del **SALUMIFICIO BARABINO** contro la medesima società. Grava, tra gli altri, sui subalterni 2 e 4 (attuale subalterno 6) della particella 26.

Ipotecche per riscossione (Agenzia delle Entrate-Riscossione)

Risultano iscritte, tutte a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione (sede in Roma, C.F. **1356881002**) e contro BARABINO SALUMI S.R.L., le seguenti ipoteche, tutte gravanti sul subalterno 6:

Data atto / rep.	Data iscrizione	Numeri di iscrizione	Immobile gravato
26/10/2021, rep. 2047/121	28/10/2021	nn. 3416/352	Fg. 49, mapp. 26, sub. 6
13/02/2023, rep. 2406/123	15/02/2023	nn. 452/37	Fg. 49, mapp. 26, sub. 6
07/02/2024, rep. 2586/124	09/02/2024	nn. 481/58	Fg. 49, mapp. 26, sub. 6
10/12/2025, rep. 3038/125	12/12/2025	nn. 4018/549	Fg. 49, mapp. 26, sub. 6

Tutte le ipoteche sopra elencate risultano derivare da atti di concessione amministrativa / riscossione formati da Agenzia delle Entrate-Riscossione.

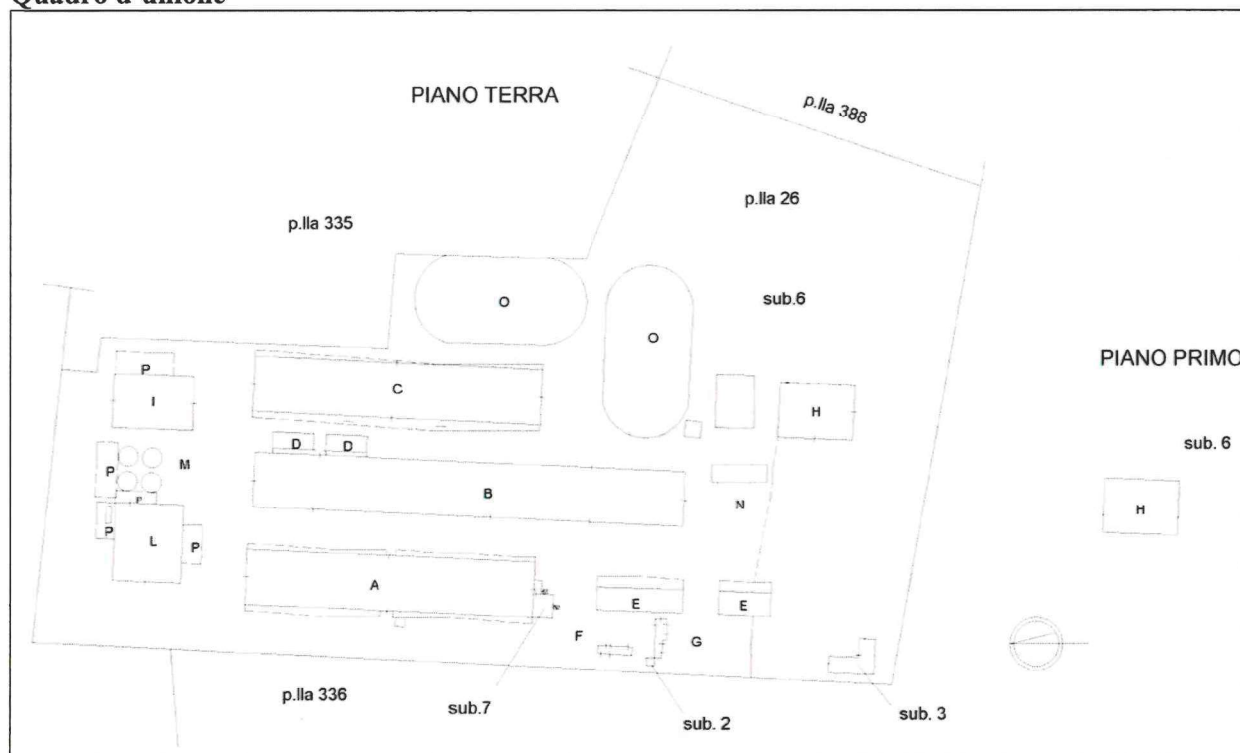
Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale — emessa dal Tribunale di Alessandria in data 24 febbraio 2026, repertorio n. 17, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tortona in data 13 marzo 2026 ai nn. 771/585, a favore della massa dei creditori di BARABINO SALUMI S.R.L. contro la medesima società, con sede in Tortona, codice fiscale 02402140061.

Descrizione tecnica degli immobili

Consistenza:	Sup. commerciale
Ente urbano - superficie fondiaria	34.927 mq.
Foglio 49 mapp. 26 sub. 2	
Cabina elettrica P.T.	8 mq.

Foglio 49 mapp. 26 sub. 6	
Porcilaie P.T. (fabbricato C)	1.400 mq.
Sale parto / gestazione / svezzamento p.T. (fabbricato B-D)	2.280 mq.
Porcilaie P.T. (fabbricato A)	1.410 mq.
Portici (fabbricati E)	416 mq.
Locali deposito / gruppo elettrogeno (fabbricati F-G)	55 mq.
Vasca (fabbricato N)	85 mq.
n. 2 Vasche liquami (fabbricati O)	2.570 mq.
Locale ricovero P.T. (fabbricato H)	362 mq.
Soppalco non accessibile P.1° (fabbricato H)	362 mq.
Essiccatoio P.T. (fabbricato I)	385 mq.
Mangimificio P.T. (fabbricato L)	482 mq.
Tettoie (fabbricati P)	383 mq.

Quadro d'unione



Ubicazione: Tortona (AL) Strada Statale per Alessandria 10, in zona periferica a ovest della Città, lungo la S.S.10, ove gli insediamenti sono principalmente di tipo artigianale / industriale. La viabilità nella zona è scorrevole con buone possibilità di parcheggio e manovra per i mezzi pesanti.

Descrizione tecnica

Trattasi di un complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica di dimensioni significative, disposti secondo un impianto planimetrico tipico degli insediamenti agro-industriali della Pianura Padana.

I fabbricati si sviluppano prevalentemente in senso orizzontale, conformemente alla funzione produttiva/zootecnica originaria.

Si sono riscontrate le seguenti tipologie strutturali:

- Muratura portante in laterizio faccia a vista (mattoni pieni o forati), in alcuni fabbricati in stato di parziale degrado, con porzioni di intonaco distaccate e lesioni superficiali;
- Struttura in muratura intonacata di colore bianco per i corpi di fabbrica principali (capannoni di grandi dimensioni), con elementi portanti in calcestruzzo armato o in acciaio a sostegno della copertura;
- Presenza di silo verticale in acciaio zincato, a sezione circolare con fondo conico, destinato allo stoccaggio di materiali granulari (mangimi o cereali), a conferma della vocazione zootecnica dell'impianto.

Le coperture dei fabbricati principali appaiono a falde inclinate con orditura probabilmente in capriate metalliche o in legno. Sono presenti numerosi lucernari/aeratori verticali disposti regolarmente lungo il colmo di ogni capannone, a conferma della necessità di ventilazione continua tipica degli allevamenti intensivi. Il manto di copertura appare in materiale ondulado in amianto.

Le facciate esterne mostrano un avanzato stato di abbandono, caratterizzato da:

- Distacchi e scrostamenti dell'intonaco esterno;
- Presenza di vegetazione infestante e rovi nelle aree circostanti e nelle zone intercluse tra i fabbricati;
- Infissi e aperture in stato di degrado o assenti;
- Cancellata/recinzione in calcestruzzo prefabbricato con elementi decorativi circolari (tipologia anni '70-'80), parzialmente integra ma con segni di degrado superficiale.

Criteri di stima

La presente relazione ha lo scopo di determinare i valori di mercato per immobili a destinazione industriale ubicati nel comune di Tortona (AL), con particolare riferimento alla direttrice della Strada Statale per Alessandria e aree limitrofe assimilabili per caratteristiche logistiche e commerciali.

La valutazione è stata effettuata mediante analisi comparativa di mercato, utilizzando un campione di annunci immobiliari pubblicati su portali specializzati (es. Immobiliare.it, Idealista.it). I dati sono stati omogeneizzati in termini di €/mq/mese.

Campione di mercato

N°	Superficie (mq)	Canone (€)	€/mq/mese	Note
1	300	750	2.5	SS Alessandria
2	350	900	2.57	SS Alessandria
3	500	1500	3.0	Zona Codelfa
4	334	1200	3.59	SS Voghera
5	980	2500	2.55	SS Voghera
6	600	2000	3.33	SS Voghera
7	800	2800	3.5	Strada Ribrocca
8	253	600	2.37	Via Balustra
9	3000	10000	3.33	Via Postumia
10	2200	9000	4.07	Logistica

Dall'analisi del campione emerge un intervallo di valori compreso tra 2,0 e 4,1 €/mq/mese. Il valore medio di mercato per immobili industriali standard si attesta tra 2,7 e 3,4 €/mq/mese.

Alla luce dei dati analizzati, si ritiene che il valore di mercato locativo per immobili industriali ubicati nella zona in oggetto possa essere ragionevolmente stimato nel range 2,7 – 3,2 €/mq/mese, in funzione delle caratteristiche specifiche del bene.

Si è proceduto anche all'analisi dei valori di mercato relativi a immobili a destinazione industriale oggetto di procedure esecutive immobiliari nel territorio di Tortona (AL) e comuni limitrofi.

L'analisi è stata condotta mediante raccolta di dati da portali specializzati in aste immobiliari, con particolare riferimento alle procedure del Tribunale di Alessandria. I valori sono stati normalizzati in €/mq.

Campione di mercato (aste)

N°	Superficie (mq)	Prezzo (€)	€/mq	Note
1	534,00	149.250,00 €	279,00 €	Via Postumia
2	500,00	111.937,00 €	224,00 €	Via Postumia (min)
3	500,00	69.740,00 €	140,00 €	SS Alessandria
4	300,00	204.450,00 €	682,00 €	Ribrocca
5	300,00	98.250,00 €	328,00 €	Via Emilia
6	445,00	82.117,00 €	185,00 €	Carbonara Scrivia
7	5.536,00	1.342.623,00 €	243,00 €	Castelnuovo Scrivia
8	3.380,00	281.981,00 €	83,00 €	Sale
9	500,00	47.925,00 €	96,00 €	Momperone
10	200,00	39.000,00 €	195,00 €	Via Carducci

Dall'analisi emerge un intervallo di valori compreso tra 80 €/mq e 680 €/mq. Il valore medio per immobili industriali standard si colloca tra 180 €/mq e 320 €/mq.

Alla luce dei dati analizzati, il valore di mercato per immobili industriali in condizioni ordinarie e venduti in ambito di asta giudiziaria nella zona di Tortona può essere stimato in un intervallo compreso tra 180 €/mq e 300 €/mq, con valore prudenziale pari a circa 220–260 €/mq.

Nell' specifico si tratta di fabbricati a destinazione agricola che in base allo strumento urbanistico in essere non possono essere oggetto di riqualificazione edilizia, dovendo mantenere l'attuale destinazione d'uso per attività di zootecnia

Nello specifico questo tipo di attività ha una serie di obblighi imposti dalla Comunità Europea, in particolare:

Il settore suinicolo europeo è interessato da una profonda evoluzione normativa volta a ridurre l'impatto ambientale degli allevamenti, migliorare il benessere animale, rafforzare la biosicurezza e contribuire agli obiettivi climatici dell'Unione Europea. Questi cambiamenti comportano opportunità ma anche importanti criticità economiche e gestionali.

Le nuove disposizioni estendono gli obblighi ambientali a un numero maggiore di allevamenti. Gli operatori devono adottare le Migliori Tecniche Disponibili (BAT), investire nella gestione dei reflui, nella riduzione delle emissioni di ammoniaca e metano e nel controllo degli odori. Ciò comporta costi elevati e maggiori adempimenti amministrativi.

La Commissione sta lavorando alla revisione della normativa sul benessere animale con possibili requisiti più stringenti in termini di spazio disponibile, gestione degli animali, limitazione delle gabbie e sistemi di monitoraggio.

Gli allevamenti sono chiamati a ridurre le emissioni di gas serra mediante una migliore gestione dei liquami, l'impiego di digestori anaerobici, il recupero energetico e una maggiore efficienza alimentare.

La diffusione della Peste Suina Africana rende necessarie misure di biosicurezza sempre più rigorose. Parallelamente continua la riduzione dell'impiego degli antibiotici per contrastare l'antimicrobico-resistenza.

Gli allevatori europei evidenziano il rischio di concorrenza da parte di prodotti importati ottenuti con standard ambientali e di benessere inferiori, chiedendo maggiore reciprocità negli accordi commerciali.

Criticità	Impatto
Adeguamenti ambientali	Molto elevato
Investimenti per benessere animale	Elevato
Aumento degli oneri amministrativi	Elevato
Gestione della PSA	Molto elevato
Concorrenza extra-UE	Elevato

La Commissione Europea orienta il settore verso una zootecnia più sostenibile e trasparente.

Gli allevamenti dovranno affrontare investimenti significativi, ma potranno anche beneficiare di innovazione, migliore efficienza e strumenti di sostegno previsti dalla Politica Agricola Comune e da altri programmi europei.

Analisi dei prezzi dei terreni agricoli

RICERCA DI MERCATO – TERRENI AGRICOLI AREA TORTONA

Comune	Località	sup.	Prezzo richiesto €	Tipologia	Caratteristiche	coefficienti				Note comparabilità	Fonte URL	Prezzo €/m ²	Prezzo €/ha	Prezzo corretto €/m ²
						Giudizio	tip.	cond	fabb.					
Tortona	Via Emilia / Strada Viola	12.200,00	€ 68.000	Agricolo + capannone 65 m ²	Pianeggiante; corpo unico; fronte strada	Buono	1,00	1,00	0,90	Diretto, ma presenza capannone	https://www.casa.it/immobili/51731407/	5,57 €	55.737,70 €	5,02 €
Sale	Area Tortonese	65.000,00	€ 140.000	5 ha seminativo + 1,5 ha bosco	Corpo unico	Medio	1,00	1,05	1,00	Buono per componente seminativa, misto bosco	https://www.idealista.it/vendita-terreni/alessandria/tortonese/con-dimensione_10000/	2,15 €	21.538,46 €	2,26 €
Castelnuovo Scrivia	Strada Comunale per Viguzzolo	22.190,00	€ 40.000	Cava parzialmente coltivabile	Accesso da strada asfaltata	Medio-basso	1,10	1,00	1,00	Da usare con cautela: caratteristica speciale	https://www.idealista.it/vendita-terreni/alessandria/tortonese/con-dimensione_10000/	1,80 €	18.026,14 €	1,98 €
Alluvioni Piovra	Zona agricola	14.600,00	€ 35.000	Agricolo con 2 pozzi	Comodo alla strada principale	Buono	0,95	1,00	1,00	Imguo; leggero premio rispetto ad asciutto	https://www.idealista.it/vendita-terreni/alessandria/tortonese/con-terreno-non-urbanizzabile/	2,40 €	23.972,60 €	2,28 €
Costa Vescovato	Fraz. Sarizzola	41.360,00	€ 39.900	Seminativi collinari	Non edificabile	Medio	1,15	1,00	1,00	Collinare: meno comparabile con pianura Tortona	https://www.idealista.it/vendita-terreni/alessandria/tortonese/?ordine=prezzi-asc	0,96 €	9.647,00 €	1,11 €
Sarezzano	Località Rocca Grue	20.000,00	€ 50.000	1 ha agricolo + 1 ha bosco	Facile accesso	Medio	1,05	1,05	1,00	Misto agricolo/bosco	https://www.idealista.it/vendita-terreni/alessandria/tortonese/con-dimensione_10000/	2,50 €	25.000,00 €	2,76 €
Sarezzano	Via Roma	27.500,00	€ 39.000	Boschivo, catastalmente vigneto	Collinare	Medio-basso	1,15	1,00	1,00	Non comparabile diretto; utile come limite inferiore	https://www.idealista.it/vendita-terreni/alessandria/tortonese/?ordine=prezzi-asc	1,42 €	14.181,82 €	1,63 €
Montegioco	SP 120	9.940,00	€ 10.000	Parte seminativo, parte boschivo	Zona tranquilla	Medio-basso	1,15	1,05	1,00	Misto e collinare	https://www.idealista.it/vendita-terreni/alessandria/tortonese/?ordine=prezzi-asc	1,01 €	10.060,36 €	1,21 €

Monleale	Via T. Zuccarelli	10.710,00	€ 32.130	Terreno agricolo area Timorasso	Collinare panoramico	Buono	0,85	1,05	1,00	Vitivinicolo di pregio; valore superiore al seminativo ordinario	https://www.idealista.it/vendita- terreni/alessandria/tortonese/con- dimensione 10000/	3,00 €	30.000,00 €	2,68 €
Monleale	Via XXV Aprile	6.320,00	€ 19.000	Terreno agricolo area Derthona	Collinare panoramico	Buono	0,85	1,05	1,00	Vitivinicolo di pregio	https://www.idealista.it/vendita- terreni/alessandria/tortonese/?ordine=prezzi- asc	3,01 €	30.063,29 €	2,68 €
Volpedo	Via Pellizza	141.990,00	€ 300.000	Vigneto, frutteto e seminativo	Facile accesso ai mezzi agricoli	Buono	0,90	1,00	1,00	Azienda agricola mista; grande dimensione	https://www.idealista.it/vendita- terreni/alessandria/tortonese/con- dimensione 10000/	2,11 €	21.128,25 €	1,90 €
Brignano- Frascata	Via Roma	180.000,00	€ 325.000	Vigneto e seminativo	Corpo esteso	Medio	0,95	1,00	1,00	Misto, grande taglio	https://www.idealista.it/vendita- terreni/alessandria/tortonese/con- dimensione 10000/	1,81 €	18.055,56 €	1,72 €

Analizzando anche i prezzi OMI il valore medio di mercato si può attestare in €/mq. 5,00 per i terreni agricoli a coltivo.

Nel caso di specie l'area si trova in un contesto in fase di graduale trasformazione edilizia, sono infatti presenti a confine fabbricati a destinazione produttiva e di logistica, essendo un'area totalmente edificata, è probabile che il Comune potrà valutare una variante di piano, anche perché il sito è praticamente asservito da infrastruttura ed urbanizzazioni primarie e secondarie.

Ai fini estimativi il valore della superficie fondiaria su cui insiste l'ex porcilaia potrebbe essere comparata al valore di un'area a standard urbanistico (€/mq. 15,00 – 20,00), in quanto si tratta di una situazione promiscua, ovvero un'area edificata con fabbricati agricoli, potenzialmente riconvertibile, ma al momento a tutti gli effetti terreno a destinazione agricola con tutte le imposizioni urbanistiche previste.

Dal punto di vista fiscale trattasi di un'area agricola con fabbricati attualmente dismessi e non operativi, pertanto l'imposizione fiscale sconta l'imposta di registro al 15%.

Si consideri inoltre che vi sono problematiche di tipo ambientale, essendo presente eternit amianto sul tetto di copertura della ex porcilaia per una superficie di circa mq. 10.000,00, in avanzato stato di polverizzazione, che potrebbe aver inquinato il terreno, oltre a vasche di raccolta dei liquami.

Si riporta di seguito la stima dei costi di bonifica e trattamento (si tratta di una stima che potrebbe essere soggetta ad incrementi a seconda dello stato in cui si trova il sottosuolo)

Attività di trattamento ambientale delle lastre di amianto

Voce	Quantità	Unità	Prezzo min.	totale
Allestimento cantiere, pratiche e sicurezza	1,00	corpo	30.000,00 €	30.000,00 €
Rimozione e imballaggio coperture	10.000,00	m ²	18,00 €	180.000,00 €
Trasporto e smaltimento comprensivo costo discariche	10.000,00	m ²	15,00 €	150.000,00 €
Bonifica aree contaminate / materiale polverizzato	5.000,00	m ²	35,00 €	175.000,00 €
Campionamenti, monitoraggi e certificazioni	1,00	a corpo	15.000,00 €	15.000,00 €
totale lavori				550.000,00 €

I fabbricati sono in pessimo stato manutentivo e necessitano di demolizione integrale il costo per tali attività è stimabile in **122.376,00 € circa** (mq. 10.198,00 x €/mq./demolizione 12,00 €) comprensivi del costo di trasporto e smaltimento presso le pubbliche discariche.

Stima alla data attuale

Consistenza:	Sup. commerciale	valore unitario	totale
Ente urbano - superficie fondiaria	mq. 34.927,00	€/mq. 22,00 €	768.394,00 €
fabbricati ex porcilaia da demolire			
Foglio 49 mappale 26 sub. 2			
Cabina elettrica P.T.	mq. 8		
Foglio 49 mappale. 26 sub. 6			
Porcilaie P.T. (fabbricato C)	mq. 1.400,00		
Sale parto / gestazione / svezzamento p.T. (fabbricato B-D)	mq. 2.280,00		
Porcilaie P.T. (fabbricato A)	mq. 1.410,00		
Portici (edificio E)	mq. 416		
Locali deposito / gruppo elettrogeno (fabbricati F-G)	mq. 55		
Vasca (edificio N)	mq. 85		
n. 2 Vasche liquami (fabbricati O)	mq. 2.570,00		
Locale ricovero P.T. (fabbricato H)	mq. 362		
Soppalco non accessibile P.1° (fabbricato H)	mq. 362		
Essiccatoio P.T. (fabbricato I)	mq. 385		
Mangimificio P.T. (fabbricato L)	mq. 482		
Tettoie (edificio P)	mq. 383		
totale superficie edificata da demolire	mq. 10.198,00	12,00 €	-122.376,00 €
costo per attività di bonifica	stima con computo preventivo		-550.000,00 €
costi per apertura accessi carrai	importo stimato		-10.000,00 €
valore dell'area			86.018,00 €

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 15 luglio 2026

Allegati:

- visure e planimetrie catastali
- fotografie

ALLEGATI

FOTOGRAFIE























































DOCUMENTI CATASTALI

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/04/2026

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di TORTONA (L304) provincia ALESSANDRIA
Soggetto individuato	BARABINO SALUMI S.R.L. sede in TORTONA (AL) (CF: 02402140061)

1. Immobili siti nel Comune di TORTONA (Codice L304) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		49	26	6			D/7				Euro 27.256,98	STRADA STATALE 10 PER ALESSANDRIA n. SNC Piano T-1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/05/2021 Pratica n. AL0037687 in atti dal 17/05/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13178.1/2021)	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** -classamento e rendita validati

Totale: **Rendita:** Euro 27.256,98

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BARABINO SALUMI S.R.L.			02402140061*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 13/11/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 2016 - ORDINANZA TRASLATIVA Trascrizione n. 848.1/2019 Reparto PI di TORTONA in atti dal 05/04/2019			

2. Immobili siti nel Comune di TORTONA (Codice L304) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		49	26	2			D/1				Euro 118,79	STRADA STATALE 10 PER ALESSANDRIA Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/05/2021 Pratica n. AL0037380 in atti dal 17/05/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12871.1/2021)	Notifica



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/04/2026

Immobile 1: **Notifica:** Notifica in corso con protocollo n. 412 del 21/02/2000

Totale: **Rendita:** Euro 118,79

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BARABINO SALUMI S.R.L.	SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 13/11/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 2016 - ORDINANZA TRASLATIVA Trascrizione n. 848.1/2019 Reparto PI di TORTONA in atti dal 05/04/2019	02402140061 *	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA				

Totale Generale: **Rendita:** Euro 27.375,77

Unità immobiliari n. 2

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/04/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/04/2026

Dati identificativi: Comune di **TORTONA (L304) (AL)**

Foglio **49** Particella **26**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **TORTONA (L304) (AL)**

Foglio **49** Particella **26**

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **34.927 m²**

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 49 N. 401

> Dati identificativi

 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 20/06/1984

Immobile attuale

Comune di **TORTONA (L304) (AL)**

Foglio **49** Particella **26**

> Dati di classamento

 **dall'impianto al 10/05/1996**

Impianto meccanografico del 20/06/1984

Immobile attuale

Comune di **TORTONA (L304) (AL)**

Foglio **49** Particella **26**

Redditi: dominicale **Euro 539,35 Lire 1.044.330**

agrario **Euro 410,93 Lire 795.680**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **03**

Superficie: **49.730 m²**

Partita: **6036**

 dal 10/05/1996 al 02/12/2010

Immobile attuale

Comune di **TORTONA (L304) (AL)**

Foglio **49** Particella **26**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
49.730 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

 dal 02/12/2010 al 24/03/2015

Immobile attuale

Comune di **TORTONA (L304) (AL)**

Foglio **49** Particella **26**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
35.800 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

 dal 24/03/2015 al 27/09/2018

Immobile attuale

Comune di **TORTONA (L304) (AL)**

Foglio **49** Particella **26**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
34.660 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/05/1996 in atti dal
15/07/1996 TM 998/89 (n. 116.2/1996)

FRAZIONAMENTO del 02/12/2010 Pratica n.
AL0352620 in atti dal 02/12/2010 presentato il
30/11/2010 (n. 352620.1/2010)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: **TORTONA (L304) (AL)**
Foglio 49 Particella 335

FRAZIONAMENTO del 24/03/2015 Pratica n.
AL0057490 in atti dal 24/03/2015 presentato il
23/03/2015 (n. 57490.1/2015)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: **TORTONA (L304) (AL)**
*Foglio 49 Particella 31
Foglio 49 Particella 27
Foglio 49 Particella 385
Foglio 49 Particella 384
Foglio 49 Particella 373
Foglio 49 Particella 382
Foglio 49 Particella 252
Foglio 49 Particella 53
Foglio 49 Particella 51
Foglio 49 Particella 376
Foglio 49 Particella 393
Foglio 49 Particella 387
Foglio 49 Particella 381
Foglio 49 Particella 374
Foglio 49 Particella 47*

*Foglio 49 Particella 254
Foglio 49 Particella 250
Foglio 49 Particella 379
Foglio 49 Particella 368
Foglio 49 Particella 392
Foglio 49 Particella 391
Foglio 49 Particella 371
Foglio 49 Particella 52
Foglio 49 Particella 386
Foglio 49 Particella 383
Foglio 49 Particella 380
Foglio 49 Particella 378
Foglio 49 Particella 375
Foglio 49 Particella 335
Foglio 49 Particella 49
Foglio 49 Particella 204
Foglio 49 Particella 390
Foglio 49 Particella 389
Foglio 49 Particella 388
Foglio 49 Particella 377
Foglio 49 Particella 372
Foglio 49 Particella 370
Foglio 49 Particella 369*

 **dal 27/09/2018**

Immobile attuale

Comune di **TORTONA (L304) (AL)**

Foglio **49** Particella **26**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
34.927 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Tipo Mappale del 27/09/2018 Pratica n. AL0100883 in
atti dal 27/09/2018 presentato il 27/09/2018 (n.
100883.1/2018)

Annotazione di immobile: comprende il fg. 49 n. 401

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: **TORTONA (L304) (AL)**
Foglio 49 Particella 401

> Altre variazioni

 **dal 20/06/1984 al 10/05/1996**

Immobile attuale

Comune di **TORTONA (L304) (AL)**

Foglio **49** Particella **26**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/06/1984 in atti dal
11/11/1991 (n. 1.24/1984)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: **TORTONA (L304) (AL)**

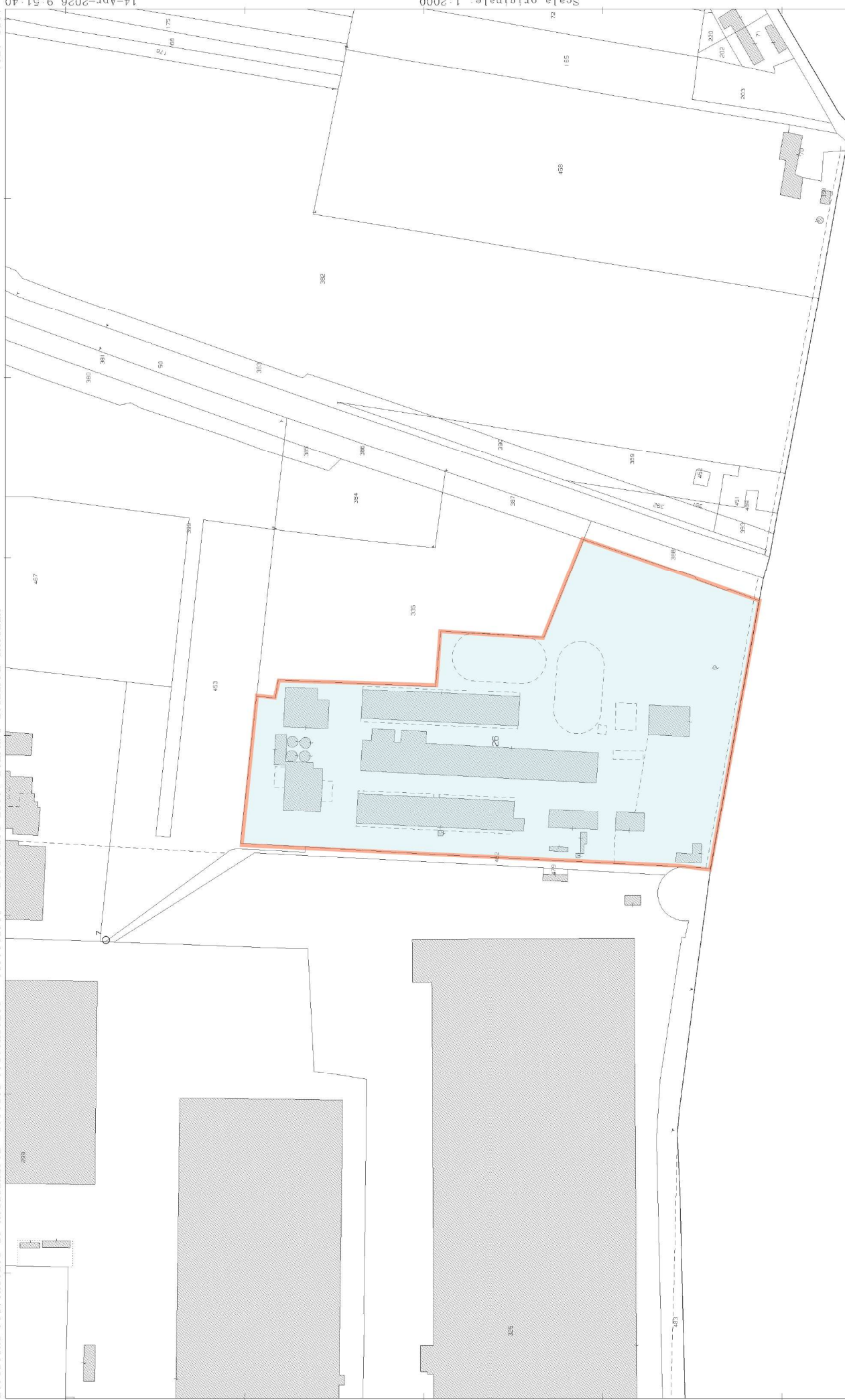
*Foglio 49 Particella 28
Foglio 49 Particella 141
Foglio 49 Particella 106
Foglio 49 Particella 22
Foglio 49 Particella 30
Foglio 49 Particella 27
Foglio 49 Particella 23
Foglio 49 Particella 29
Foglio 49 Particella 142*

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TORTONA (L304) (AL) Foglio 49 Particella 26

- 1. [REDACTED] 1. Impianto meccanografico del 20/06/1984
- 📅 dall'impianto al 20/06/1984
Diritto di: (deriva dall'atto 1)
- 1. [REDACTED] 2. VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/06/1984 - n.
1.24/1984 in atti dal 11/11/1991
- 📅 dal 20/06/1984 al 10/05/1996
Diritto di: (deriva dall'atto 2)
-

Visura telematica



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollo n. AL0140173 del 28/12/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Tortona
Strada Statale Per Alessandria

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: Foglio: 49
Particella: 26
Subalterno: 6

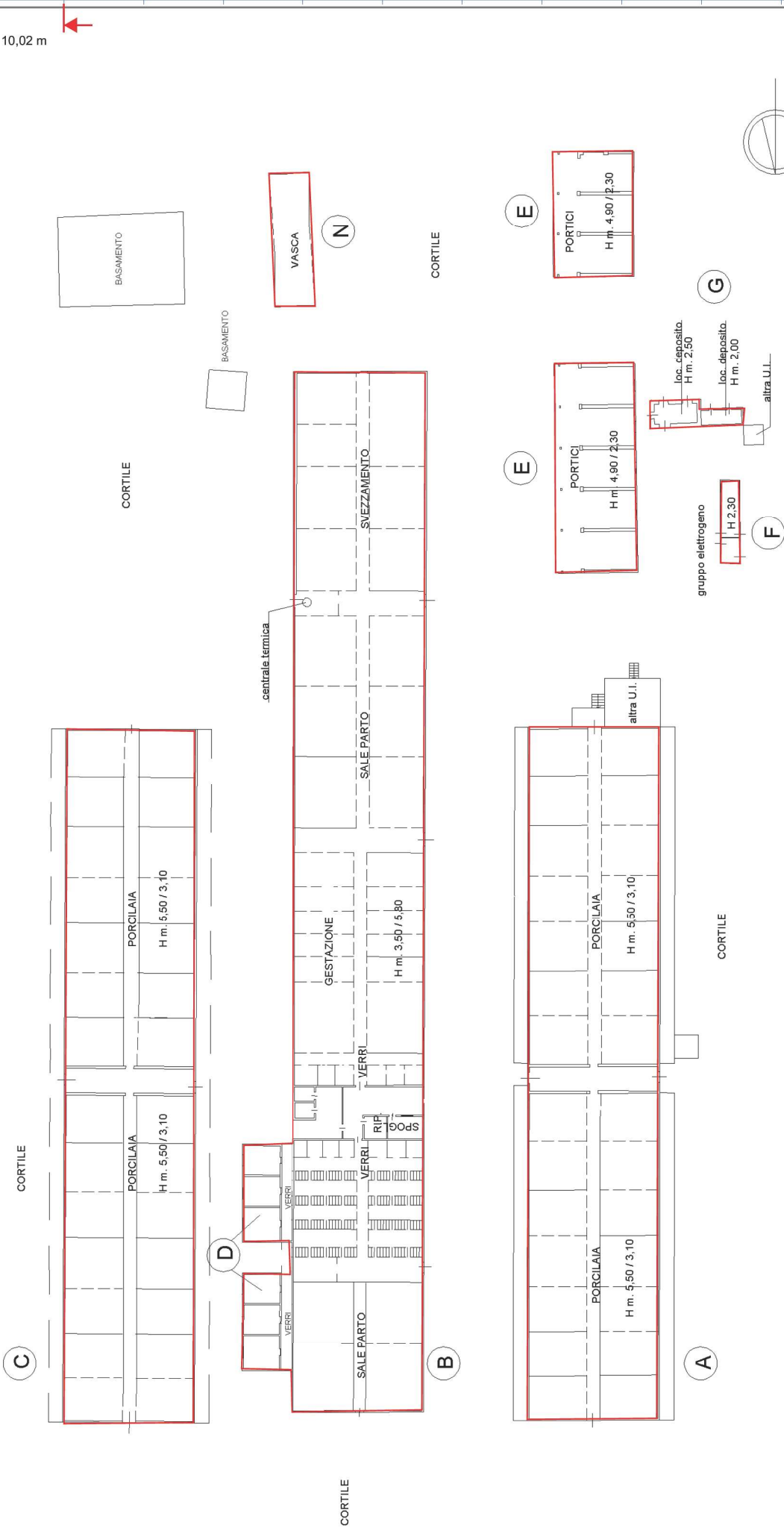
Compilata da:
Bolzoni Moreno Marino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pavia
N. 03298

Scala 1: 500

n. 1

PIANO TERRA

1/3



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollo n. AL0140173 del 28/12/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Tortona
Strada Statale Per Alessandria

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: Foglio: 49
Particella: 26
Subalterno: 6

Compilata da:
Bolzoni Moreno Marino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pavia
N. 03298

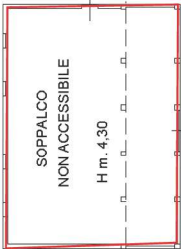
Scala 1: 500

n. 2

PIANO PRIMO

2/3

H



PIANO TERRA

VASCA LIQUAMI

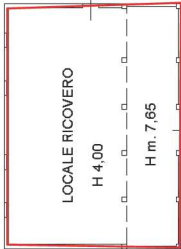
VASCA LIQUAMI

O

CORTILE

O

H



BASAMENTO

BASAMENTO

VASCA

CORTILE

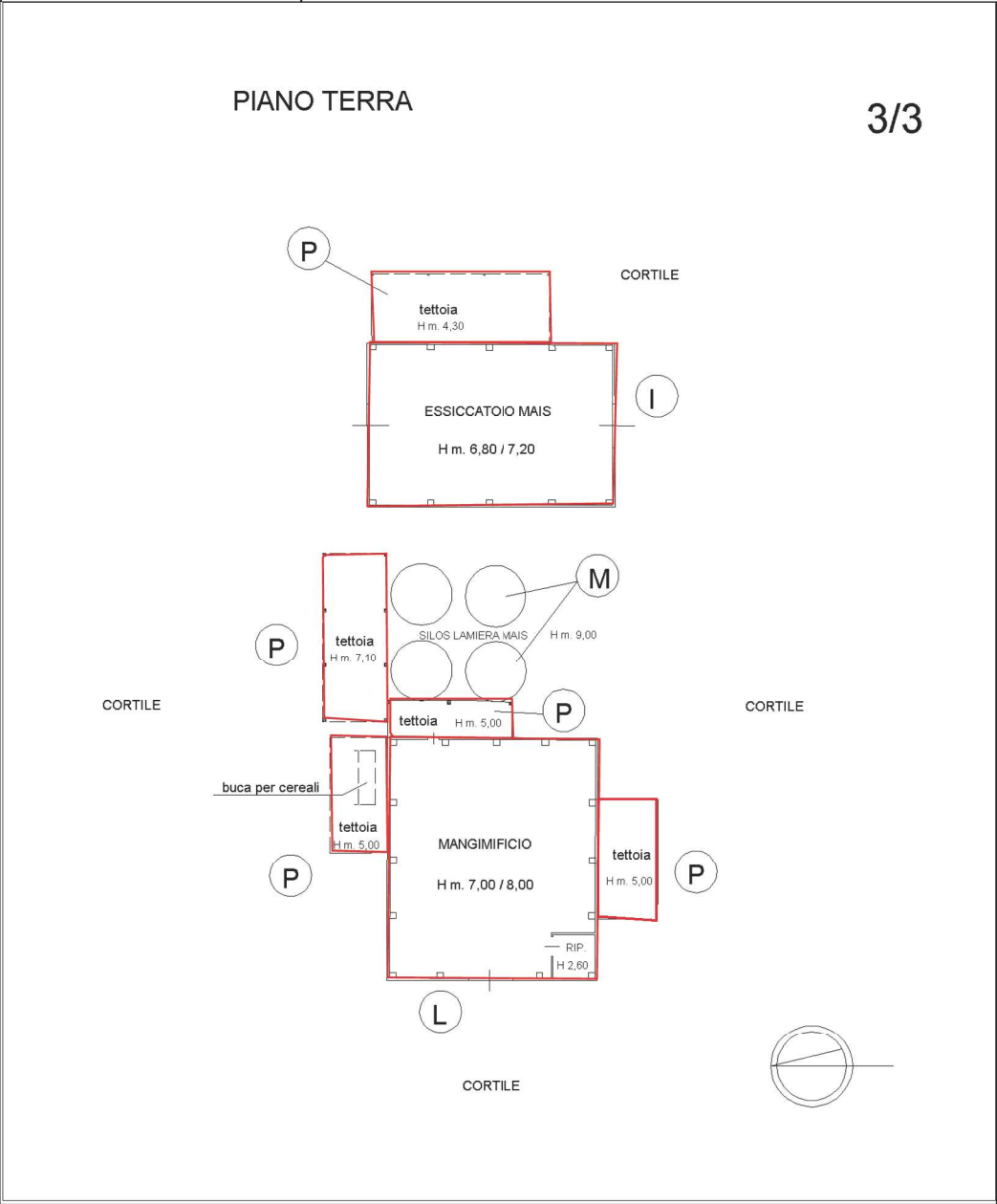
N



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollo n. AL0140173 del 28/12/2018	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Tortona	
Strada Statale Per Alessandria	
civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bolzoni Moreno Marino
Foglio: 49	Iscritto all'albo:
Particella: 26	Geometri
Subalterno: 6	Prov. Pavia
	N. 03298

Scheda n. 3 Scala 1:500



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollo n. AL0140173 del 28/12/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Tortona
Strada Statale Per Alessandria

Identificativi Catastali:
Sezione: 49
Foglio: 26
Particella: 26
Subalterno: 6

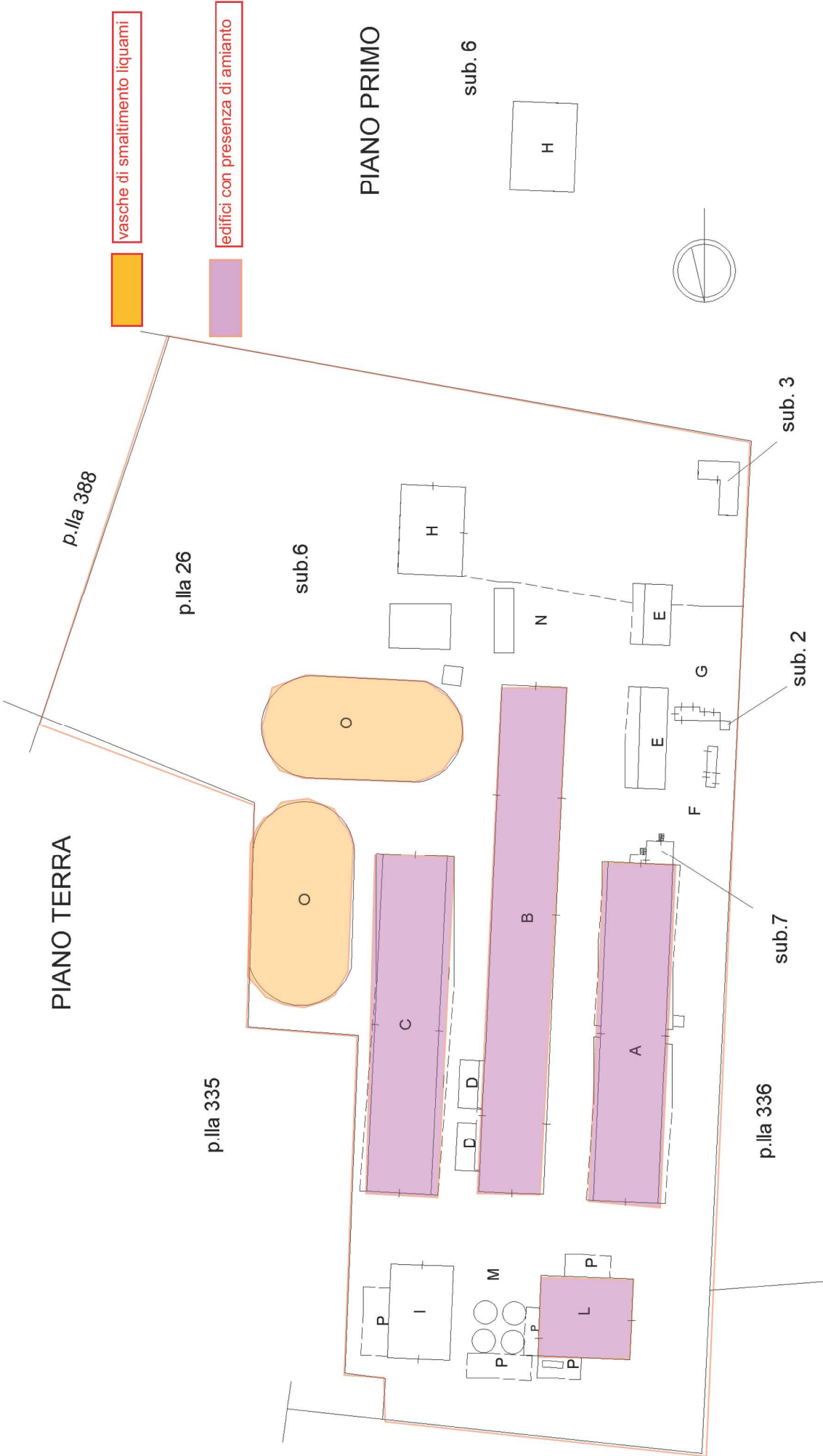
Compilata da:
Bolzoni Moreno Marino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pavia
N. 03298

n. 4
Scala 1: 1000

QUADRO D'UNIONE

PIANO TERRA

PIANO PRIMO



* Scala originale non disponibile. *

MODULARIO
F. 109 (mod. 497)



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 652)

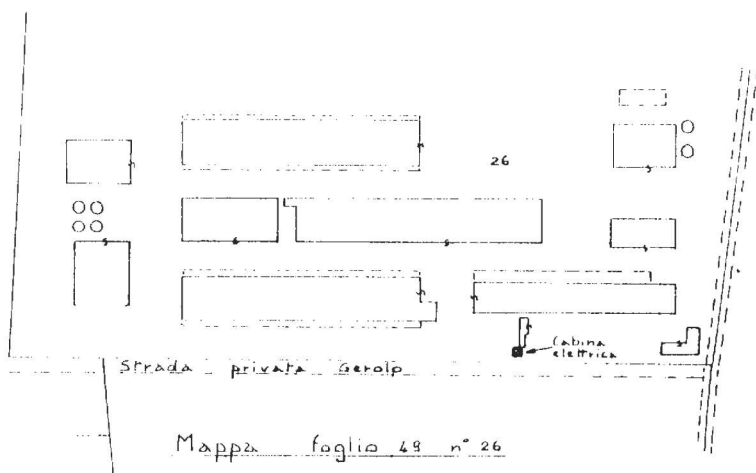
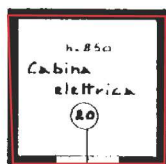
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORTONA

Via STRADA STATALE N. 10 - TORRE GAROFOLI

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ALESSANDRIA

DITTA:



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Foglio 49 n° 26 sub. 2

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

SACCHI GIUSEPPE

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di ALESSANDRIA

DATA 26 OTTOBRE 1989

Firma:

ISPEZIONE IPOTECARIA

Direzione Provinciale di ALESSANDRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORTONA

Data 14/04/2026 Ora 09:54:51
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T42349 del 14/04/2026

per denominazione

Richiedente MTTLUCU

Dati della richiesta

Codice fiscale: 02402140061 - Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 18/12/1997 al 13/04/2026

Periodo recuperato e validato dal 03/01/1972 al 17/12/1997

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 03/01/1972

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. BARABINO SALUMI S.R.L. ***

Con sede in TORTONA (AL)

Codice fiscale

02402140061 *

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 18/12/1997 al 13/04/2026 - Periodo recuperato e validato dal 03/01/1972 al 17/12/1997

-
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/04/2019 - Registro Particolare 848 Registro Generale 1087
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 2016/18 del 13/11/2018
ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA TRASLATIVA
Immobili siti in TORTONA(AL)
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ISCRIZIONE CONTRO del 28/10/2021 - Registro Particolare 352 Registro Generale 3416
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2047/121 del 26/10/2021
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Direzione Provinciale di ALESSANDRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORTONA

Data 14/04/2026 Ora 09:54:51
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T42349 del 14/04/2026

per denominazione

Richiedente MTTLCU

Immobili siti in TORTONA(AL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/04/2022 - Registro Particolare 806 Registro Generale 1109
Pubblico ufficiale COLA MARIA PAOLA Repertorio 20638/13639 del 24/03/2022
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in TORTONA(AL)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 15/02/2023 - Registro Particolare 37 Registro Generale 452
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2406/123 del 13/02/2023
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in TORTONA(AL)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 09/02/2024 - Registro Particolare 58 Registro Generale 481
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2586/124 del 07/02/2024
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in TORTONA(AL)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/07/2025 - Registro Particolare 1949 Registro Generale 2413
Pubblico ufficiale COLA MARIA PAOLA Repertorio 25979/17657 del 07/07/2025
ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE
Immobili siti in TORTONA(AL)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/2025 - Registro Particolare 1950 Registro Generale 2414
Pubblico ufficiale COLA MARIA PAOLA Repertorio 25979/17657 del 07/07/2025
ATTO TRA VIVI - RINUNZIA
Immobili siti in TORTONA(AL)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
8. ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2025 - Registro Particolare 549 Registro Generale 4018
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3038/125 del 10/12/2025
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Direzione Provinciale di ALESSANDRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORTONA

Data 14/04/2026 Ora 09:54:51
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T42349 del 14/04/2026

per denominazione

Richiedente MTTLCU

Immobili siti in TORTONA(AL)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/03/2026 - Registro Particolare 585 Registro Generale 771
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 17 del 24/02/2026
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 03/01/1972

Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli
richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.