

Tribunale Ordinario di Milano

SECONDA SEZIONE CIVILE E CRISI D'IMPRESA

RG. 763/2025

L.G. 419/2025

Giudice Delegato: **Dott.ssa Laura De Simone**

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO 8: terreno in CASSANO D'ADDA
Via Papa Giovanni XXII s.c.



INDICE SINTETICO

Cassano d'Adda, Via Papa Giovanni XXII s.c.

Dati Catastali

Lotto 8

Beni in Cassano D'Adda

Categoria: Terreno agricolo

Dati Catastali: foglio 9, particella 528 **(all./1)**

Stato occupativo

Il terreno risulta libero da vincoli locatizi o da contratti agrari registrati. Tuttavia, al momento del sopralluogo, è stato rilevato che l'area appare mantenuta e con segni di recente coltivazione (sfalcio dell'erba, tracce di lavorazioni superficiali del terreno), circostanza che lascia presumere un eventuale utilizzo occasionale non formalizzato da parte di terzi, privo di titolo opponibile alla procedura.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 16.500,00

Lotto 8

Terreno agricolo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Descrizione del bene

1.1. Lotto 8

Il bene oggetto di stima è un terreno agricolo sito nel Comune di Cassano D'Adda (MI), censito al Catasto Terreni al foglio 9, mappale 528. L'appezzamento ha forma regolare allungata, con giacitura pianeggiante e risulta inserito in un più ampio contesto rurale di campagna aperta, in adiacenza al complesso scolastico del "Liceo Scientifico e Linguistico statale Giordano Bruno" e ad altre strutture di servizio.

L'accesso al terreno avviene da una stradina/pista campestre in prosecuzione della viabilità locale, idonea al transito dei mezzi agricoli. Il fondo è privo di recinzioni perimetrali e di fabbricati, si presenta attualmente inerbito e con tracce di recenti lavorazioni superficiali/coltivazioni, senza evidenza di impianti arborei permanenti o infrastrutture irrigue significative.

Il terreno è destinato a uso agricolo ordinario (seminativi), risulta fisicamente continuo con i fondi limitrofi e non presenta apparenti situazioni di degrado, ristagno idrico o particolari servitù visibili al momento del sopralluogo.

1.2. Quote e tipologia del diritto di liquidazione giudiziale

In assenza di atto di pignoramento, la procedura riguarda la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile, oggetto di liquidazione giudiziale, intestata a F.LLI GRISI S.R.L., nessun altro comproprietario risulta dai registri immobiliari.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue (all./1)

Intestati: F.lli Grisi S.R.L. Proprietà 1/1

dati identificativi: fg. 9 part. 528

dati classamento:

Rendita dominicale: €21,87

Rendita agraria: €24,22

Categoria: SEMI IRRIGUO

Classe: 2

Superficie: 2.680 mq.

1.4. Coerenze

Nord: terreni agricoli di terzi (mapp.163)

Est: fondi agricoli limitrofi (mapp.291 e 290)

Sud: terreno agricolo (mapp.527)

Ovest: area edificata a servizio (complesso scolastico/palestra) e relative pertinenze

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Voce non applicabile: procedura di liquidazione giudiziale e non di esecuzione immobiliare; nessuna discrepanza rilevata.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano D'Adda (MI), terreno in ambito di pianura a prevalente vocazione agricola inserito nel territorio della Martesana e del Parco regionale Adda Nord. Fascia/zona: area periferica extraurbana, con continuità di campi coltivati e presenza puntuale di attrezzature pubbliche (impianti sportivi e scolastici) a margine del tessuto edificato.

Destinazione: zona a destinazione prevalentemente agricola, con funzioni accessorie di servizio pubblico e spazi aperti a verde attrezzato.

Tipologia prevalente: insediamenti residenziali e di servizio concentrati nel centro abitato, con contorno di fondi agricoli a seminativo e ambiti paesistico-ambientali lungo il fiume Adda.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria, nella zona del bene le urbanizzazioni risultano limitate agli accessi poderali e alle opere a servizio degli impianti sportivi.

Servizi offerti dalla zona: nel territorio comunale sono presenti scuole, impianti sportivi, servizi socio-sanitari di base, esercizi commerciali di vicinato e medie strutture, oltre a servizi bancari e amministrativi comunali.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Cassano D'Adda sulla linea regionale per Milano e Bergamo, con collegamenti frequenti verso il capoluogo; servizio di autolinee interurbane (linee Z405, Z309 e altre) verso Gessate M2 e i comuni limitrofi. Collegamento alla rete autostradale: il comune è servito dalla vicina autostrada A35 "BreBeMi", con casello di Cassano D'Adda/Treviglio, e risulta raggiungibile anche tramite l'autostrada A4 Milano-Venezia mediante gli svincoli di Cavenago-Cambiago e le successive strade provinciali.

2.2 Caratteristiche descrittive (all./2)

L'area oggetto di stima è costituita da terreno agricolo pianeggiante, a forma pressoché regolare, privo di recinzioni e manufatti, attualmente inerbito con evidenza di colture/trasemine recenti. Il fondo è inserito in un più ampio comparto rurale continuo, con accesso da pista campestre collegata alla viabilità comunale e con margine verso impianti sportivi e complesso scolastico, che conferiscono alla zona un livello di urbanizzazione di contorno discreto rispetto al contesto agricolo prevalente.

Condizioni generali del terreno agricolo: il fondo presenta conformazione pianeggiante, normale fertilità agronomica, adeguato drenaggio superficiale e discreto livello di manutenzione colturale, senza evidenti fenomeni di degrado, ristagni idrici o dissesti tali da comprometterne l'ordinario utilizzo agricolo.

2.3 Certificazione energetica

Non richiesta, trattandosi di terreno agricolo.

2.4 Certificazioni di conformità degli impianti

Non richiesta, trattandosi di terreno agricolo.

2.5 Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta, trattandosi di terreno agricolo.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Defenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 22/01/2026, al quale è stato possibile accedere al fondo grazie al Sig. Grisi della Società Immobiliare F.lli Grisi S.R.L., il terreno non risulta occupato da soggetti aventi titolo; si conferma solo un probabile utilizzo occasionale non formalizzato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere relativi al bene.

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

F.LLI GRISI S.R.L. (C.F. 02738000153), con sede in Cassano D'Adda (MI), proprietà per la quota di 1/1 dal 29/02/2008.

In forza di atto tra vivi del Notaio Picciolo Santa rep.35573 in data 24/03/2000 (nota trascrizione n.20958-30809/2000).

Lo stesso era, alla data dell'acquisto, identificato con il mappale 25 (all./3).

4.2 Precedenti proprietari

Nel ventennio precedente non risultano trasferimenti di proprietà. Anteriormente all'attuale intestazione, il bene derivava dalle pregresse particelle nn. 25, 420 e 456 del foglio 9 del Comune di Cassano D'Adda (MI), intestate in proprietà per la quota di 1/1 alla società F.LLI GRISI S.R.L., con successione di frazionamenti e vulture intervenuti negli anni 2002, 2003 e 2008.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile e dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie e catastali eseguite tramite servizio telematico Sister – Agenzia delle Entrate (visura catastale storica per immobile Foglio 1, particella 351, subalterno 704; ispezione ipotecaria ventennale per lo stesso immobile), aggiornate al 15/01/2026, si evince:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta.

Misure Penali

Nessuna formalità trascritta.

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura Iscrizioni

Ipoteca volontaria

iscritta il 28/01/2025 ai nn. 1732/9627-2025 derivante da richiesta esattoriale (ingiunzione fiscale rep. 16448/2024) in data 09/01/2025, rep. 16448/2024

a favore: SAN MARCO S.p.A., con sede in Lecco (LC), via Gorizia 56, C.F. 041 424 40728
contro: F.LLI GRISI S.R.L

Importo ipoteca € 51.043,32 di cui € 25.521,76 di capitale - durata del vincolo non indicata

Grava su tutte le unità in oggetto (oltre ad altre di proprietà) **(all./4)**.

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

Pignoramenti

Nessun pignoramento trascritto sino alla data del 13/01/2026

Altre trascrizioni

Trascrizione del 18/11/2025 ai numeri 112791/164564 -2025 derivante da sentenza di apertura di liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale Ordinario di Milano, rep. 522 del 12/07/2025, gravante sull'unità in oggetto (oltre ad altre di proprietà) **(all./5)**.

Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. CONDOMINIO

Non applicabile, il bene è costituito da area agricola priva di parti comuni condominiali.

6.1 Spese di gestione condominiale

Nessuna

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Destinazione urbanistica

In base al Certificato di destinazione urbanistica **(all./6)**, rilasciato dal Comune di Ca-

sano d'Adda in data 12/02/2026, risulta che alla data del 06/02/2026 il terreno in oggetto (rif.catastali: Foglio 9, Particella 528), ha la seguente destinazione urbanistica e i vincoli di seguito indicati:

Variante al PTC del Parco Adda Nord - Vigente

ADDA_NORD_AZZONAMENTO

- PTC - Zona agricola -

ADDA_NORD_PERIMETRO

- PTC - Estensione perimetro del Parco Adda Nord - L.R. n. 35 del 16/12/2004

Variante - Individuazione ambiti di rigenerazione urbana - Vigente

AZZONAMENTO

- Sistema ambientale e agricolo - Ambiti agricoli -

ZONA DEL NAVIGLIO MARTESANA E FIUME ADDA

- Fascia di rispetto del Naviglio Martesana - Art.142 - D.Lgs. n. 42/2004

AMBITO TUTELA DEL NAVIGLIO

- Ambito di tutela paesaggistica del naviglio Martesana - Art.142 - D.Lgs. n °42/2004

RISPETTO RETICOLO IDRICO

- Fascia di rispetto del reticolo idrico di bonifica -

ESTENSIONE PERIMETRO DEL PARCO

- Estensione perimetro parco regionale - Ampliamento - Legge Regionale 30 aprile 2015

SERVIZI

- Servizi previsti

Variante al PGT - Adozione

AZZONAMENTO

- C2 - Sport e tempo libero - Previsto - C - Servizi culturali, per lo sport e il tempo libero
- ZA - Zone agricole - PTC Parco Regionale Adda Nord

TUTELA PAESAGGISTICA DEL NAVIGLIO MARTESANA

- Tutela paesaggistica del Naviglio Martesana - Art. 142 - D.Lgs. 42/2004

BELLEZZE D'INSIEME

- Bellezze d'insieme - Art. 136, comma 1, lett. c) e lett. d) del D.Lgs. 42/2004 - Fascia di rispetto del Naviglio Martesana

RISPETTO RETICOLO IDRICO

- RIC - Fascia di rispetto -

AMBITI DI RILEVANZA NATURALISTICA E PAESISTICA

- Ambiti di rilevanza naturalistica e paesistica - Art. 52 PTM - Piano Territoriale Metropolitan

PTRA NAVIGLI LOMBARDI - FASCIA 500 METRI

- PTRA dei Navigli Lombardi - Fascia 500m -

PERIMETRO PARCO ADDA NORD

- Perimetro PTC Parco Regionale Adda Nord -

AZZONAMENTO PARCO ADDA NORD

- Zone agricole

7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Nessuna trattandosi di area agricola priva di fabbricati

7.3 Conformità edilizia

Non applicabile, poiché sul terreno non insistono edifici o manufatti soggetti a titolo abilitativo edilizio.

7.4 Conformità catastale

Al momento del sopralluogo, per quanto verificabile mediante confronto con l'estratto di mappa catastale e considerato che il terreno risulta privo di materializzazioni fisiche dei confini, il bene appare sostanzialmente conforme alla rappresentazione catastale. Si precisa tuttavia che non è stato eseguito alcun rilievo topografico, né operazione di riconfinazione, pertanto la presente verifica ha carattere meramente indicativo. L'esatta individuazione dei confini catastali potrà essere determinata solo mediante specifico rilievo topografico e successivo tracciamento sul posto **(all./1)**.

8. CONSISTENZA**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie del terreno oggetto di stima è stata determinata sulla base dei dati catastali e delle misurazioni desunte dalla cartografia catastale, risultando pari a mq 2.680 circa. Ai fini estimativi è stata assunta l'intera superficie catastale, trattandosi di fondo agricolo privo di fabbricati e pertinenze autonome.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Seminativo Irrig.	mq.	2.680,0	100%	2.680,0

9. STIMA**9.1 Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del terreno agricolo oggetto di stima ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della destinazione urbanistica, della qualità colturale (seminativo irriguo), della giacitura, dell'accessibilità, della fertilità presunta del suolo, dello stato manutentivo e dei vincoli paesaggistici/ambientali, per come rilevati al sopralluogo e dalla documentazione acquisita.

Per esprimere il giudizio di stima si è adottato il procedimento del confronto di mercato, ritenuto il più idoneo ad individuare il più probabile valore di mercato del fondo, avuto riguardo ai valori correnti dei terreni agricoli simili della zona.

Il valore così determinato rappresenta il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi orientativo e suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento in funzione dell'andamento del mercato fondiario.

Non sono stati considerati valori fondiari diversi da quelli agricoli, in assenza di riconosciute potenzialità edificatorie." per legare meglio urbanistica e stima.

9.2 Fonti d'informazione.

Le informazioni utilizzate per la determinazione del valore di stima provengono da fonti ufficiali, aggiornate e rappresentative del mercato immobiliare locale. In particolare, si è fatto riferimento alla tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) per l'anno 2025, approvata dalla Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano – Regione Agraria n. 6 (**all./7**), nonché a dati di mercato e a procedure esecutive aventi ad oggetto terreni agricoli nel Comune di Cassano D'Adda.

9.3 Valutazione Lotto 8

Il valore unitario VAM pari a € 8,14/mq. rappresenta il parametro medio agricolo di riferimento per terreni classificati come "seminativo irrigui" nella Regione Agraria n. 6.

Le recenti procedure esecutive e offerte di vendita relative a terreni agricoli nel Comune di Cassano D'Adda evidenziano basi d'asta e prezzi richiesti dell'ordine di € 4,80–5,00/mq. per fondi di analoga tipologia, quindi inferiori di circa il 40–50% rispetto al VAM, per effetto della natura coattiva della vendita e dei ribassi d'asta. In considerazione di tali elementi, nonché delle caratteristiche specifiche del Lotto 8 (localizzazione, accessibilità, conformazione, destinazione urbanistica), si ritiene congruo assumere, quale valore unitario di stima, un valore intermedio pari a € 6,50/mq, che tiene conto sia del parametro VAM, sia dei valori riscontrati nelle recenti transazioni e aste locali.

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Seminativo Irriguo	2.680,0	€ 6,50	€ 17.420,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un adeguamento della stima del 5% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

VALORE LOTTO 8	€ 17.420,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 871,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 8 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 16.549,00
arrotondato	€ 16.500,00
Prezzo base d'asta LOTTO 8 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Il terreno, pur inserito in contesto con discreto livello di urbanizzazione di contorno, mantiene una destinazione urbanistica agricola e non presenta allo stato attuale, potenzialità edificatorie riconosciute dagli strumenti urbanistici vigenti, circostanza che limita l'interesse speculativo e incide sulle aspettative di realizzo. Si segnala inoltre l'assenza di pignoramenti trascritti alla data delle visure, a fronte della preannunciata procedura esecutiva immobiliare comunicata dal Curatore, nonché il probabile utilizzo occasionale del fondo da parte di terzi non formalizzato, profili che richiedono monitoraggio e opportuna informativa agli offerenti.

Sul bene gravano iscrizioni ipotecarie e la trascrizione della sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, che verranno cancellate a cura e spese della procedura, restando invece a carico dell'aggiudicatario eventuali ulteriori oneri non risultanti alla data delle visure.

Il sottoscritto Arch. Vittorio Piaggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li, 19/03/2026

I'Esperto Nominato
Arch.Vittorio Piaggi

PIAGGI VITTORIO
architetto
10304

ALLEGATI

- 1) Visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale
- 2) Immagini fotografiche del terreno
- 3) Nota Trascrizione
- 4) Iscrizione Ipoteca
- 5) Trascrizione Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale
- 6) Certificato di destinazione urbanistica
- 7) Estratto tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM)