

# 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 9: terreni in FARA GERA D'ADDA (BG)  
Largo IV Novembre



## INDICE SINTETICO

### **Fara Gera d'Adda (BG), Largo IV Novembre**

#### **Dati Catastali**

##### **Lotto 9a**

Beni in Fara Gera d'Adda

Categoria: Terreno agricolo – seminativo irriguo arborato

Dati Catastali: foglio 1 (identificato sull'estratto di mappa con il foglio 102), particella 2432

**(all./1, all./3)**

##### **Lotto 9b**

Beni in Fara Gera d'Adda

Categoria: Terreno agricolo – Bosco ceduo

Dati Catastali: foglio 1 (identificato sull'estratto di mappa con il foglio 102), particella 2431

**(all./2, all./3)**

#### **Stato occupativo**

Corpo 9a: liberi

Corpo 9b: liberi

#### **Contratti di locazione in essere**

Nessuno

#### **Comproprietari**

Nessuno

#### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

Lotti 9a+9b da liberi: € 240.800,00

## Lotto 9

### Terreni agricoli

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

##### Descrizione del bene

##### 1.1. Lotti 9a + 9b

In Comune di Fara Gera d'Adda (BG), foglio 1 (su estratto di mappa identificato con il foglio 102), particella 2432 e particella 2431 (**all./3**), terreni agricoli con destinazione seminativo irriguo arborato e bosco ceduo, adiacenti tra loro e collocati al margine est dell'abitato, in posizione pianeggiante e di forma regolare allungata, attualmente incolti e coperti da vegetazione erbacea spontanea e rovi, con presenza puntuale di giovani essenze arbustive.

Il fondo confina a ovest con fabbricati residenziali e relative recinzioni, mentre sui restanti lati è delimitato da terreni agricoli ed aree a verde, e a nord-est con il PLIS della Gera d'Adda. I confini risultano in parte costituiti da recinzioni leggere e in parte da fossi di scolo naturali.

L'accesso avviene da largo IV Novembre o da via Tarrocchette, angolo via Dei Prati Grandi.

All'interno del lotto non sono presenti opere di urbanizzazione, né dotazioni impiantistiche.

##### 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 Fara Gera D'Adda come segue (all./1)

###### Corpo 9a

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

dati identificativi: fg.1, part. 2432

dati classamento:

Rendita dominicale: € 35,05

Rendita agraria: € 41,31

Categoria: seminativo irriguo arborato

Classe: 2

Superficie: 4.848 Mq

###### Corpo 9b

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

dati identificativi: fg. 1, part. 2431

dati classamento:

Rendita dominicale: € 1,03

Rendita agraria: € 0,12

Categoria: bosco ceduo

Classe: U

Superficie: 400 Mq

**1.4. Coerenze****Corpo 9a**

Nord: terreni agricoli (part.340) e via Tarrocchette

Est: terreno agricolo (part.3915)

Sud: terreno agricolo (part.2431)

Ovest: terreno agricolo (part.2431)

**Corpo 9b**

Nord: terreni agricoli di terzi (part.324 e part.2432)

Est: fondi agricoli limitrofi (part. 2432 e part. 1209)

Sud: terreno agricolo (part.3968)

Ovest: area edificata (part.2430 e part.3974 )

**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 Fara Gera d'Adda (BG).

Fascia/zona: ambito di margine urbano orientale, in contiguità con l'edificato residenziale e in transizione verso la campagna della Gera d'Adda.

Destinazione: prevalentemente agricola, con presenza di insediamenti residenziali e di piccole attività agricole/agrituristiche.

Tipologia prevalente: tessuto residenziale di villette e piccoli edifici plurifamiliari lungo la viabilità comunale, intervallato da appezzamenti agricoli a seminativo e aree boschive di pianura.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: nelle immediate vicinanze sono presenti esercizi commerciali di vicinato, servizi scolastici e parrocchiali, strutture sportive e ricreative, nonché aziende agricole e agriturismi lungo la viabilità rurale.

Principali collegamenti pubblici: collegamenti con autobus extraurbani verso Treviglio e Bergamo, con interscambio ferroviario a Treviglio e Verdello-Dalmine

Collegamento alla rete autostradale: il territorio comunale risulta servito, tramite la viabilità ordinaria provinciale, dai caselli dell'autostrada A4 Milano-Brescia (Trezzo sull'Adda / Capriate S. Gervasio) e dalla A35 BreBeMi/A58 Tangenziale Est Esterna di Milano, posti a breve distanza in direzione sud-ovest e sud-est.

**2.2 Caratteristiche descrittive (all./4)**

I beni consistono in due appezzamenti di terreno agricolo pianeggiante siti in Comune di Fara Gera d'Adda (BG), foglio 1, particelle 2431 (bosco ceduo) e 2432 (seminativo irriguo arborato), posti in adiacenza al margine est dell'abitato. Le particelle presentano forma pressoché rettangolare/allungata, andamento piano-altimetrico regolare e sono attualmente incolte. I confini risultano delimitati, verso ovest, da recinzioni di proprietà dei fabbricati residenziali limitrofi e sugli altri lati, da fossi di scolo e da adia-

centi terreni agricoli. Non sono presenti manufatti edilizi, pavimentazioni, recinzioni interne né altre opere di urbanizzazione all'interno dei fondi.

Condizioni generali dello stabile: i terreni si presentano in stato di abbandono colturale, con suolo pianeggiante ma coperto da fitta vegetazione spontanea erbacea e rovi, nonché da giovani essenze arbustive/arboree diffuse. L'assenza di coltivazioni in atto e di sistemazioni idraulico-agrarie recenti comporta la necessità di interventi preliminari di pulizia, sfalcio/disboscamento e ripristino agronomico prima di un eventuale reimpiego produttivo.

### **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 Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 22/01/2026, è stato possibile accedere al fondo grazie a [ ] della Società Immobiliare F.lli Grisi S.R.L., il terreno non è risultato occupato da soggetti aventi titolo.

### **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 19/06/1991.

In forza di atto tra vivi del Notaio Antonio Cavallo rep.50053 in data 19/06/1991 (nota trascrizione n.14750/19713-1991) **(all./5)**.

### **4.2 Precedenti proprietari**

Nel ventennio precedente non risultano trasferimenti di proprietà anteriormente all'attuale intestazione,

## **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile e dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie e catastali eseguite tramite servizio telematico Sister – Agenzia delle Entrate ed ispezione ipotecaria ventennale, aggiornate al 19/01/2026, si evince quanto segue.

**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**

Nessuna

**Ipoteca giudiziale**

Nessuna

**Ipoteca legale**

Nessuna

**Pignoramenti**

Nessun pignoramento trascritto sino alla data del 19/01/2026

**Altre trascrizioni**

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Milano, rep. 522 del 12/07/2025, trascritta ai nn. 45632/63824-2025, gravante su tutte le unità in oggetto (oltre ad altre di proprietà) **(all./6)**.

**Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

## 6. CONDOMINIO

Non applicabile in quanto 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./7**), rilasciato dal Comune di Fara Gera d'Adda in data 04/02/2026, risulta che alla data di emissione del CDU i terreni in oggetto (rif.catastali: mappali nn.2431, 2432 - foglio 1), risultano classificati dal vigente Piano di Governo del Territorio come:

- SERVIZI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA Art.PdS 28

I cui parametri sono indicati nel CDU (**all./7**).

- AMBITI B1, con riferimento al comma 5 dell'art. PdR49

I cui parametri, obblighi e i limiti costruttivi degli interventi edificatori sono riportati nel CDU (**all./7**).

**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./3**).

**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:

Corpo 9a: 4.848 mq

Corpo 9b: 400 mq

Ai fini estimativi è stata assunta l'intera superficie catastale, trattandosi di fondo agricolo privo di fabbricati e pertinenze autonome.

ID	Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
9a	Semi Irriguo	mq.	4.848,0	100%	4.848,0
9b	Bosco Ceduo	mq.	400,0	100%	400,0
					<b>5.248,0</b>
					<b>mq. commerciali</b>

## STIMA

**9.1 Criterio di stima**

La stima del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia è stata condotta adottando il criterio del valore di trasformazione, ritenuto il più idoneo per aree edificabili, in quanto tiene conto della concreta capacità edificatoria e della redditività dell'intervento immobiliare realizzabile.

In via preliminare è stato assunto quale riferimento il valore venale unitario indicato nella delibera della Giunta Comunale n. 26 del 17/04/2013 del Comune di Fara Gera d'Adda (**all./8**), pari a €/mq 161,00 per le aree edificabili ricadenti in zona residenziale, valore da intendersi quale parametro minimo di indirizzo ai fini fiscali e non automaticamente coincidente con il valore di mercato effettivo.

Tale valore è stato adeguato in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche dei beni, come risultanti dal Certificato di destinazione urbanistica, ed in particolare:

- indice edificatorio pari a 0,30 mq/mq;
- destinazione a edilizia residenziale convenzionata (edilizia economico-popolare), con conseguenti limitazioni nei prezzi di cessione e nella marginalità dell'operazione immobiliare.
- altre limitazioni e obblighi imposti dagli strumenti urbanistici

Tali condizioni determinano una riduzione della capacità edificatoria e della redditività dell'intervento, con conseguente incidenza sul valore di mercato dell'area.

Pertanto, in applicazione di criteri estimativi prudenziali e sulla base di una valutazione tecnico-estimativa complessiva che tiene conto delle limitazioni urbanistiche sopra evidenziate, è stato applicato un coefficiente riduttivo pari al 70% rispetto al valore unitario di riferimento.

Il valore unitario così determinato è stato quindi applicato alle superfici dei lotti oggetto di stima per la determinazione dei rispettivi valori, come riportato nel successivo paragrafo di valutazione

**9.2 Fonti d'informazione.**

I dati utilizzati ai fini della presente stima derivano da fonti dirette e indirette, tra cui:

- delibera della Giunta Comunale n. 26 del 17/04/2013 del Comune di Fara Gera d'Adda (**all./8**) relativa alla determinazione del valore venale delle aree edificabili (anno 2013), assunta quale parametro di riferimento;
- certificato di destinazione urbanistica;
- strumenti urbanistici vigenti (P.G.T.);
- dati di mercato desunti da operatori del settore e da offerte immobiliari relative a terreni edificabili ubicati in zone analoghe, rilevati tramite i principali portali immobiliari quali Immobiliare.it e Idealista;
- valori di riferimento pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- prassi estimativa e letteratura tecnica in materia di estimo immobiliare.

Le fonti sopra indicate sono state tra loro confrontate al fine di pervenire a una valutazione coerente e attendibile.

**9.3 Valutazione Lotto 9**

In applicazione del criterio sopra esposto, assunto quale valore unitario di riferimento €/mq 161,00 ed applicato un coefficiente riduttivo del 70%, si ottiene un valore unitario pari a: €/mq 48,30.

In applicazione di tale valore unitario si determinano i seguenti valori:

ID	Descrizione	Superficie commerciale	Valore €	Valore Complessivo
9a	Seminativo Irriguo	4.848,0	48,30 €	€ 234.158,40
9b	Bosco Ceduo	400	48,30 €	€ 19.320,00
				<b>€ 253.478,40</b>

Al fine di verificare la congruità del valore determinato, si è proceduto al confronto con dati di mercato relativi ad aree edificabili con caratteristiche analoghe (bassa edificabilità e/o edilizia convenzionata).

Da tali riscontri emerge un possibile intervallo di valori compreso tra:

€/mq 40,00 – 60,00

Il valore unitario adottato (€/mq 48,30) risulta pertanto coerente in quanto collocato all'interno della suddetta forbice.

In considerazione della variabilità del mercato, il risultato estimativo viene pertanto espresso anche come intervallo di plausibilità:

Valore minimo

mq 5.248 × €/mq 40,00 = € 209.920,00

Valore massimo

mq 5.248 × €/mq 60,00 = € 314.880,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato dei beni può essere espresso come segue:

Valore puntuale: 253.478,40 €

Intervallo di stima arrotondato: 210.000,00 € – 315.000,00 €

Il valore sopra determinato deve intendersi riferito alle condizioni urbanistiche e di mercato riscontrate alla data della presente perizia.

#### 9.4 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.

<b>VALORE LOTTO 9</b>	€ 253.478,40
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 12.673,92
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 9 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 240.804,48
<b>arrotondato</b>	<b>€ 240.800,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 9 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**

I terreni risultano in stato di abbandono colturale, con diffusa copertura di vegetazione spontanea erbacea e rovi e assenza di recenti sistemazioni agronomiche; per un loro reimpiego produttivo risultano necessari interventi preliminari di pulizia, sfalcio/disboscamento e ripristino agronomico, i cui costi non sono stati oggetto di specifica quantificazione nella presente stima. I fondi non dispongono di opere di urbanizzazione interne né di allacciamenti ai servizi (acqua, energia elettrica, fognatura), che dovranno essere eventualmente realizzati e/o richiesti a cura e spese dell'aggiudicatario qualora necessari per l'uso futuro.

I terreni ricadono in ambito agricolo di margine e non risultano oggetto di previsioni edificatorie dirette; eventuali futuri mutamenti di destinazione d'uso o trasformazioni urbanistiche devono pertanto considerarsi meramente potenziali e subordinati all'approvazione di varianti urbanistiche e al rilascio dei pertinenti titoli abilitativi, non considerati nella presente valutazione.

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, 24/03/2026

l'Esperto Nominato

Arch. Vittorio Piaggi

**ALLEGATI**

- 1) Visura storica per immobile
- 2) Visura storica per immobile
- 3) Estratto di mappa
- 4) Immagini fotografiche del terreno
- 5) Nota Trascrizione
- 6) Nota Trascrizione
- 7) Certificato di destinazione urbanistica
- 8) Delibera valore venale