



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

Procedura di Liquidazione Giudiziale

R.G. N. 380/2025

DEBITORE:

Abraxas S.r.l. In Liquidazione

GIUDICE:

Dr.ssa Rosa Grippo

CURATORE:

Dr. Nicolò Vaccari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2025

TECNICO INCARICATO:

Ing. Andrea Salvadori

CF: SLVNDR74E18E801N
con studio in BOFFALORA SOPRA TICINO (MI)
via Verdi 23 telefono: 3339121170

email: ing.salvadori.andrea@gmail.com PEC: andrea.salvadori@ingpec.eu

Ordine degli ingegneri della Provincia di Milano n. 26900

Tribunale di Milano – Sezione Seconda Civile Fallimentare

R.G. n. 380/2025

Giudice Delegato

Dr.ssa Rosa Grippo

Curatore

Dr. Nicolò Vaccari

Perito

Ing. Andrea Salvadori

Il sottoscritto Ing. Andrea Salvadori, consulente del Tribunale di Milano con studio in Boffalora Sopra Ticino, Via Verdi n.23, è stato incaricato dal Dr. Nicolò Vaccari, in qualità di Curatore della procedura di liquidazione giudiziale n. 380/2025 Abraxas S.r.l., di procedere con la redazione di una perizia di stima per la valutazione dei terreni ubicati in Grosseto, località Squartapaglia.

Situazione catastale

Trattasi di 6 terreni agricoli ubicati in prossimità di Strada del Poggiale, zona agricola a ovest di Grosseto e identificati catastalmente come segue:

- Foglio 100, particella 217 – Seminativo classe 3 – superficie 36.690 m², RD 113,69 €, RA 123,17 €.
- Foglio 100, particella 999 – Seminativo classe 3 – superficie 3.386 m², RD 10,49 €, RA 11,37 €.
- Foglio 100, particella 1000 – Seminativo classe 3 – superficie 181 m², RD 0,56 €, RA 0,61 €.
- Foglio 100, particella 1003 – Seminativo classe 3 – superficie 16.950 m², RD 52,52 €, RA 56,90 €.
- Foglio 100, particella 1004 – Seminativo classe 3 – superficie 1.995 m², RD 6,18 €, RA 6,70 €.
- Foglio 100, particella 1005 – Seminativo classe 3 – superficie 778 m², RD 2,41 €, RA 2,61 €.

Tutti gli immobili sono catastalmente intestati come segue:

- 1) ABRAXAS S.R.L. (CF 05896030961), sede in MILANO (MI), diritto di proprietà per 1/1.

Situazione Ipotecaria

L’ispezione ipotecaria sull’immobile, presso la conservatoria di Grosseto, ha dato i seguenti risultati:

Mappale 217:

1. TRASCRIZIONE del 22/04/1994 - Registro Particolare 3143 Registro Generale 5050 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 22/04/1994 - DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - 1. Annotazione n. 1168 del 09/07/1997 (CANCELLAZIONE)
2. TRASCRIZIONE del 22/12/1997 - Registro Particolare 11043 Registro Generale 15849 - Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 138680 del 29/11/1997 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 18/12/2002 - Registro Particolare 13475 Registro Generale 19162- Pubblico ufficiale
ABBATE ANTONIO Repertorio 21483/10347 del 03/12/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 03/12/2012 - Registro Particolare 9940 Registro Generale 13197 - Pubblico ufficiale
FRESCA FANTONI CARLA Repertorio 33552/22855 del 22/11/2012 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI
SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Mappali 999 – 1000 – 1003 – 1004 – 1005

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

I mappali 999-1000-1003-1004-1005 derivano dai mappali 523 e 609, come da visura catastale. Lo scrivente ha effettuato un'ispezione ipotecaria anche sui terreni originari identificati catastalmente ai mappali 523 e 609, di seguito il risultato:

Mappale 523

1. TRASCRIZIONE del 22/12/1997 - Registro Particolare 11043 Registro Generale 15849 - Pubblico ufficiale
CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 138680 del 29/11/1997 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 18/12/2002 - Registro Particolare 13475 Registro Generale 19162 - Pubblico ufficiale
ABBATE ANTONIO Repertorio 21483/10347 del 03/12/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 03/12/2012 - Registro Particolare 9940 Registro Generale 13197 - Pubblico ufficiale
FRESCA FANTONI CARLA Repertorio 33552/22855 del 22/11/2012 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI
SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Mappale 609

1. TRASCRIZIONE del 18/12/2002 - Registro Particolare 13475 Registro Generale 19162 - Pubblico ufficiale
ABBATE ANTONIO Repertorio 21483/10347 del 03/12/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 03/12/2012 - Registro Particolare 9940 Registro Generale 13197 - Pubblico ufficiale
FRESCA FANTONI CARLA Repertorio 33552/22855 del 22/11/2012 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI
SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Dall'ispezione sugli immobili non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli oltre quelle sopra indicate.

Ispezione su nominativo

È stata effettuata un'ispezione sul nominativo della società, con particolare riferimento alla partita IVA. Dalla verifica risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/12/2012 - Registro Particolare 9940 Registro Generale 13197 - Pubblico ufficiale FRESCA FANTONI CARLA Repertorio 33552/22855 del 22/11/2012 - ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE - Immobili siti in GROSSETO(GR)
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2025 - Registro Particolare 12050 Registro Generale 15881 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 481 del 12/06/2025 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Situazione urbanistica

Lo scrivente ha chiesto un certificato di destinazione urbanistica in data 3/11/2025, PG 152522, il Comune ha rilasciato copia in data 6/11/2025, di seguito quanto riportato nel documento:

“Il terreno ubicato nel territorio comunale in località “SQUARTAPAGLIA VECCHIA” distinto all’Agenzia del Territorio del Comune di Grosseto, è destinato dal Regolamento Urbanistico Comunale, approvato e parzialmente riadottato con Delibere del Consiglio Comunale n. 48/2013, 35/2015, approvazione finale n.115/2015 e successiva Variante Normativa approvata con D.C.C. n. 76 del 27 ottobre 2016 come segue:

- Foglio 100 particelle 217, 999, 1000, 1003, 1004 e 1005 è destinato ad art. 123 “aree ad esclusiva funzione agricola” corrispondente alla zona omogenea “E” del D.M. 1444/68, come definito dall’art. 2 del Regolamento Urbanistico Comunale;

che è fatta salva la decadenza della disciplina pianificatoria nel caso di beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti Leggi Nazionale e Regionale;

che il terreno ricade entro l’ambito delle seguenti invarianti strutturali:

- Pericolosità Geomorfologica: Classe 2;
- Pericolosità Idraulica: in parte Classe 3 ed in parte Classe 4.

In data 8 settembre 2023 con D.C.C. 123 è stato adottato il Piano Strutturale, ai sensi dell’art.19 L.R.T. 65/2014, per cui sono in vigore le norme di salvaguardia previste per legge. Il suddetto terreno NON è ricompreso nel perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all’art. 4 della L.R.T. 65/2014.

Provenienza

Il bene è pervenuto alla Soc. Abraxas con atto di Fusione Rep. n. 33552 Racc. n. 22855 del 22/11/2012 a firma della Dr.ssa Carla Fresca Fantoni, Trascritto a Grosseto il 03/12/2012 Reg. Gen. n. 13197 Reg. Part. 9940. Precedentemente, i terreni erano stati acquistati dalla società San Mamiliano S.r.l., con atto a rogito del Notaio

Antonio Abbate in Grosseto, Rep. n. 21483, Racc. n. 10347, stipulato il 18/12/2002 e trascritto a Grosseto il 18/12/2002, Registro Generale n. 19162, Registro Particolare n. 13475.

Descrizione sommaria dei cespiti

Consistenze

n. prog	foglio	mappale	qualità	Sup [mq]
1	100	217	Seminativo cl. 3	36.690
2	100	999	Seminativo cl. 3	3.386
3	100	1000	Seminativo cl. 3	181
4	100	1003	Seminativo cl. 3	16.950
5	100	1004	Seminativo cl. 3	1.995
6	100	1005	Seminativo cl. 3	778
TOTALE				59.980

Descrizione:

L'area oggetto di stima è costituita da un insieme di terreni agricoli ubicati nel Comune di Grosseto, in località Squartapaglia Vecchia, lungo la Strada Provinciale del Pollino, a breve distanza dalla fascia litoranea di Marina di Grosseto e in prossimità del sedime aeroportuale militare. I terreni sono censiti al Catasto Terreni al Foglio 100, particelle 217, 999, 1000, 1003, 1004 e 1005, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Grosseto in data 03/11/2025.

Dal CDU risulta che l'area ricade interamente in zona agricola, all'interno di un contesto tipicamente rurale caratterizzato da ampi appezzamenti regolari, in parte coltivati e in parte inculti, viabilità interpoderale, fossi di scolo e nuclei sparsi di edilizia rurale. Le particelle oggetto di valutazione presentano conformazione allungata e pianeggiante, risultano prive di manufatti e si trovano in stato di incanto avanzato. La vegetazione è costituita prevalentemente da erbe spontanee, canneti, arbusti, rovi e altra vegetazione infestante, con presenza sparsa di olivastri.

All'interno dell'area è presente un cumulo centrale di terra mista a inertii, che sarebbe stato predisposto in passato per la realizzazione di una possibile via di accesso. Lungo il margine stradale e in più punti interni sono presenti canali di scolo naturali e fossi, in parte invasi dalla vegetazione, che contribuiscono al deflusso delle acque meteoriche e caratterizzano l'idrografia minuta della zona. Sono presenti sezioni di terreno depresso e tracce di vecchie canalizzazioni interrate, ora parzialmente o totalmente nascoste dall'incanto.

L'intorno è caratterizzato da ampi terreni agricoli non edificati, uliveti sparsi, piccoli fabbricati rurali e lunghi tratti di spazi aperti che si estendono verso la fascia costiera. L'area presenta un livello di antropizzazione molto basso e risulta abbandonata da diversi anni, come riscontrabile dallo stato della vegetazione e dall'assenza di recenti lavorazioni agricole. L'accessibilità avviene tramite la viabilità locale esistente, costituita dalla Strada Provinciale del Pollino e da strade poderali secondarie. Alla data del sopralluogo, i terreni risultano interamente inculti, salvo alcune zone marginali dove sono presenti ulivi. È presente un pozzo agricolo in posizione defilata rispetto al corpo principale dei terreni; non è stato possibile verificarne l'operatività né la regolarità amministrativa.

in posizione defilata rispetto al corpo principale dei terreni.

Stato di occupazione

L'area risulta libera; non sono noti contratti di locazione in essere e, allo stato, i terreni risultano privi di contratti pendenti.

Criteri di stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data attuale, è la valorizzazione di terreni agricoli in località Squartapaglia, per tale scopo si sono individuati tutti gli elementi che caratterizzano l'oggetto della valutazione, di seguito descritti.

a) Caratteristiche tecniche del bene

Sono gli aspetti tecnici necessari per procedere ad una comparazione con altre realtà, i dati informativi standard sono i seguenti:

- Tipologia dell'immobile – terreni o fabbricati
- Destinazione – per i fabbricati la destinazione urbanistica di progetto e d'uso.
- Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti.
- Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate: balconi e terrazzi calcolati da $\frac{1}{2}$ a $\frac{1}{4}$ della superficie lorda; cantine e solai calcolati $\frac{1}{4}$ della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze; per i terreni coincide generalmente con la superficie catastale.

- Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l’entrata in vigore della legge 47/85 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale già a partire dal 1967, l’eventuale difformità tra la situazione oggettiva e quella riportata negli atti di fabbrica costituisce fonte di nullità degli atti di vendita; non pertinente nel caso di terreni privi di fabbricati
- Conformità catastale – A partire dal 1 luglio 2010 con entrata in vigore della L.122/2010, gli atti pubblici e le scritture private autenticate che riguardano il trasferimento, la creazione o la divisione di diritti reali su edifici preesistenti, ad eccezione dei diritti di garanzia, devono includere, pena la nullità, oltre all’identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate presso il catasto e una dichiarazione da parte dei proprietari, incluso negli atti, che attestino la conformità dello stato reale rispetto ai dati catastali e alle planimetrie; nel caso di terreni privi di fabbricati
- Situazione ipotecaria – se richiesto nell’incarico si dovrà ricercare presso gli uffici del territorio competenti, le iscrizioni e le trascrizioni, che colpiscono gli immobili oggetto di stima.
- Gravami – Si tratta di verificare se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso.
- Stato di occupazione – rappresenta l’attuale situazione dell’immobile nella condizione di libero o occupato; nel caso di immobile affittato è necessario identificare il tipo di contratto, la durata e l’ammontare del reddito netto/lordo annuo;
- Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l’impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione. (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc); nel caso di specie alcuni impianti specifici insiti nei fabbricati non possono essere in alcun modo stimati separatamente dagli immobili.
- Condizioni – rappresenta lo stato pessimo, mediocre, normale, buono o ottimo del bene al momento della redazione dell’elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione negli anni effettuati.

b) Le finalità della stima

Il presupposto è l’individuazione dell’aspetto economico sotto il quale possono essere inquadrati i beni nel senso che ad ogni aspetto si adatta un criterio. La finalità è un altro aspetto che condiziona tecnicamente il

criterio di valutazione da adottare, lo stimatore dovrà applicare il metodo più idoneo, senza essere influenzato da altri fattori che non siano prettamente tecnici, quali ad esempio le problematiche di natura fiscale (acquisto con IVA, imposta di registro).

c) I criteri da adottare

Ai fini peritali si procede con l'applicazione del **valore di mercato**.

Detto metodo tratta l'analisi di beni similari in funzione della domanda e dell'offerta in un contesto di trattative nello stesso mercato e nello stesso periodo, prevedendo la convertibilità del bene da stimare in moneta, così da determinare il "più probabile valore" che è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che ne rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

Quotazioni di mercato estratte dalle pubblicazioni sui siti internet delle agenzie immobiliari

1) Strada Squadre – Grosseto (Asta giudiziaria)

Descrizione: Due appezzamenti agricoli pianeggianti, vicini ma non contigui. Accesso da strada asfaltata. Presente piccolo manufatto in legno (12 m²) con pozzo "domestico", privo di titolo edilizio.

Consistenza: 128.330 m² = 12,83 ha

Qualità: Seminativo / agricolo

Richiesta: € 158.740, Prezzo unitario: 12.368 €/ha

2) Piazza Vanessa Torrini – Principina Terra (Agenzia Sadio Immobiliare)

Descrizione: Appenzamento agricolo pianeggiante in zona Principina Terra, qualità seminativo irriguo, completamente libero, ottima accessibilità.

Consistenza: 55.000 m² = 5,50 ha

Qualità: Seminativo irriguo

Richiesta: € 130.000, Prezzo unitario: 23.636 €/ha

3) Strada del Querciolo – Principina Terra (Agenzia Century 21 Silver 2)

Descrizione: Terreno composto da 1 ha di oliveto e 5 ha di seminativo irriguo. Inclusi: annesso 25 m², tettoie e superfici coperte. Accessibilità buona.

Consistenza: 60.000 m² = 6 ha

Qualità: Oliveto + seminativo irriguo

Richiesta: € 139.000, Prezzo unitario: 23.166 €/ha

4) Strada Marrucheto – Marrucheto-Rugginosa (Agenzia Immobiliare Ghidini)

Descrizione: Terreno agricolo pianeggiante con 80 olivi, piccolo annesso 15 m², acqua potabile e corrente nelle vicinanze. Strada asfaltata consortile.

Consistenza: 41.215 m² = 4,12 ha

Qualità: Seminativo + oliveto

Richiesta: € 89.000, Prezzo unitario: 21.600 €/ha

5) Strada Chiocciolaia – Zona Cernaia (Agenzia Toninelli Immobiliare)

Descrizione: Lotto agricolo esteso, seminativo completamente pianeggiante, non frazionabile.

Consistenza: 92.000 m² = 9,20 ha

Qualità: Seminativo

Richiesta: € 149.040, Prezzo unitario: 16.200 €/ha

TABELLA RIEPILOGATIVA

Progr.	Agenzia	Superficie (ha)	Prezzo (€)	€/ha	Qualità
1	Asta (Casa.it)	12,83	158.740	12.368	Agricolo / seminativo
2	Sadio Imm.	5,5	130.000	23.636	Seminativo irriguo
3	Century 21	6	139.000	23.166	Seminativo irriguo + oliveto
4	Ghidini	4,12	89.000	21.600	Seminativo + olivi
5	Toninelli	9,2	149.040	16.200	Seminativo

Ufficio del Territorio di Grosseto – Valori Agricolo Medi della provincia

Regione agraria 7 – comune di Grosseto – valori al 23/01/2015

Coltura	Valore Agricolo Medio [€/ha]
Seminativo	9.567

Nota alla determinazione del parametro unitario

Visti i valori dei terreni agricoli rilevati sul mercato locale, esaminati i comparabili acquisiti, considerati i Valori Agricoli Medi pubblicati dall’Agenzia delle Entrate per il Comune di Grosseto con una rivalutazione del 22% circa e tenuto conto delle caratteristiche specifiche dei terreni oggetto di stima — natura seminativo, uso agricolo puro, stato incolto, classificazione in zona E del R.U.C., assenza di infrastrutture, presenza di

vincoli idraulici e scarsa commerciabilità — si ritiene tecnicamente opportuno adottare un valore unitario omogeneo pari a 12.000 €/ha, da applicare all'intera superficie fondiaria.

Valutazione di mercato dell'intero riferita alla data attuale

Qualità	superficie [mq]	valore unitario [€/ha]	Valore [€]
Seminativo	59.980	12.000	71.976
TOTALE			71.976

VALORE DI MERCATO	
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 71.976
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali bonifiche, per rimborso forfetario e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ -10.796,40
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento	€ -1.179,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 60.000

Conclusioni

Il valore dei terreni agricoli ubicati a Grosseto, località Squartapaglia, è stato determinato dallo scrivente complessivamente in 60.000 €. Il valore è riferito allo stato di fatto e di diritto ed è comprensivo di oneri connessi a eventuali bonifiche o rimozioni di materiali presenti sul fondo.

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

Milano, 16 dicembre 2025

Il Perito

Ing. Andrea Salvadori



Allegati:

- Visure catastali
- Estratto di mappa
- Ispezione ipotecaria
- Comparabili
- Valore Agricolo Medio
- CDU
- Inquadramento e relazione fotografica