



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## PROCEDURE CONCORSUALI

### 84/2025

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò


CUSTODE:

Rag. Maura Bianchi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Raffaella Nespoli**

CF: NSPRFL73R58C933L

con studio in ERBA (CO) VIA TURATI N. 3

telefono: 0313355056

email: [archittonespoli@mpplanet.it](mailto:archittonespoli@mpplanet.it)

PEC: [raffaella.nespoli@archiworldpec.it](mailto:raffaella.nespoli@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE  
GIUDIZIALE 84/2025

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **negozio** a SANT'ANGELO LODIGIANO Viale Trento, della superficie commerciale di **81,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
il bene oggetto di stima è un negozio ubicato all'interno di un più ampio centro commerciale.

Posto a piano terra con accesso dall'interno dello stesso centro commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , ha un'altezza interna di 340 cm piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 425 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 70 mq, rendita 1.865,44 Euro, indirizzo catastale: Viale Trento, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 425 sub. 1 ente comune, altre proprietà, filo edificio su mappale 425, sub. 29.

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

**B** **area urbana** a SANT'ANGELO LODIGIANO Viale Trento, della superficie commerciale di **750,00** mq per la quota di 1016/100000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
il bene oggetto di stima è un'area destinata a parcheggio asservita ad uso pubblico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra . Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1025 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 750 mq, indirizzo catastale: Viale Trento Trieste, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 476, 425, 1048, 1049, 1026.

identificato al Catasto Terreni con: foglio 20 mappale 1025 are 07.50 qualità Ente Urbano

**C** **area urbana** a SANT'ANGELO LODIGIANO Viale Trento, della superficie commerciale di **6.380,00** mq per la quota di 1016/100000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
il bene oggetto di stima è un'area destinata a parcheggio asservita ad uso pubblico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra . Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1032 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 6380 mq, indirizzo catastale: Viale Trento Trieste, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario con roggia, mappale 1034, mapp. 425, 476, 1033.

identificato al Catasto Terreni con: foglio 20 mappale 1032 are 63.80 qualità Ente Urbano

**D** **area a parcheggio** a SANT'ANGELO LODIGIANO Viale Trento, della superficie commerciale di **420,00** mq per la quota di 1016/100000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

il bene oggetto di stima è un'area destinata a parcheggio asservita ad uso pubblico

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1037 (catasto terreni), qualita/classe incolt ster, superficie 420, indirizzo catastale: Viale Trento Trieste, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale, 1036, 477, 1047, 1028

**E** area a parcheggio a SANT'ANGELO LODIGIANO Viale Trento, della superficie commerciale di **330,00** mq per la quota di 1016/100000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
il bene oggetto di stima è un'area destinata a parcheggio asservita ad uso pubblico

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1041 (catasto terreni), qualita/classe incolt ster, superficie 330, indirizzo catastale: Viale Trento Trieste, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 1040, 1028, 1047, 1029

**F** area a parcheggio a SANT'ANGELO LODIGIANO Viale Trento, della superficie commerciale di **275,00** mq per la quota di 1016/100000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
il bene oggetto di stima è un'area destinata a parcheggio asservita ad uso pubblico

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1044 (catasto terreni), qualita/classe incolt ster, superficie 275, indirizzo catastale: Viale Trento Trieste, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 1043, 1029, 1047.

**G** area a parcheggio a SANT'ANGELO LODIGIANO Viale Trento, della superficie commerciale di **280,00** mq per la quota di 1016/100000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
il bene oggetto di stima è un'area destinata a parcheggio asservita ad uso pubblico

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1049 (catasto terreni), qualita/classe incolt ster, superficie 280, indirizzo catastale: Viale Trento Trieste, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 1025, 1048, 1045, 1031.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>8.516,24 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 204.735,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 174.025,09</b>

Data di conclusione della relazione:

23/04/2026

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

si specifica che il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo avvenuto il 10.04.2026 risultava libero da persone, il contratto d'affitto del ramo d'azienda registrato c/o Ufficio di Erba in data 16.010.2024 numero 1T /019502 risulta decaduto per intervento di Liquidazione Giudiziale per entrambe le parti firmatarie del contratto, concedente ed affittuario.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

CONVENZIONE URBANISTICA, stipulata il 14/09/1989 a firma di Notaio Angelo Biasini ai nn. 14850/8135 di repertorio, trascritta il 25/09/1989 a Lodi ai nn. 10381/6863, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da convenzione per l'attuazione di piano di lottizzazione.

Atto in data 14.9.89 rep.14850/8135 Notaio Angelo Biasini di Lodi portante convenzione per l'attuazione di piano di lottizzazione a favore del Comune di Sant'Angelo Lodigiano e a carico della società \_\_\_\_\_ relativamente al terreno sito in SANT'ANGELO LODIGIANO distinto al Catasto terreni fg.20 con: mapp.10

CONVENZIONE URBANISTICA, stipulata il 26/04/1998 a firma di Notaio Saverio Russo ai nn. 17251 di repertorio, trascritta il 04/05/1995 a Lodi ai nn. 6073/4145, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da convenzione per l'attuazione di piano di lottizzazione.

Atto in data 26.4.95 rep.17251 Notaio Francesco Saverio Russo di Sant'Angelo Lodigiano portante convenzione per l'attuazione di piano di lottizzazione a favore del Comune di Sant'Angelo Lodigiano e a carico della \_\_\_\_\_ relativamente al terreno sito in SANT'ANGELO LODIGIANO distinto al Catasto terreni fg.20 con: mapp.10

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 15/12/2025 a firma di Tribunale di Como ai nn. 84/2025 di repertorio, trascritta il 23/03/2026 a Lodi ai nn. 4723/3173, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di apertura

liquidazione giudiziale

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 300,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 606,77</b>
Millesimi condominiali:	<b>6,54/1000</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita, con atto stipulato il 24/01/2019 a firma di Notaio Stefano Leoni ai nn. 98693/23818 di repertorio, trascritto il 29/01/2019 a Lodi ai nn. 1529/1003.

Atto in data 24.1.2019 rep.98693/23818 Notaio Stefano Leoni di Porlezza con il quale la società [REDACTED] vende alla società [REDACTED] [REDACTED] quota intera di piena proprietà di immobili siti in Sant'Angelo Lodigiano in Viale Trento snc e precisamente: .Negozio sito al piano terra e composto da un locale, disimpegno e servizio igienico e censito al Catasto Fabbricati fg.20 con: mapp.425/706 - C/1 - cl.5 - mq.70 Quota 10,16/1000 di piena proprietà dei terreni censiti al Catasto Terreni fg.20 con: mapp.1037 are 04.20 mapp.1041 are 03.30 mapp.1044 are 02.75 mapp.1049 are 02.80 .Area destinata a parcheggio asservita ad uso pubblico distinta al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.63303 del 19.9.2012 (già mapp.425 di mq.23780) al fg.20 con: mapp.1025 are 07.50 ente urbano denunciata presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.705 in data 27.9.2012 e censita al Catasto Fabbricati fg.20 con: mapp.1025 - PT - F/1 - mq.750 .Area destinata a parcheggio asservita ad uso pubblico distinta al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.77263 del 27.11.2012 (già mapp.1024 di mq.7080) e frazionamento nr.20786 del 12.3.2003 (già mapp.425 di mq.23780) al fg.20 con: mapp.1032 are 63.80 ente urbano denunciata presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.705 in data 27.9.2012 (già mapp.1024 di mq.7080), in forza di frazionamento nr.6234 del 28.11.2012 e censita al Catasto Fabbricati fg.20 con: mapp.1032 - PT - F/1 - mq.6380 OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €190.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole. AVVERTENZA: risulta inoltre la seguente formalità: TRA.10381/6863 (25.9.89) - CONVENZIONE URBANISTICA Atto in data 14.9.89 rep.14850/8135 Notaio Angelo Biasini di Lodi portante convenzione per l'attuazione di piano di lottizzazione a favore del Comune di Sant'Angelo Lodigiano e a carico della [REDACTED] relativamente al terreno sito in SANT'ANGELO LODIGIANO distinto al Catasto terreni fg.20 con: mapp.10 TRA.6073/4145 (4.5.95) - CONVENZIONE URBANISTICA Atto in data 26.4.95 rep.17251 Notaio Francesco Saverio Russo di Sant'Angelo Lodigiano portante convenzione per l'attuazione di piano di lottizzazione a favore del Comune di Sant'Angelo Lodigiano e a carico della [REDACTED] [REDACTED] relativamente al terreno sito in SANT'ANGELO LODIGIANO distinto al Catasto terreni

fg.20 con: mapp.10

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 12/11/1996 a firma di Notaio Angelo Biasini ai nn. 29582/15954 di repertorio, trascritto il 03/11/1996 a Lodi ai nn. 13921/8962.

Atto in data 12.11.96 rep.29528/15954 Notaio Angelo Biasini di Lodi con il quale la società [REDACTED]

[REDACTED] vende alla [REDACTED] quota intera di piena proprietà di immobili siti in SANT'ANGELO LODIGIANO in viale Trento snc e precisamente: .Negozio sito al piano terra e composto da un locale, disimpegno e servizio igienico e censito al Catasto Fabbricati fg.20 con: mapp.425/706 - C/1 - cl.5 - mq.70  
OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.217.800.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.14866/3066 del 23.11.1994 è stata successivamente totalmente cancellata con comunicazione nr.2224 del 18.10.2012

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **2639/1990** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione centro commerciale, rilasciata il 18/07/1990, agibilità del 25/08/1995 con il n. 9657 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 70 del 26.10.2012 pubblicato sul B.U.R.L. n. 47 del 20.11.2013, l'immobile ricade in zona per bene corpo A. Ambiti per attività commerciali esistenti di completamento - per i restanti corpi Aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

lo stato dei luoghi rilevato, non rappresenta con precisione lo stato assentito. Si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni relativa alla presenza di una parete non autorizzata. Inoltre si rilevano difformità metriche relative alla porzione di lato confinante con altro subalterno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Pratica Edilizia in Sanatoria per regolarizzazione opere di separazione con negozio confinante e rimozione della parete divisoria interna al subalterno di cui all'oggetto

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €4.500,00
- sanzioni preventivabili al momento della presentazione della pratica

- costo per rimozione parere interna: €2.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

la planimetria catastale non risulta precisa, inoltre il subalterno relativo al bene di cui all'oggetto non è rappresentato correttamente nell'elaborato planimetrico

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

presentazione pratica D.O.C.F.A. per rifacimento scheda ed elaborato parziale

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €1.500,00
- tributi preventivati: €70,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SANT'ANGELO LODIGIANO VIALE TRENTO

### NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a SANT'ANGELO LODIGIANO Viale Trento, della superficie commerciale di **81,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

il bene oggetto di stima è un negozio ubicato all'interno di un più ampio centro commerciale.

Posto a piano terra con accesso dall'interno dello stesso centro commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , ha un'altezza interna di 340 cm piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 425 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 70 mq, rendita 1.865,44 Euro, indirizzo catastale: Viale Trento, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 425 sub. 1 ente comune, altre proprietà, filo edificio su mappale 425, sub. 29.

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

biblioteca

al di sopra della media



farmacie

al di sopra della media



negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,1	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0,3	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

negozio composto da spazio vendita, piccolo dispegno e servizio

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in alluminio e vetro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> conformità: documentazione non disponibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	---------------------

<i>termico:</i> conformità: documentazione non disponibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	---------------------

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in c.a.	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	---------------------

CLASSE ENERGETICA:



[914,59 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 9805000000519 registrata in data 11/01/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio piano terra	74,76	x	100 %	=	74,76
servizi	6,48	x	100 %	=	6,48

<b>Totale:</b>	<b>81,24</b>	<b>81,24</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,24 x 2.600,00 = **211.224,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 211.224,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 211.224,00**

BENI IN SANT'ANGELO LODIGIANO VIALE TRENTO

**AREA URBANA**

DI CUI AL PUNTO B

**area urbana** a SANT'ANGELO LODIGIANO Viale Trento, della superficie commerciale di **750,00** mq per la quota di 1016/100000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
il bene oggetto di stima è un'area destinata a parcheggio asservita ad uso pubblico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra .Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1025 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 750 mq, indirizzo catastale: Viale Trento Trieste, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 476, 425, 1048, 1049, 1026.  
identificato al Catasto Terreni con: foglio 20 mappale 1025 are 07.50 qualità Ente Urbano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media inferiore  
scuola media superiore

al di sopra della media   
al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,1  
ferrovia distante 0,3

eccellente   
eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana	750,00	x	100 %	=	750,00
<b>Totale:</b>	<b>750,00</b>				<b>750,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 750,00 x 20,00 = **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 152,40**

BENI IN SANT'ANGELO LODIGIANO VIALE TRENTO

**AREA URBANA**

DI CUI AL PUNTO C

**area urbana** a SANT'ANGELO LODIGIANO Viale Trento, della superficie commerciale di **6.380,00** mq per la quota di 1016/100000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
il bene oggetto di stima è un'area destinata a parcheggio asservita ad uso pubblico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra .Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1032 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 6380 mq, indirizzo catastale: Viale Trento Trieste, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
Coerenze: da nord in senso orario con roggia, mappale 1034, mapp. 425, 476, 1033.  
identificato al Catasto Terreni con: foglio 20 mappale 1032 are 63.80 qualità Ente Urbano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
ospedale	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
scuola media superiore	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,1	eccellente	
ferrovia distante 0,3	eccellente	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana	6.380,00	x	100 %	=	6.380,00
<b>Totale:</b>	<b>6.380,00</b>				<b>6.380,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.380,00 x 20,00 = **127.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 127.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.296,42**

BENI IN SANT'ANGELO LODIGIANO VIALE TRENTO

**AREA A PARCHEGGIO**

DI CUI AL PUNTO D

**area a parcheggio** a SANT'ANGELO LODIGIANO Viale Trento, della superficie commerciale di **420,00** mq per la quota di 1016/100000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
il bene oggetto di stima è un'area destinata a parcheggio asservita ad uso pubblico

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1037 (catasto terreni), qualita/classe incolt ster, superficie 420, indirizzo catastale: Viale Trento Trieste, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale, 1036, 477, 1047, 1028

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
ospedale	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
scuola media superiore	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,1	eccellente	
ferrovia distante 0,3	eccellente	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area	420,00	x	100 %	=	420,00
<b>Totale:</b>	<b>420,00</b>				<b>420,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 420,00 x 10,00 = **4.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 42,67**

BENI IN SANT'ANGELO LODIGIANO VIALE TRENTO

**AREA A PARCHEGGIO**

DI CUI AL PUNTO E

**area a parcheggio** a SANT'ANGELO LODIGIANO Viale Trento, della superficie commerciale di **330,00** mq per la quota di 1016/100000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
 il bene oggetto di stima è un'area destinata a parcheggio asservita ad uso pubblico

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1041 (catasto terreni), qualita/classe incolt ster, superficie 330, indirizzo catastale: Viale Trento Trieste, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
 Coerenze: da nord in senso orario con mappale 1040, 1028, 1047, 1029

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,1  
ferrovia distante 0,3

eccellente   
eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area	330,00	x	100 %	=	330,00
<b>Totale:</b>	<b>330,00</b>				<b>330,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 330,00 x 10,00 = **3.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33,53**

BENI IN SANT'ANGELO LODIGIANO VIALE TRENTO

## AREA A PARCHEGGIO

DI CUI AL PUNTO F

**area a parcheggio** a SANT'ANGELO LODIGIANO Viale Trento, della superficie commerciale di **275,00** mq per la quota di 1016/100000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
il bene oggetto di stima è un'area destinata a parcheggio asservita ad uso pubblico

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1044 (catasto terreni), qualita/classe incolt ster, superficie 275, indirizzo catastale: Viale Trento Trieste, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 1043, 1029, 1047.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in

un'area commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
ospedale	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
scuola media superiore	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,1	eccellente	
ferrovia distante 0,3	eccellente	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area	275,00	x	100 %	=	275,00
<b>Totale:</b>	<b>275,00</b>				<b>275,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 275,00 x 10,00 = 2.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 2.750,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 27,94

BENI IN SANT'ANGELO LODIGIANO VIALE TRENTO

**AREA A PARCHEGGIO**

DI CUI AL PUNTO G

**area a parcheggio** a SANT'ANGELO LODIGIANO Viale Trento, della superficie commerciale di **280,00** mq per la quota di 1016/100000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
il bene oggetto di stima è un'area destinata a parcheggio asservita ad uso pubblico

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1049 (catasto terreni), qualita/classe incolt ster, superficie 280, indirizzo catastale: Viale Trento Trieste, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 1025, 1048, 1045, 1031.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
ospedale	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
scuola media superiore	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,1	eccellente	
ferrovia distante 0,3	eccellente	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area	280,00	x	100 %	=	280,00
<b>Totale:</b>	<b>280,00</b>				<b>280,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 280,00 x 10,00 = 2.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.800,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 28,45**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il metodo di stima utilizzato è quello comparativo o diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed i beni simili offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, considerando altresì lo stato di conservazione dei fabbricati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lodi. Qui sono state visionate e recuperate le visure, la scheda, la mappa riferite ai beni oggetto di stima., ufficio del registro di è stata effettuata l'ispezione al fine di verificare la presenza di contratti di locazione, comodati, preliminari in data 03.02.2026., conservatoria dei registri immobiliari di Lodi. Sono state effettuate ispezioni dal Visurista incaricato, in allegati la relazione con data ispezioni al 16.04.2026., ufficio tecnico di Sant'Angelo Lodigiano. E' stata richiesta dal ctu l'ispezione al fine di verificare la presenza di pratiche edilizie inerenti il bene oggetto di stima., agenzie: Agenzie Immobiliari presenti nelle limitrofe zone, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da Ag. del Territorio, Borsino Immobiliare Provincia di Lodi, ed inoltre: Amministratore condominiale: è stata trasmessa comunicazione al ctu in data 10.04.2026.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	81,24	0,00	211.224,00	211.224,00
B	area urbana	750,00	0,00	15.000,00	152,40
C	area urbana	6.380,00	0,00	127.600,00	1.296,42
D	area a parcheggio	420,00	0,00	4.200,00	42,67

E	area a parcheggio	330,00	0,00	3.300,00	33,53
F	area a parcheggio	275,00	0,00	2.750,00	27,94
G	area a parcheggio	280,00	0,00	2.800,00	28,45
				<b>366.874,00 €</b>	<b>212.805,40 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.070,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 204.735,40**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 30.710,31**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 174.025,09**

data 23/04/2026

il tecnico incaricato  
Arch. Raffaella Nespoli