



STIMA PER PUNTI DI MERITO LOTTO 02 - Terreno agricolo

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore agricolo medio (VAM)		4,50	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		4,50	1,00

■ Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	4,50	-
	Prezzo medio corretto	4,50	€/m ²
	Superficie (SUP)		390,00 m ²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (4,50 €/m²) per la superficie commerciale (390,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 1.755,00 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 02 - Terreno agricolo

■ Valore di mercato Terreni

Valore di mercato Terreni	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	1.755,00

In conclusione il Valore di mercato Terreni dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

1.755,00 €

Diconsi Euro unomilasettecentocinquantacinque



SCHEDA IMMOBILE LOTTO 02-Terreno agricolo

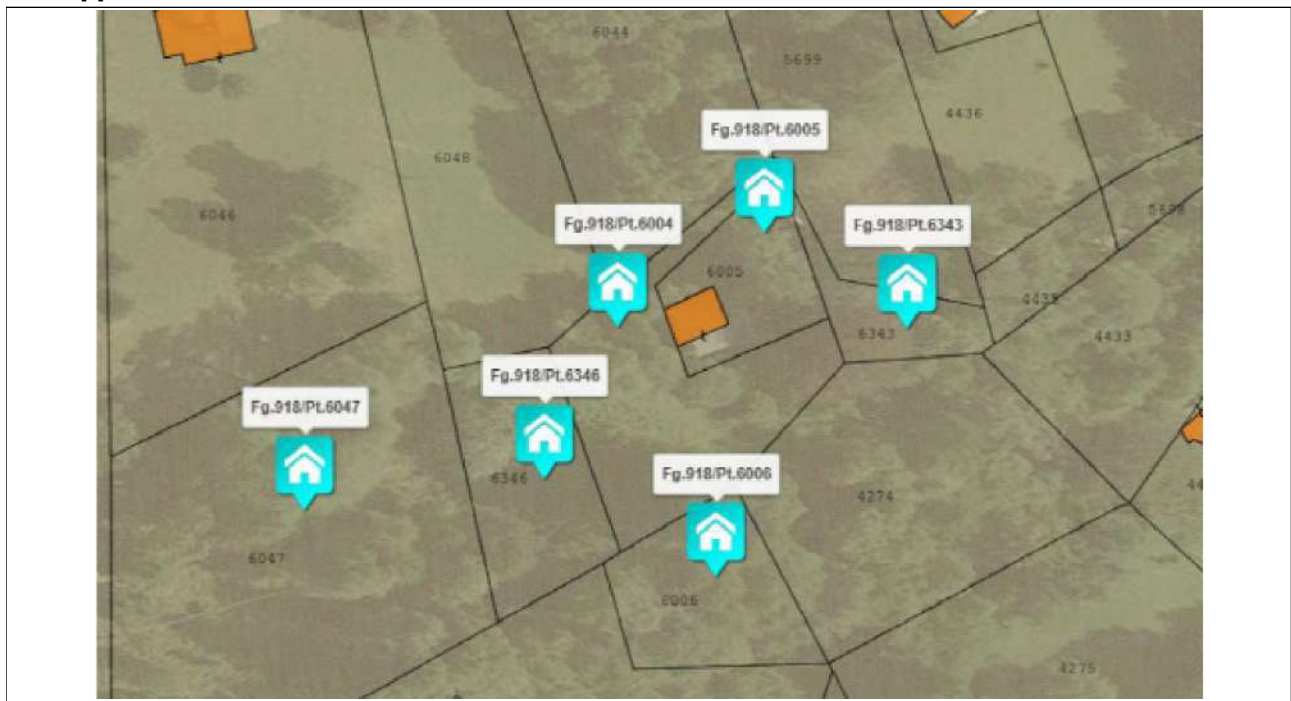
Denominazione

Data inserimento	11/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 2 Subject - Terreni - Fg.9 Part 6047		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	3.000,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal...		



GEOGRAFIA LOTTO 02-Terreno agricolo

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:
- nord con Map.6046 salvo se altri;

MONTORFANO, data rapporto mercoledì 11/06/2025

Pagina 50 di 57





- est con Map. 6346 salvo se altri;
- sud con Map. 7384 - 4276 salvo se altri;
- ovest con Map. 6045 salvo se altri.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 02-Terreno agricolo

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	3.000,00	1,00	3.000,00
Totale Superficie (m²)		3.000,00		3.000,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.6047 Sub.	3.000,00	S1	1,00	3.000,00
Totale per piano	3.000,00			3.000,00

CARATTERISTICHE LOTTO 02-Terreno agricolo

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	3.000,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	11/06/2025	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO LOTTO 02-Terreno agricolo

Denominazione

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	





Localizzazione/Ubicazione

Comune	PLESIO	Provincia	CO
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	PLESIO	Provincia di	CO
--------------------------	--------	--------------	----

Terreni - Comune catastale di PLESIO (G737)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		9	6047	Pascolo	-	3,87	1,39		30	00
Totali						3,87	1,39		30	00

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 6047 (Bene principale) Situazione in atti al 04/06/2025
Superficie catastale: 3.000,00 m²

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato Terreni dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in PLESIO (CO), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato Terreni = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 11/06/2025.





STIMA PER PUNTI DI MERITO LOTTO 02 - Terreno agricolo

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore agricolo medio (VAM)		4,50	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		4,50	1,00

■ Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	4,50	-
	Prezzo medio corretto	4,50	€/m ²
	Superficie (SUP)	3.000,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (4,50 €/m²) per la superficie commerciale (3.000,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 13.500,00 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 02 - Terreno agricolo

■ Valore di mercato Terreni

Valore di mercato Terreni	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	13.500,00

In conclusione il Valore di mercato Terreni dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

13.500,00 €

Diconsi Euro tredicimilacinquecento

ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
----	-----------	----------	----------------------	-----------------

FIRME

Marco Molteni

CTU ESPERTO STIMATORE QUALIFICATO



VALUTATORE IMMOBILIARE

Ing. Marco Molteni





Indice

Perizia di stima

LOTTO-2

Frontespizio	1
Elenco immobili oggetto di stima	2
Premessa	2
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	4
Fasi e operazioni peritali	5
Criteri e procedimenti	6
Lotti	7

Lotto 2

Villetta Località Ponte, 22 - 22010 - PLESIO (CO)

Scheda immobile	8
Consistenze superficiali	10
Caratteristiche	14
Documenti	15
Consistenza catastale	20
Valutazione	21
Comparabili	21
Market Comparison Approach	23
Risultati della valutazione	25

Terreno agricolo

Scheda immobile	26
Geografia	26
Consistenze superficiali	27
Caratteristiche	28
Segmento di mercato	28
Consistenza catastale	29
Valutazione	29
Stima per punti di merito	30
Risultati della valutazione	31

Terreno agricolo

Scheda immobile	32
Geografia	32
Consistenze superficiali	33
Caratteristiche	34
Segmento di mercato	34
Consistenza catastale	35
Valutazione	35
Stima per punti di merito	36





Risultati della valutazione	37
Terreno agricolo	
Scheda immobile	38
Geografia	38
Consistenze superficiali	39
Caratteristiche	39
Segmento di mercato	39
Consistenza catastale	41
Valutazione	41
Stima per punti di merito	42
Risultati della valutazione	43
Terreno agricolo	
Scheda immobile	44
Geografia	44
Consistenze superficiali	45
Caratteristiche	45
Segmento di mercato	45
Consistenza catastale	47
Valutazione	47
Stima per punti di merito	48
Risultati della valutazione	49
Terreno agricolo	
Scheda immobile	50
Geografia	50
Consistenze superficiali	51
Caratteristiche	51
Segmento di mercato	51
Consistenza catastale	53
Valutazione	53
Stima per punti di merito	54
Risultati della valutazione	55
Elenco documenti	55
Firme	55





Immobile nel territorio di Plesio -





Immobile con vista lago – Camera al Piano Primo





Terreno di Proprietà – Camera al Piano Primo





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 20122989

Comune Plesio

Ditta Castelli Carlo fu Alfredo

Via Ponte Monti di Plesio (sud. 920)

Segnare cognome, nome, paternita' del suo primo intestatario

accettabile B

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652)

COMUNE

di Plesio

Talloncino di riscontro DELLA

SCHEDA NUMERO

20122988

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria riproducendo la unita immobiliare denunciata con la presente scheda da prescrivere al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939 XVII, n. 652.



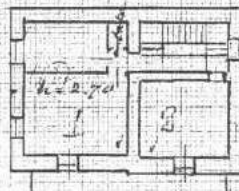
prop. Spizzi

prop. della ditta soprainvestita

P. I.



P. I.



prop. della ditta soprainvestita

P. II



ORIENTAMENTO



SCALA m. 1: 200

Compilata da:

Ing. Castella Benedetto

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

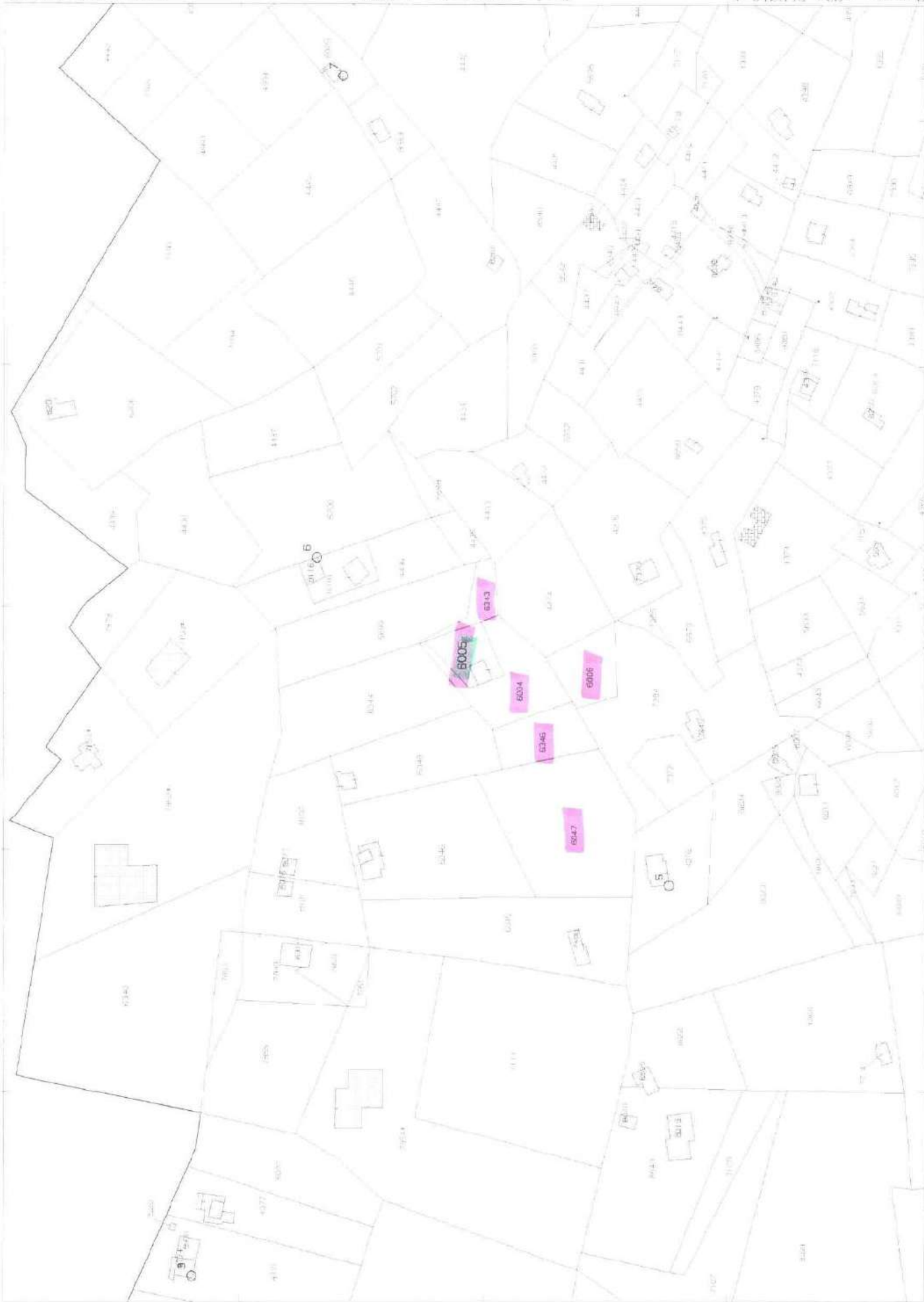
Iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Cuneo

Data 23-12-39

Firma Ing. Benedetto Castella

XVIII

Ultima planimetria inatti



N° 5099200

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri
Pratica 11108/2024
9 Dic 2024 3:11:56
Comune: (CO) PLESTO/A
Foglio: 918

F. 516900

F. Partecella: 6005



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sex Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cers.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
3	MEN	4	280	4			A/3	1	2,0 vani	Totale: 65 m ² Totale escluse aree scoperte ^{**} : 65 m ²	Euro 160,10 Lire 310.000	VIA DEI FABBRÌ n. 7 Piano 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
4	MEN	4	280	5			A/3	1	1,0 vani	Totale: 37 m ² Totale escluse aree scoperte ^{**} : 37 m ²	Euro 80,05 Lire 155.000	VIA DEI FABBRÌ n. 7 Piano 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Immobile 1: **Annotazione:** di stadio: conferma superficie incoerente del protocollo di presentazione planimetrica n. 882/1939

Immobile 2: **Annotazione:** di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. 884/1939

Totale: vani 24 **Rendita:** Euro 3.036,76

Intestazione degli immobili indicati al n.7

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTELLI Francesco Mario nata a TORINO il 20/04/1932	CSTFNC52D60L219V*	(1) Proprietà (1)
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 14/11/2006 Pubblico ufficiale NESSI Sede COMO (CO) Repertorio n. 271999 - ISTANZA CC 19286398 ALL. TITOLARITA' Voltura n. 16430. I/2018 - Pratica n. CO0138471 in ata dal 12/12/2018			

8. Immobili siti nel Comune di PLESIO (Codice G737) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sex Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cers.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	PLE	18	6005				A/11	3	7,0 vani	Totale: 176 m ²	Euro 206,07 Lire 399.000	LOCALITA' PONTE Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2	PLE	22	1253				C/6	U	70m ²	Totale: 111 m ²	Euro 289,22	LOCALITA' PONTE n. 22 Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Visura attuale sintetica per soggetto

 Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2025

Data: 22/04/2025 Ora: 16.16.47 pag: 24 Segue

Visura n.: T390137/2025

DATI DERIVANTI DA	Atto del 14/11/2006 Pubblico ufficiale NESSI ALBERTO Sede COMO (CO) Repertorio n. 271998 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26507.1/2006 Reparto PI di COMO in atti dal 28/11/2006
--------------------------	--

41. Immobili siti nel Comune di PLESIO (Codice G737A) Sezione PLESIO Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduc.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	9	6004		-	PASCOLO 01	09 10		Euro 1,17 Lire 2.275	Euro 0,42 Lire 819	Impianto meccanografico del 09/11/1984	

Totale: Superficie .09.10 Redditi: Dominicale Euro 1,17 Agrario Euro 0,42

Intestazione degli immobili indicati al n.41

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTELLI Francesca Maria nata a TORINO il 29/04/1952	CSTFNC52D69L219V*	(1) Proprietà 1/2
2	SOCIETA' AGRICOLA LA MONTAGNOLA DI CASTELLI FRANCESCA MARIA & C. - S.S.	03002600132*	(1) Proprietà 1/2

DATI DERIVANTI DA Atto del 14/11/2006 Pubblico ufficiale NESSI ALBERTO Sede COMO (CO) Repertorio n. 271998 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26507.1/2006 Reparto PI di COMO in atti dal 28/11/2006

42. Immobili siti nel Comune di PLESIO (Codice G737A) Sezione PLESIO Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduc.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	9	6006		-	INCOLT PROD 02	06 40		Euro 0,03 Lire 64	Euro 0,07 Lire 128	Impianto meccanografico del 09/11/1984	

Totale: Superficie .06.40 Redditi: Dominicale Euro 0,03 Agrario Euro 0,07

Intestazione degli immobili indicati al n.42

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTELLI Francesca Maria nata a TORINO il 29/04/1952	CSTFNC52D69L219V*	(1) Proprietà 1/2
2	SOCIETA' AGRICOLA LA MONTAGNOLA DI CASTELLI FRANCESCA MARIA & C. - S.S.	03002600132*	(1) Proprietà 1/2

Visura attuale sintetica per soggetto

 Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2025

Data: 22/04/2025 Ora: 16.16.47 pag: 23 Segue

Visura n.: T390137/2025

DATI DERIVANTI DA	Atto del 14/11/2006 Pubblico ufficiale NESSI ALBERTO Sede COMO (CO) Repertorio n. 271998 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26507/1/2006 Reparto PI di COMO in atti dal 28/11/2006
-------------------	--

39. Immobili siti nel Comune di PLESIO (Codice G737A) Sezione PLESIO Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	9	1626		-	SEMIN ARBOR 04	29 60		Dominicale Euro 4,59 Lire 8.899	Agrario Euro 0,76 Lire 1.480	Impianto meccanografico del 09/11/1984	

Totale: Superficie .29,60 Redditi: Dominicale Euro 4,59 Agrario Euro 0,76

Intestazione degli immobili indicati al n.39

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTELLI Francesca Maria nata a TORINO il 29/04/1952	CSTFNC52D69L119V*	(1) Proprietà 1/2
2	SOCIETA' AGRICOLA LA MONTAGNOLA DI CASTELLI FRANCESCA MARIA & C. - S.S.	03002600132*	(1) Proprietà 1/2

DATI DERIVANTI DA Atto del 14/11/2006 Pubblico ufficiale NESSI ALBERTO Sede COMO (CO) Repertorio n. 271998 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26507/1/2006 Reparto PI di COMO in atti dal 28/11/2006

40. Immobili siti nel Comune di PLESIO (Codice G737A) Sezione PLESIO Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	9	6346		-	PASCOLO 01	06 90		Dominicale Euro 0,89 Lire 1.725	Agrario Euro 0,32 Lire 621	Impianto meccanografico del 09/11/1984	

Totale: Superficie .06,90 Redditi: Dominicale Euro 0,89 Agrario Euro 0,32

Intestazione degli immobili indicati al n.40

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTELLI Francesca Maria nata a TORINO il 29/04/1952	CSTFNC52D69L119V*	(1) Proprietà 1/2
2	SOCIETA' AGRICOLA LA MONTAGNOLA DI CASTELLI FRANCESCA MARIA & C. - S.S.	03002600132*	(1) Proprietà 1/2

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2025

DATI DERIVANTI DA Atto del 14/11/2006 Pubblico ufficiale NESSI ALBERTO Sede COMO (CO) Repertorio n. 271998 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26507/1/2006 Reparto PI di COMO in atti dal 28/11/2006

33. Immobili siti nel Comune di PLESIO (Codice G737A) Sezione PLESIO Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	9	4524		-	BOSCO CEDUO 01	09 20		Dominicale Euro 0,76 Lire 1.472	Agrario Euro 0,14 Lire 276	Impianto meccanografico del 09/11/1984	

Totale: Superficie .09.20 Redditi: Dominicale Euro 0,76 Agrario Euro 0,14

Intestazione degli immobili indicati al n.33

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTELLI Francesca Maria nata a TORINO il 29/04/1952	CSTFNC52D69L219W*	(1) Proprietà 1/2
2	SOCIETA' AGRICOLA LA MONTAGNOLA DI CASTELLI FRANCESCA MARIA & C. - S.S	03062600132*	(1) Proprietà 1/2

DATI DERIVANTI DA Atto del 14/11/2006 Pubblico ufficiale NESSI ALBERTO Sede COMO (CO) Repertorio n. 271998 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26507/1/2006 Reparto PI di COMO in atti dal 28/11/2006

34. Immobili siti nel Comune di PLESIO (Codice G737A) Sezione PLESIO Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	9	6047		-	PASCOLO 01	30 00		Dominicale Euro 3,87 Lire 7.500	Agrario Euro 1,39 Lire 2.700	Impianto meccanografico del 09/11/1984	

Totale: Superficie .30.00 Redditi: Dominicale Euro 3,87 Agrario Euro 1,39

Intestazione degli immobili indicati al n.34

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTELLI Francesca Maria nata a TORINO il 29/04/1952	CSTFNC52D69L219W*	(1) Proprietà 1/2
2	SOCIETA' AGRICOLA LA MONTAGNOLA DI CASTELLI FRANCESCA MARIA & C. - S.S	03062600132*	(1) Proprietà 1/2

Visura attuale sintetica per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2025

Data: 22/04/2025 Ora: 16.16.47 pag: 17 Segue
 Visura n.: T390137/2025

DATI DERIVANTI DA Atto del 14/11/2006 Pubblico ufficiale NESSI ALBERTO Sede COMO (CO) Repertorio n. 271/998 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26507.1/2006 Reparto PI di COMO in atti dal 28/11/2006

27. Immobili siti nel Comune di PLESIO (Codice G737A) Sezione PLESIO Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sab	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1	9	4274		-	INCOLT PROD 02	17 70		Euro 0,09 Lire 157	Euro 0,18 Lire 354	Impianto meccanografico del 09/11/1984		

Totale: Superficie .17.70 Redditi: Dominicale Euro 0,09 Agrario Euro 0,18

Intestazione degli immobili indicati al n.27

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTELLI Francesca Maria nata a TORINO il 29/04/1952	CSFENC52D09L219V*	(1) Proprietà 1/2
2	SOCIETA' AGRICOLA LA MONTAGNOLA DI CASTELLI FRANCESCA MARIA & C. - S.S.	02002600132*	(1) Proprietà 1/2

DATI DERIVANTI DA Atto del 14/11/2006 Pubblico ufficiale NESSI ALBERTO Sede COMO (CO) Repertorio n. 271/998 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26507.1/2006 Reparto PI di COMO in atti dal 28/11/2006

28. Immobili siti nel Comune di PLESIO (Codice G737A) Sezione PLESIO Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sab	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1	9	6343		-	PASCOLO 02	03 90		Euro 0,38 Lire 741	Euro 0,14 Lire 273	Impianto meccanografico del 09/11/1984		

Totale: Superficie .03.90 Redditi: Dominicale Euro 0,38 Agrario Euro 0,14

Intestazione degli immobili indicati al n.28

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTELLI Francesca Maria nata a TORINO il 29/04/1952	CSFENC52D09L219V*	(1) Proprietà 1/2
2	SOCIETA' AGRICOLA LA MONTAGNOLA DI CASTELLI FRANCESCA MARIA & C. - S.S.	02002600132*	(1) Proprietà 1/2



■ **Data della valutazione**

mercoledì 11/06/2025

■ **Data del rapporto**

mercoledì 11/06/2025

Perizia di stima

LOTTO-3

■ **Numero della pratica**

269-24 Terreni e Fabbricati

■ **Richiedente valutazione**

Creditore Procedente LUZZATTI POP NPLS 2022 SRL

■ **Valutatore**

Ing. Marco Molteni
Via Crotto Urago, 12 - 22030 MONTORFANO - CO
Tel. 031-606888

■ **Oggetto**

Terreni agricoli e fabbricati

■ **Valore**

314.554,00 € Diconsi Euro trecentoquattordicimilacinquecentocinquantaquattro



VALUTATORE IMMOBILIARE

Ing. Marco Molteni





ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Abitazione tipica del luogo, sito in PLESIO (CO), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Abitazione tipica del luogo , - ()" è determinato il Valore di Mercato alla data di stima del 12/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PLESIO Comune Catastale di PLESIO
Catasto Fabbricati
Sez. PLE Fg. 22 Part. 1597 0, Rendita 288,70 €

2 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in PLESIO (CO), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo , - ()" è determinato il Valore di mercato Terreni alla data di stima del 12/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PLESIO Comune Catastale di PLESIO
Catasto Terreni
Fg. 9 Part. 1599 Qualità: Seminativo arborato, 0 ha 39 a 50 ca , RD 7,14 €, RA 2,04 €

3 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in PLESIO (CO), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo , - ()" è determinato il Valore di mercato Terreni alla data di stima del 12/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PLESIO Comune Catastale di PLESIO
Catasto Terreni
Fg. 9 Part. 1598 Qualità: Prato, 0 ha 24 a 80 ca , RD 6,40 €, RA 7,68 €

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".





Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Incarico come CTU il 16 . 11 . 24 per la Stima dei Beni immobili Pignorati come individuati nell' Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita , autorizzandolo ad accedere ad ogni documento concernente gli Immobili Pignorati , ivi compresi i documenti relativi in possesso del Comune di Menaggio - CO - dell'Ufficio del Registro - della Conservatoria dei registri Immobiliari - dell'Ufficio del Territorio , ed a estrarne copia , non trovando nel caso di specie , i limiti di cui alla legge 31 . 12 . 96 - n. 675 sulla " Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personalio " .





SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Ing. Marco Molteni Via Crotto Urago, 12 - 22030 MONTORFANO - CO Tel. 031-606888 Cel. 3471786079 Nato il 26/02/1952 a MONTORFANO CF: MLTMRC52B26F688O
Richiedente valutazione	Creditore Procedente LUZZATTI POP NPLS 2022 SRL
Esecutato (convenuto)	Esecutata





FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
16/11/2024	Incarico o mandato Molteni Marco (Valutatore)
09/12/2024	Sopralluogo al bene immobile Molteni Marco (Valutatore)
03/03/2025	Sopralluogo al bene immobile Molteni Marco (Valutatore)
15/05/2025	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Molteni Marco (Valutatore)
10/06/2025	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Molteni Marco (Valutatore)
20/06/2025	Consegna finale Molteni Marco (Valutatore)





CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato Terreni

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

MONTORFANO, data rapporto mercoledì 11/06/2025

Pagina 6 di 35





speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato Terreni	[Stima per Punti di merito]
Procedimento	Descrizione
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima per punti di merito

■ Valore di Mercato

Valore di Mercato	[MCA]
Procedimento	Descrizione
MCA	Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Lotto 3
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Abitazione tipica del luogo , - ()
2	Terreno agricolo , - ()
3	Terreno agricolo , - ()

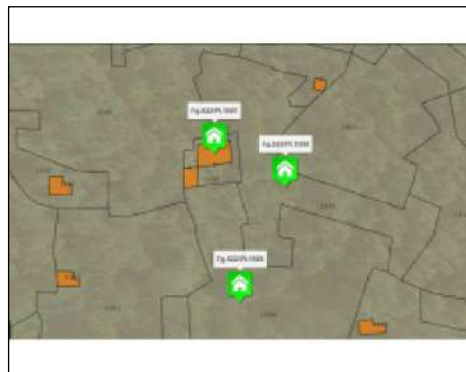




SCHEDA IMMOBILE LOTTO 03-Abitazione tipica del luogo , - ()

Denominazione

Data inserimento	04/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 3 Subject - Abitazione Part 1597		
Classificazione	Abitazione tipica del luogo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	221,13 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Descrizione principale

Trattasi di Immobile composto da n. 3 Piani .
- al Piano Terra sono localizzate n. 2 Cantine
- al Piano Primo sono localizzate una Camera ed una Cucina
- al Piano Secondo sono localizzate n.3 Camere

Provenienza e titolarità

PROCEDURA N. 269/2024 R.G.E. - Lotto n. 3
del Tribunale di Como

Aggiornamento dei repertori: 23.05.2025

oggetto di visura:
in Comune di Plesio sezione urbana Plesio

Oggetto di procedura - Catasto Fabbricati - sez. Plesio
quota di 1/1 del diritto di proprietà

foglio n. 22 - particella n. 1597 - categoria: A/4 - classe: 1 - consistenza: vani 6,5 - superficie catastale: mq. 211 -
rendita catastale Euro 288,70.

Catasto Terreni - sez. Plesio
quota di 1/2 del diritto di proprietà

foglio n. 9 - particella n. 1598 - qualità: prato - classe 2 - superficie: Ha 0.24.80 - reddito dominicale. Euro 6,40 - reddito
agrario: Euro 7,68

foglio n. 9 - particella n. 1599 - qualità: semin arbor - classe 3 - superficie: Ha 0.39.50 - reddito dominicale. Euro 7,14 -
reddito agrario: Euro 2,04

Attuale proprietaria per le quote sopra indicate:
[REDACTED] nata a Torino il 29.04.1952





Provenienze:

successione a [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 7.03.1992, denuncia registrata a Menaggio il 7.09.1992 al n. 356 vol. 92, trascritta Como in data 6.04.1996 ai nn. 5746/4254, seguita da accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 28.12.2007 ai nn. 46116/28092;
atto di compravendita in data 14.11.2006 n. 271999/21241 di rep. a rogito dott. [REDACTED] notaio in Como, ivi trascritto in data 23.11.2006 ai nn. 42440/26510;
Avvertenza: la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà dei terreni censiti con le particelle n. 1598, n. 1599 appartiene a SOCIETA' AGRICOLA LA MONTAGNOLA DI CASTELLI FRANCESCA MARIA & C. - S.S. con sede in Menaggio, proprietaria con atto in data 14.11.2006 n. 271998/21240 di rep. a rogito dott. [REDACTED] notaio in Como ivi trascritto in data 23.11.2006 ai nn. 42437/26507.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare:

ISCRIZIONE nn. 8961/1492 dell'11.05.2020 = ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta per Euro 75.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. con sede in Sondrio; avvertenza: l'ipoteca colpisce numerosi beni immobili tra i quali anche i beni immobili oggetto del Lotto 3.

ISCRIZIONE nn. 8962/1493 dell'11.05.2020 = ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta per Euro 1.425.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. con sede in Sondrio; avvertenza: l'ipoteca colpisce numerosi beni immobili tra i quali anche i beni immobili oggetto del Lotto 3.

TRASCRIZIONE nn. 27926/20803 del 27.09.2024 = verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Como, notificato in data 19.08.2024 cron. n. 4167, trascritto a favore di LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L., con sede in Conegliano. avvertenza: il pignoramento colpisce numerosi beni immobili tra i quali anche i beni immobili oggetto del Lotto 3.

Breve storia ventennale:

Al ventennio la proprietà delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Plesio sez. Plesio con le particelle n. 1597 ed al Catasto Terreni con le particelle n. 1598, n. 1599 apparteneva per 1/2 a [REDACTED] [REDACTED] nata a Torino il 29.04.1952, proprietaria in forza di successione legittima al padre [REDACTED] [REDACTED] nato il 27.03.1913 e deceduto il 7.03.1992, denuncia di successione registrata Menaggio 7.09.1992 al n. 356 vol. 92, trascritta Como in data 6.04.1996 ai nn. 5746/4254, seguita da accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 28.12.2007 ai nn. 46116/28092; la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà dei beni del lotto n. 3 al ventennio apparteneva a [REDACTED] [REDACTED] nata il 15.03.1945, proprietaria in forza di successione a [REDACTED] [REDACTED] deceduta in data 05.10.2000, denuncia di successione registrata a Menaggio in data in data 3.04.2001 al n. 162 vol. 2001, non trascritta; risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 02.07.2013 ai nn. 16226/11537 ed in data 10.08.2015 ai nn. 19829/12906. Con atto di compravendita in data 14.11.2006 n. 271999/21241 di rep. a rogito dott. [REDACTED] [REDACTED] notaio in Como, ivi trascritto in data 23.11.2006 ai nn. 42440/26510- [REDACTED] [REDACTED] nata il 15.03.1945 ha venduto a [REDACTED] [REDACTED] nata a Torino il 29.04.1952 anche la quota di 1/2 del diritto di proprietà a lei spettante sull'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Plesio sezione Plesio con il foglio 22 particella n. 1597. Con atto in data 14.11.2006 n. 271998/21240 di rep. a rogito dott. [REDACTED] [REDACTED] notaio in Como ivi trascritto in data 23.11.2006 ai nn. 42437/26507 [REDACTED] [REDACTED] nata il 15.03.1945 ha venduto alla SOCIETA' AGRICOLA LA MONTAGNOLA DI CASTELLI FRANCESCA MARIA & C. - S.S. con sede in Menaggio la quota di 1/2 del diritto di proprietà dei terreni censiti con le particelle n. 1598, n. 1599.

Urbanistica e vincoli

TESSUTO AGRICOLO - Art. 20 N.T.A. - Piano delle Regole -

Ambiti Boscati - Ambiti Agricoli Prativi
Edifici Residenziali Isolati (Norma speciale)

GEOGRAFIA
LOTTO 03-Abitazione tipica del luogo , - ()

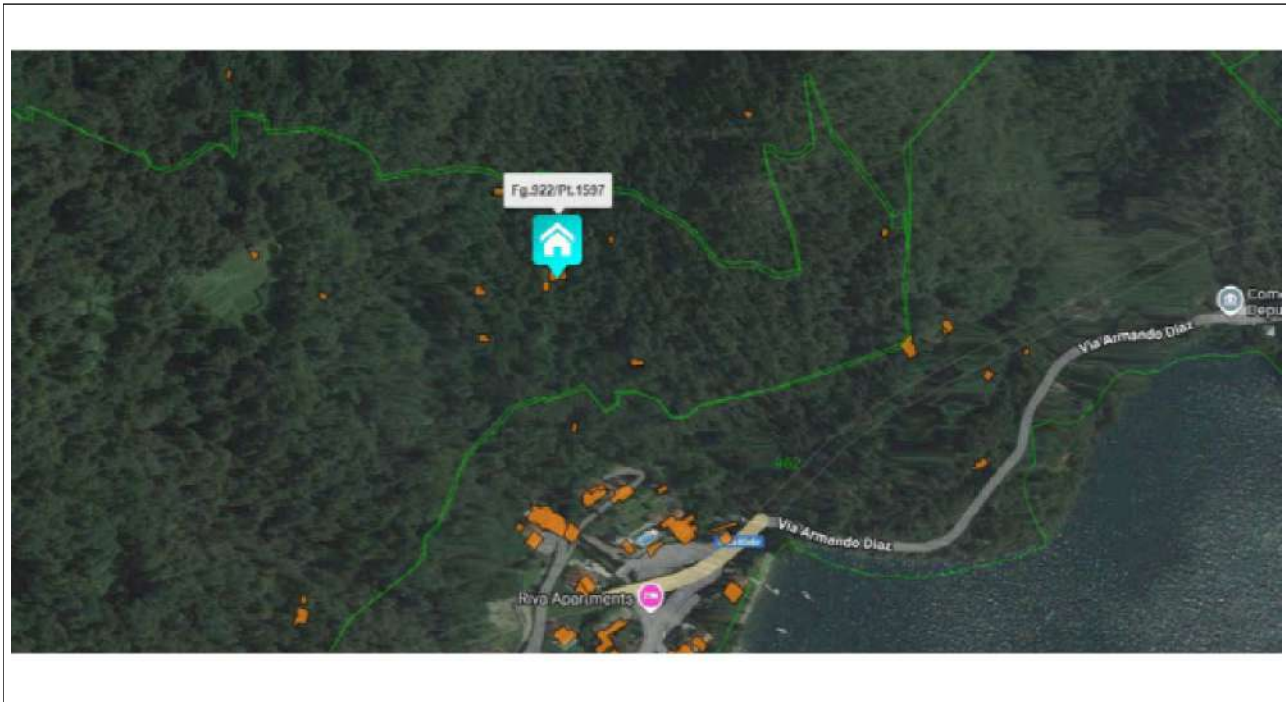




Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	CO
Comune	PLESIO		
Zona			
Indirizzo			
Civico		Cap	
Latitudine		Longitudine	

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con Map. salvo se altri;
- est con (indicare proprietà e/o estremi catastali) salvo se altri;
- sud con (indicare proprietà e/o estremi catastali) salvo se altri;
- ovest con (indicare proprietà e/o estremi catastali) salvo se altri.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 03-Abitazione tipica del luogo , - ()





Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura					
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)	
Superficie principale	S1	175,26	1,00	175,26	
Superficie cantine	SUC	91,73	0,50	45,87	
Totale Superficie (m²)		266,99		221,13	
Totale Volume Commerciale (m³)				-	





■ **Consistenza per il Piano Indistinto**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	83,03	S1	1,00	83,03
	92,23	S1	1,00	92,23
	91,73	SUC	0,50	45,87
Totale per piano	266,99			221,13





CARATTERISTICHE
LOTTO 03-Abitazione tipica del luogo , - ()

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	175,3	m ²	1,00
Superficie cantine	SUC	91,7	m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	221,1	m ²	1,00

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	12/06/2025	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 03-Abitazione tipica del luogo , - ()

Denominazione

Classificazione	Abitazione tipica del luogo
Destinazione	

Localizzazione/Ubicazione

Comune	PLESIO	Provincia	CO
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00





DOCUMENTI

LOTTO 03-Abitazione tipica del luogo , - ()

Elenco Planimetrie

N. 1 Piano Indistinto del 21/07/2022

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Indistinto

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

VALUTAZIONE

Abitazione tipica del luogo , - ()

Il Valore di Mercato dell'immobile, classificato come Abitazione tipica del luogo sito in PLESIO (CO), avviene mediante la seguente formula:

Valore di Mercato = [MCA]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è giovedì 12/06/2025.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Abitazione tipica del luogo - Cascina - PLESIO (CO) - Comparabile A

Tipo di dato	Offerta in vendita
Descrizione	-
Destinazione	-
Superficie commerciale (SUP)	100,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
Prezzo richiesto	105.000,00 €
Nota Prezzo	Copia di ...Copia di ...





■ **Abitazione tipica del luogo - Cascina - Comparabile B**

Tipo di dato	Offerta in vendita
Descrizione	-
Destinazione	-
Superficie commerciale (SUP)	100,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
Prezzo richiesto	120.000,00 €
Nota Prezzo	Copia di ...





MARKET COMPARISON APPROACH LOTTO 03 - Abitazione tipica del luogo , - ()

■ MCA

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Abitazione tipica del luogo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 8. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	105.000,00	120.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m ²	100,0	100,0	221,1

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,20	1,20	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / SUP$$

$$p_A(S1) = 105.000,00 * 1,20 / 100,00 = 1.260,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 120.000,00 * 1,20 / 100,00 = 1.440,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.440,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.260,00 \text{ €/m}^2$$





■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$[i(\text{SUP})] = 1,00$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 1.260,00 * 1,00 = 1.260,00$$

$$p_B(\text{SUP}) = 1.260,00 * 1,00 = 1.260,00$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Superficie commerciale (SUP)	1.260,00	1.260,00	

■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	
Prezzo totale (PRZ)		105.000,00		120.000,00	
Superficie commerciale (SUP)	(221,1-100,0)	152.623,80	(221,1-100,0)	152.623,80	
Prezzo corretto		257.623,80		272.623,80	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(272.623,80 - 257.623,80) * 100] / 257.623,80 = 5,82\% > 0\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della MCA del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(257.623,80 + 272.623,80) / 2 = 265.123,80$ €.





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 03 - Abitazione tipica del luogo , - ()

■ Valore di Mercato

Valore di Mercato	[MCA]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
MCA	Market Comparison Approach	265.123,80

In conclusione il Valore di Mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

265.123,80 €

Diconsi Euro duecentosessantacinquemilacentotrentevirgolaottanta

Valore Assicurabile	0,00
Valore di Pronto realizzo	0,00





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 03-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	04/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 3 Subject - Terreni Fg. 9 Part. 1599		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	3.950,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal...		



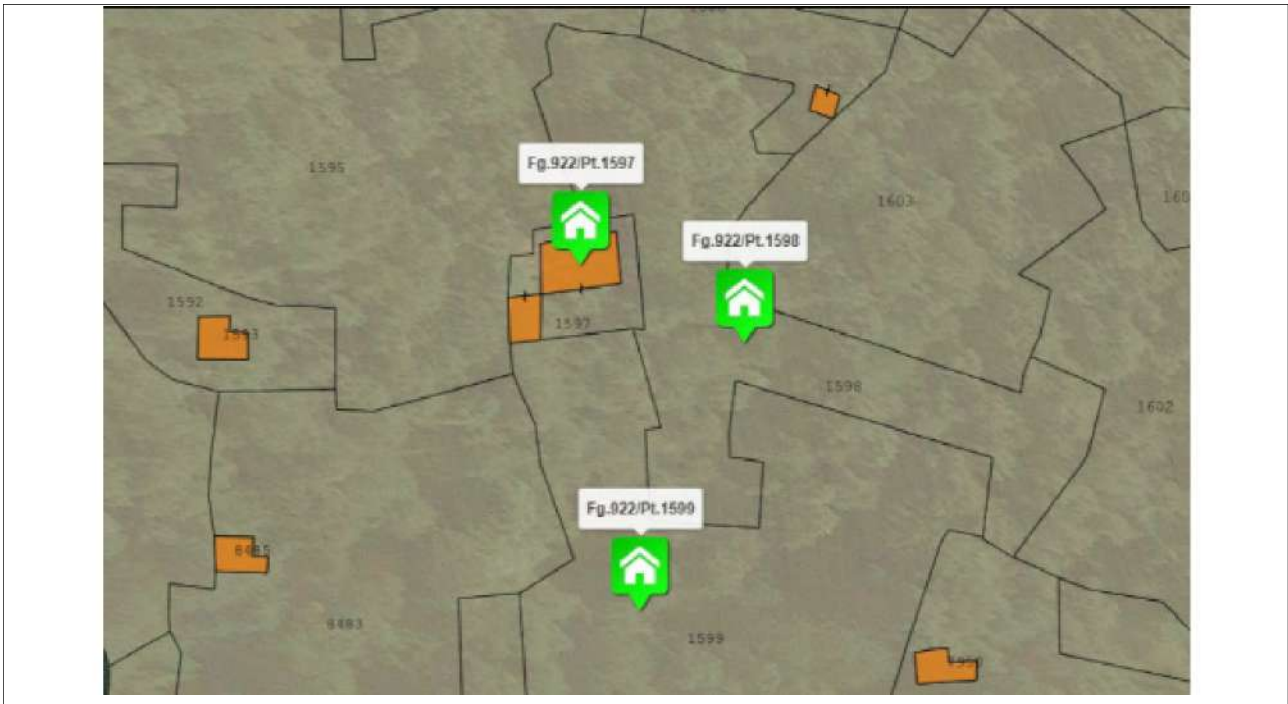
GEOGRAFIA LOTTO 03-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	CO
Comune	PLESIO		
Zona			
Indirizzo			
Civico		Cap	
Latitudine		Longitudine	

Mappa





■ Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con Map. 1597 - 1598 - salvo se altri;
- est con Map. 1598 - 1601- salvo se altri;
- sud con Map. altro Mappale salvo se altri;
- ovest con Map. 1590 - 8483 - salvo se altri.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 03-Terreno agricolo , - ()

■ Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

■ Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	3.950,00	1,00	3.950,00
Totale Superficie (m²)		3.950,00		3.950,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-





Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.1599 Sub.	3.950,00	S1	1,00	3.950,00
Totale per piano	3.950,00			3.950,00

CARATTERISTICHE LOTTO 03-Terreno agricolo , - ()

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	3.950,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	12/06/2025	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO LOTTO 03-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	

Localizzazione/Ubicazione

Comune	PLESIO	Provincia	CO
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	PLESIO	Provincia di	CO
--------------------------	--------	--------------	----

Terreni - Comune catastale di PLESIO (G737)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		9	1599	Seminativo arborato	-	7,14	2,04		39	50
Totali						7,14	2,04		39	50

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 1599 (Bene principale) Situazione in atti al 04/06/2025
Superficie catastale: 3.950,00 m²

VALUTAZIONE Terreno agricolo , - ()

Il Valore di mercato Terreni dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in PLESIO (CO), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato Terreni = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 12/06/2025.





STIMA PER PUNTI DI MERITO LOTTO 03 - Terreno agricolo , - ()

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore agricolo medio (VAM)		7,78	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		7,78	1,00

■ Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	7,78	-
	Prezzo medio corretto	7,78 €/m ²	
	Superficie (SUP)	3.950,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (7,78 €/m²) per la superficie commerciale (3.950,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 30.731,00 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 03 - Terreno agricolo , - ()

■ Valore di mercato Terreni

Valore di mercato Terreni	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	30.731,00

In conclusione il Valore di mercato Terreni dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

30.731,00 €

Diconsi Euro trentamilasettecentotrentauno

Valore Assicurabile	0,00
Valore di Pronto realizzo	0,00





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 03-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	11/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 3 Subject - Terreni Fg. 9 Part. 1598		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	2.480,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal...		



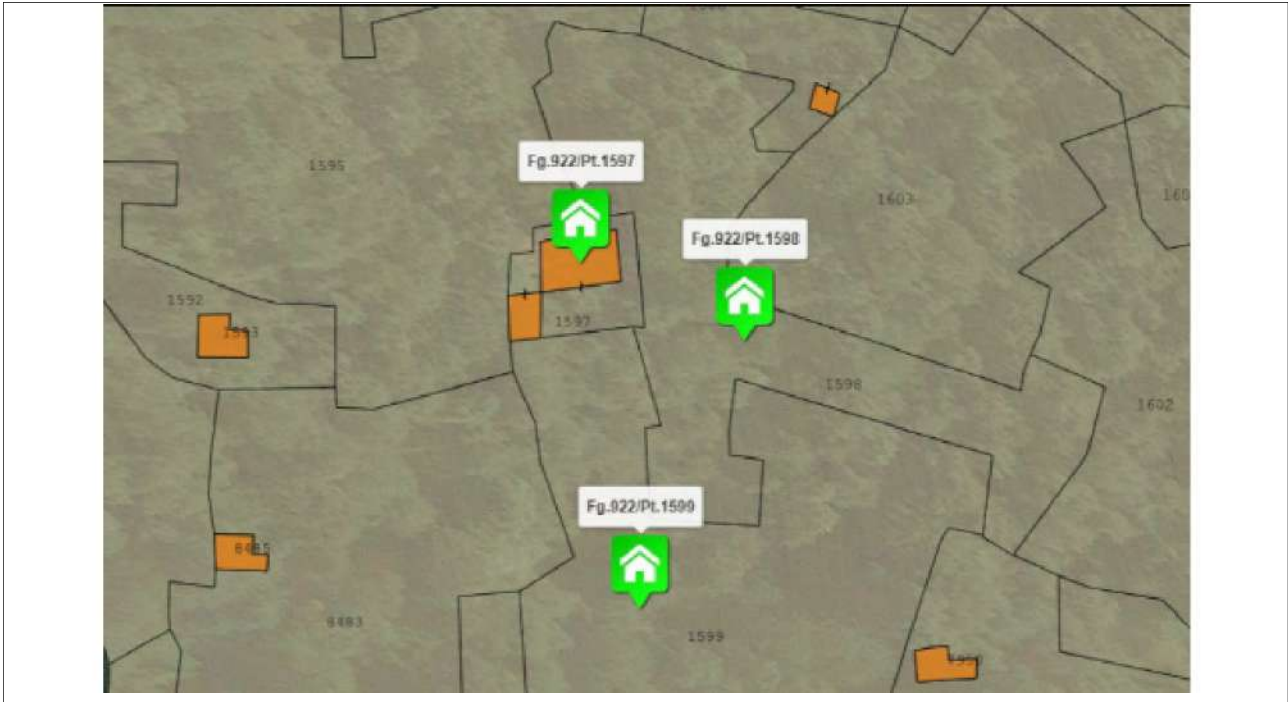
GEOGRAFIA LOTTO 03-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	CO
Comune	PLESIO		
Zona			
Indirizzo			
Civico		Cap	
Latitudine		Longitudine	

Mappa





Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con Map 1508 - 1595 salvo se altri;
- est con Map 1603 - 1602 salvo se altri;
- sud con Map 1599 - 1601 salvo se altri;
- ovest con Map 1597 - 1599 salvo se altri.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 03-Terreno agricolo , - ()

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	2.480,00	1,00	2.480,00
Totale Superficie (m²)		2.480,00		2.480,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-





Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.1598 Sub.	2.480,00	S1	1,00	2.480,00
Totale per piano	2.480,00			2.480,00

CARATTERISTICHE LOTTO 03-Terreno agricolo , - ()

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	2.480,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	12/06/2025	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO LOTTO 03-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	

Localizzazione/Ubicazione

Comune	PLESIO	Provincia	CO
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	PLESIO	Provincia di	CO
--------------------------	--------	--------------	----

Terreni - Comune catastale di PLESIO (G737)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		9	1598	Prato	-	6,40	7,68		24	80
Totali						6,40	7,68		24	80

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 1598 (Bene principale) Situazione in atti al 11/06/2025
Superficie catastale: 2.480,00 m²





VALUTAZIONE

Il Valore di mercato Terreni dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in PLESIO (CO), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato Terreni = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 12/06/2025.





STIMA PER PUNTI DI MERITO LOTTO 03 - Terreno agricolo , - ()

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore agricolo medio (VAM)		7,54	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		7,54	1,00

■ Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	7,54	-
	Prezzo medio corretto	7,54 €/m ²	
	Superficie (SUP)	2.480,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (7,54 €/m²) per la superficie commerciale (2.480,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 18.699,20 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 03 - Terreno agricolo , - ()

■ Valore di mercato Terreni

Valore di mercato Terreni	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	18.699,20

In conclusione il Valore di mercato Terreni dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

18.699,20 €

Diconsi Euro diciottomilaseicentonovantanovevirgolaventi

Valore Assicurabile	0,00
Valore di Pronto realizzo	0,00

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 03 - Lotto 3

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Abitazione tipica del luogo , - () il Valore di Mercato alla data di stima del 12/06/2025 è pari a 265.123,80 € per 221,1 m ² pari a 1.199,11 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 12/06/2025 è pari a 0,00 € per 221,1 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 12/06/2025 è pari a 0,00 € per 221,1 m ² pari a 0,00 €/m ²	 265.123,80
2	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo , - () il Valore di mercato Terreni alla data di stima del 12/06/2025 è pari a 30.731,00 € per 3.950,0 m ² pari a 7,78 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 12/06/2025 è pari a 0,00 € per 3.950,0 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 12/06/2025 è pari a 0,00 € per 3.950,0 m ² pari a 0,00 €/m ²	 30.731,00
3	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo , - () il Valore di mercato Terreni alla data di stima del 12/06/2025 è pari a 18.699,20 € per 2.480,0 m ² pari a 7,54 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 12/06/2025 è pari a 0,00 € per 2.480,0 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 12/06/2025 è pari a 0,00 € per 2.480,0 m ² pari a 0,00 €/m ²	 18.699,20
Totale		314.554,00





Totale Lotti

314.554,00

FIRME


Marco Molteni

CTU ESPERTO STIMATORE QUALIFICATO



VALUTATORE IMMOBILIARE

Ing. Marco Molteni





Indice

Perizia di stima

LOTTO-3

Frontespizio	1
Elenco immobili oggetto di stima	2
Premessa	2
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	4
Fasi e operazioni peritali	5
Criteri e procedimenti	6
Lotti	7
Lotto 3	
Abitazione tipica del luogo , - ()	
Scheda immobile	8
Geografia	9
Consistenze superficiali	10
Caratteristiche	13
Segmento di mercato	14
Documenti	15
Valutazione	15
Comparabili	15
Market Comparison Approach	17
Risultati della valutazione	19
Terreno agricolo , - ()	
Scheda immobile	20
Geografia	20
Consistenze superficiali	21
Caratteristiche	22
Segmento di mercato	22
Consistenza catastale	23
Valutazione	23
Stima per punti di merito	24
Risultati della valutazione	25
Terreno agricolo , - ()	
Scheda immobile	26
Geografia	26
Consistenze superficiali	27
Caratteristiche	28
Segmento di mercato	28
Consistenza catastale	29
Valutazione	30





Stima per punti di merito	31
Risultati della valutazione	32
Quadro riassuntivo	32
Firme	33





■ **Data della valutazione**

mercoledì 11/06/2025

■ **Data del rapporto**

mercoledì 11/06/2025

Perizia di stima

LOTTO-4

■ **Numero della pratica**

269-24 Terreni e Fabbricati

■ **Richiedente valutazione**

Creditore Procedente LUZZATTI POP NPLS 2022 SRL

■ **Valutatore**

Ing. Marco Molteni
Via Crotto Urago, 12 - 22030 MONTORFANO - CO
Tel. 031-606888



■ **Oggetto**

Terreni agricoli e fabbricati

■ **Valore**

147.981,80 € Diconsi Euro centoquarantasettemilanovecentoottantaunovirgolaottanta



VALUTATORE IMMOBILIARE

Ing. Marco Molteni





ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Stalla, sito in PONTE - PLESIO (CO), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Stalla , - ()" è determinato il Valore di Mercato alla data di stima del 12/06/2025.

2 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in PLESIO (CO), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo , - ()" è determinato il Valore di mercato Terreni alla data di stima del 12/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PLESIO Comune Catastale di PLESIO
Catasto Terreni
Part. 9 Qualità: Prato, 0 ha 07 a 10 ca , RD 1,65 €, RA 1,10 €

3 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in PLESIO (CO), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo , - ()" è determinato il Valore di mercato Terreni alla data di stima del 12/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PLESIO Comune Catastale di PLESIO
Catasto Terreni
Fg. 9 Part. 1594 Qualità: Bosco ceduo, 0 ha 97 a 20 ca , RD 4,02 €, RA 1,51 €

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario)
MONTORFANO, data rapporto mercoledì 11/06/2025





e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.
Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.
La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Incarico come CTU il 16 . 11 . 24 per la Stima dei Beni Immobili Pignorati come individuati nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita, autorizzandolo ad accedere ad ogni documento concernente gli Immobili Pignorati , ivi compresi i documenti relativi in possesso del Comune di Menaggio - CO - dell'Ufficio del Registro - della Conservatoria dei Registri Immobiliari - dell'Ufficio del Territorio , e ad estrarre copia , non trovando nel caso di specie , i limiti di cui alla Legge 31 . 12 . 96 - n.675 sulla " Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali "

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Ing. Marco Molteni Via Crotto Urago, 12 - 22030 MONTORFANO - CO Tel. 031-606888 Cel. 3471786079 Nato il 26/02/1952 a MONTORFANO CF: MLTMRC52B26F6880
Richiedente valutazione	Creditore Procedente LUZZATTI POP NPLS 2022 SRL
Esecutato (convenuto)	Esecutata





FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
16/11/2024	Incarico o mandato Molteni Marco (Valutatore)
09/12/2024	Sopralluogo al bene immobile Molteni Marco (Valutatore)
03/03/2025	Sopralluogo al bene immobile Molteni Marco (Valutatore)
15/05/2025	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Molteni Marco (Valutatore)
10/06/2025	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Molteni Marco (Valutatore)
20/06/2025	Consegna finale Molteni Marco (Valutatore)





CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato Terreni

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

MONTORFANO, data rapporto mercoledì 11/06/2025

Pagina 5 di 32





speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato Terreni	[Stima per Punti di merito]
Procedimento	Descrizione
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima per punti di merito

■ Valore di Mercato

Valore di Mercato	[MCA]
Procedimento	Descrizione
MCA	Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
04	Lotto 4
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Stalla , - ()
2	Terreno agricolo , - ()
3	Terreno agricolo , - ()





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 04-Stalla , - ()

Denominazione

Data inserimento	04/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 4 Subject - Stalla-Fienile Part 1593		
Classificazione	Stalla		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	103,70 m ² Cdivi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Descrizione principale

Trattasi di Rustico , adibito a Stalla e Fienile .

Provenienza e titolarità

PROCEDURA N. 269/2024 R.G.E. - Lotto n. 4
del Tribunale di Como

Aggiornamento dei repertori: 23.05.2025

oggetto di visura:
in Comune di Plesio sezione urbana Plesio

Oggetto di procedura - Catasto Fabbricati - sez. Plesio
quota di 1/1 del diritto di proprietà

foglio n. 22 - particella n. 1593 - categoria: C/6 - classe: U - consistenza: mq. 70- superficie catastale: mq. 111 - rendita
catastale Euro 289,22

Catasto Terreni - sez. Plesio
quota di 1/2 del diritto di proprietà

foglio n. 9 - particella n. 1592 - qualità: prato - classe 3 - superficie: Ha 0.07.10 - reddito dominicale: Euro 1,65 - reddito
agrario: Euro 1,10

foglio n. 9 - particella n. 1594 - qualità: bosco ceduo - classe 2 - superficie: Ha 0.97.20 - reddito dominicale: Euro 4,02 -
reddito agrario: Euro 1,51

Attuale proprietaria per le quote sopra indicate:
[REDACTED] nata a Torino il 29.04.1952

Provenienze:

successione a [REDACTED] deceduto il 7.03.1992, denuncia registrata a Menaggio il 7.09.1992 al n. 356 vol. 92,
trascritta Como in data 6.04.1996 ai nn. 5746/4254, seguita da accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data
28.12.2007 ai nn. 46116/28092;

atto di compravendita in data 14.11.2006 n. 271999/21241 di rep. a rogito dott. [REDACTED] notaio in Como, ivi

MONTORFANO, data rapporto mercoledì 11/06/2025

Pagina 7 di 32





trascritto in data 23.11.2006 ai nn. 42440/26510;

Avvertenza: la restante quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà dei terreni censiti con le particelle n. 1592, n. 1594 appartiene a SOCIETA' AGRICOLA LA MONTAGNOLA DI CASTELLI FRANCESCA MARIA & C. - S.S. con sede in Menaggio, proprietaria con atto in data 14.11.2006 n. 271998/21240 di rep. a rogito dott. [REDACTED] notaio in Como ivi trascritto in data 23.11.2006 ai nn. 42437/26507.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare:

ISCRIZIONE nn. 8961/1492 dell'11.05.2020 = ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta per Euro 75.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. con sede in Sondrio; avvertenza: l'ipoteca colpisce numerosi beni immobili tra i quali anche i beni immobili oggetto del Lotto 4.

ISCRIZIONE nn. 8962/1493 dell'11.05.2020 = ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta per Euro 1.425.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. con sede in Sondrio; avvertenza: l'ipoteca colpisce numerosi beni immobili tra i quali anche i beni immobili oggetto del Lotto 4.

TRASCRIZIONE nn. 27926/20803 del 27.09.2024 = verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Como, notificato in data 19.08.2024 cron. n. 4167, trascritto a favore di LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L., con sede in Conegliano. avvertenza: il pignoramento colpisce numerosi beni immobili tra i quali anche i beni immobili oggetto del Lotto 4.

Breve storia ventennale:

Al ventennio la proprietà dell' unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Plesio sez. Plesio con la particella n. 1593 ed al Catasto Terreni con le particelle n. 1592, n. 1594 apparteneva per $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] nata a Torino il 29.04.1952, proprietaria in forza di successione legittima al padre [REDACTED] nato il 27.03.1913 e deceduto il 7.03.1992, denuncia di successione registrata Menaggio 7.09.1992 al n. 356 vol. 92, trascritta Como in data 6.04.1996 ai nn. 5746/4254, seguita da accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 28.12.2007 ai nn. 46116/28092; la restante quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà dei beni del lotto n. 4 al ventennio apparteneva a [REDACTED] nata il 15.03.1945, proprietaria in forza di successione a [REDACTED] deceduta in data 05.10.2000, denuncia di successione registrata a Menaggio in data in data 3.04.2001 al n. 162 vol. 2001, non trascritta, risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 02.07.2013 ai nn. 16226/11537 ed in data 10.08.2015 ai nn. 19829/12906. Con atto di compravendita in data 14.11.2006 n. 271999/21241 di rep. a rogito dott. [REDACTED] notaio in Como, ivi trascritto in data 23.11.2006 ai nn. 42440/26510- [REDACTED] nata il 15.03.1945 ha venduto a [REDACTED] nata a Torino il 29.04.1952 anche la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà a lei spettante sull' unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Plesio sezione Plesio con il foglio 22 particella n. 1593. Con atto in data 14.11.2006 n. 271998/21240 di rep. a rogito dott. [REDACTED] notaio in Como ivi trascritto in data 23.11.2006 ai nn. 42437/26507 [REDACTED] nata il 15.03.1945 ha venduto alla SOCIETA' AGRICOLA LA MONTAGNOLA DI CASTELLI FRANCESCA MARIA & C. - S.S. con sede in Menaggio la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà dei terreni censiti con le particelle n. 1592, n. 1594 .

Urbanistica e vincoli

TESSUTO AGRICOLO - Art. 20 N.T.A. - Piano delle Regole -

Ambiti Boscati - Ambiti Agricoli Prativi
Edifici Residenziali Isolati (Norma speciale)

GEOGRAFIA

LOTTO 04-Stalla , - ()

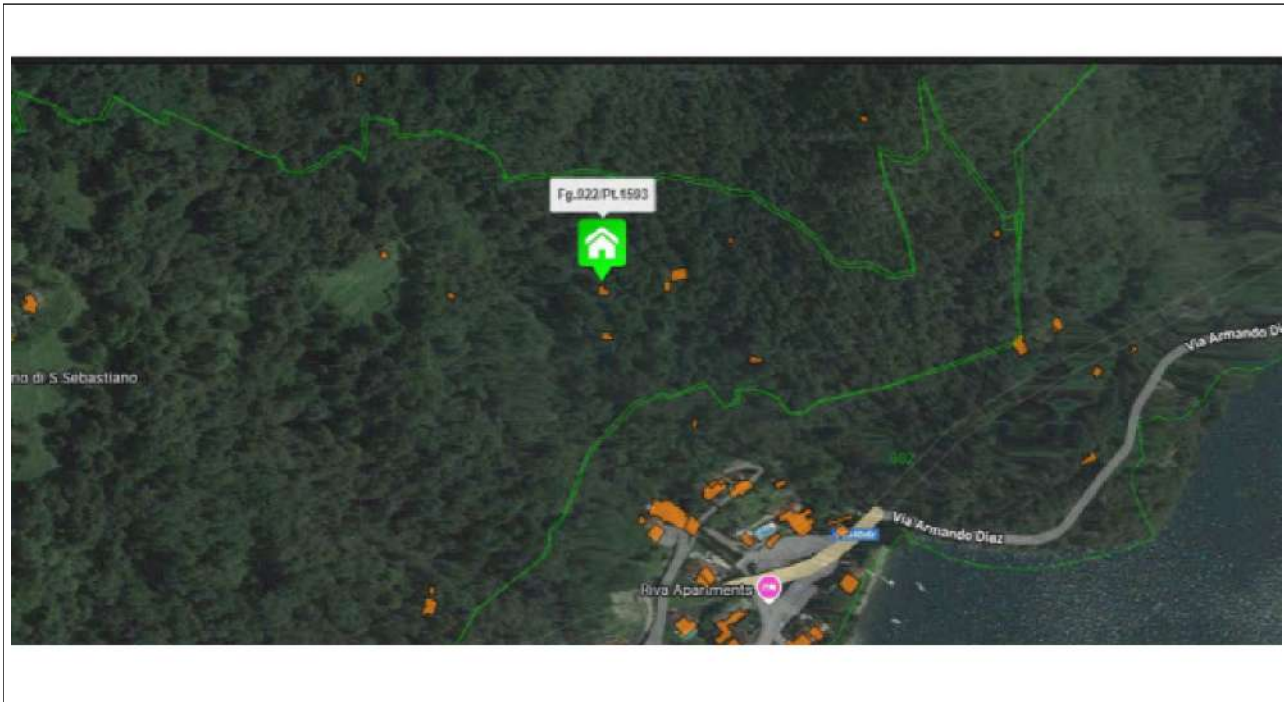




Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	CO
Comune	PLESIO		
Zona	PONTE		
Indirizzo			
Civico		Cap	
Latitudine		Longitudine	

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con Map. 1592 - 1595 salvo se altri;
- est con Map 1592 - 1595 salvo se altri;
- sud con Map 1592 - 1596 - 8483 salvo se altri;
- ovest con Map 1592 - 1586salvo se altri.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 04-Stalla , - ()





Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	103,70	1,00	103,70
Totale Superficie (m²)		103,70		103,70
Totale Volume Commerciale (m³)				-





■ **Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	51,33	S1	1,00	51,33
	52,37	S1	1,00	52,37
Totale per piano	103,70			103,70

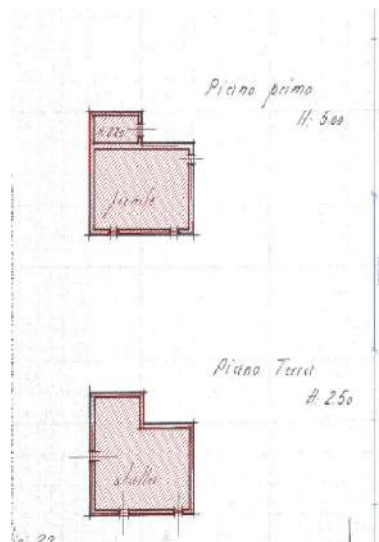




■ **Planimetria**

Lotto 4 Subject - Stalla-Fienile Part 1593-Stalla , PLESIO-CO

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura			
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento	1





CARATTERISTICHE LOTTO 04-Stalla , - ()

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	103,7	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	103,7	m ²	1,00

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	12/06/2025	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO LOTTO 04-Stalla , - ()

Denominazione

Classificazione	Stalla
Destinazione	

Localizzazione/Ubicazione

Comune	PLESIO	Provincia	CO
Località/Fraz./Zona	PONTE		
Posizione			

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00





DOCUMENTI LOTTO 04-Stalla , - ()

Elenco Planimetrie

N. 1 Piano Terra del 21/07/2022

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

VALUTAZIONE Stalla , - ()

Il Valore di Mercato dell'immobile, classificato come Stalla sito in PLESIO (CO) - PONTE, avviene mediante la seguente formula:

Valore di Mercato = [MCA]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è giovedì 12/06/2025.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Abitazione tipica del luogo - Cascina - PLESIO (CO) - Comparabile A

Tipo di dato	Offerta in vendita
Descrizione	-
Destinazione	-
Superficie commerciale (SUP)	100,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
Prezzo richiesto	105.000,00 €
Nota Prezzo	Copia di ...Copia di ...Copia di ...





■ Abitazione tipica del luogo - Cascina - Comparabile B

Tipo di dato	Offerta in vendita
Descrizione	-
Destinazione	-
Superficie commerciale (SUP)	100,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
Prezzo richiesto	120.000,00 €





MARKET COMPARISON APPROACH LOTTO 04 - Stalla , - ()

■ MCA

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Stalla, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 7. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	105.000,00	120.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m ²	100,0	100,0	103,7

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,20	1,20	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / SUP$$

$$p_A(S1) = 105.000,00 * 1,20 / 100,00 = 1.260,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 120.000,00 * 1,20 / 100,00 = 1.440,00 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.440,00 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.260,00 €/m²





■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$[i(\text{SUP})] = 1,00$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 1.260,00 * 1,00 = 1.260,00$$

$$p_B(\text{SUP}) = 1.260,00 * 1,00 = 1.260,00$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Superficie commerciale (SUP)	1.260,00	1.260,00	

■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	
Prezzo totale (PRZ)		105.000,00		120.000,00	
Superficie commerciale (SUP)	(103,7-100,0)	4.662,00	(103,7-100,0)	4.662,00	
Prezzo corretto		109.662,00		124.662,00	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(124.662,00 - 109.662,00) * 100] / 109.662,00 = 13,68\% > 0\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della MCA del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(109.662,00 + 124.662,00) / 2 = 117.162,00$ €.





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 04 - Stalla , - ()

■ Valore di Mercato

Valore di Mercato	[MCA]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
MCA	Market Comparison Approach	117.162,00

In conclusione il Valore di Mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

117.162,00 €

Diconsi Euro centodiciassettemilacentosessantadue





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 04-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 4 Subject - Terreni - Fg 9 Part 1592		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	710,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



GEOGRAFIA LOTTO 04-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	CO
Comune	PLESIO		
Zona			
Indirizzo			
Civico		Cap	
Latitudine		Longitudine	

Mappa





■ Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con Map 1595 salvo se altri;
- est con Map 1592 salvo se altri;
- sud con Map 1586 - 8483 salvo se altri;
- ovest con Map 1594 - 1586 salvo se altri.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 04-Terreno agricolo , - ()

■ Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

■ Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	710,00	1,00	710,00
Totale Superficie (m²)		710,00		710,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-





Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg. Part.9 Sub.1592	710,00	S1	1,00	710,00
Totale per piano	710,00			710,00

CARATTERISTICHE LOTTO 04-Terreno agricolo , - ()

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	710,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	12/06/2025	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO LOTTO 04-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	

Localizzazione/Ubicazione

Comune	PLESIO	Provincia	CO
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	PLESIO	Provincia di	CO
--------------------------	--------	--------------	----

Terreni - Comune catastale di PLESIO (G737)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1			9	Prato	-	1,65	1,10		7	10
Totali						1,65	1,10		7	10

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Part. 9 Sub. 1592 (Bene principale) Situazione in atti al 12/06/2025

Superficie catastale: 710,00 m²

VALUTAZIONE Terreno agricolo , - ()

Il Valore di mercato Terreni dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in PLESIO (CO), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato Terreni = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 12/06/2025.





STIMA PER PUNTI DI MERITO LOTTO 04 - Terreno agricolo , - ()

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore agricolo medio (VAM)		7,54	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		7,54	1,00

■ Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	7,54	-
	Prezzo medio corretto	7,54 €/m ²	
	Superficie (SUP)	710,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (7,54 €/m²) per la superficie commerciale (710,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 5.353,40 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 04 - Terreno agricolo , - ()

■ Valore di mercato Terreni

Valore di mercato Terreni	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	5.353,40

In conclusione il Valore di mercato Terreni dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

5.353,40 €

Diconsi Euro cinquemilatrecentocinquantatrevirgolaquaranta





SCHEMA IMMOBILE LOTTO 04-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	04/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 4 Subject - Terreni - Fg 9 Part 1594		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	9.720,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal...		



GEOGRAFIA LOTTO 04-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	CO
Comune	PLESIO		
Zona			
Indirizzo			
Civico		Cap	
Latitudine		Longitudine	

Mappa





■ Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con Map altro foglio catastale salvo se altri;
- est con Map 4524 - 1595 - 1592 salvo se altri;
- sud con Map 1586 - salvo se altri;
- ovest con Torrente MIRO salvo se altri.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 04-Terreno agricolo , - ()

■ Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

■ Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	9.720,00	1,00	9.720,00
Totale Superficie (m²)		9.720,00		9.720,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-





Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.1594 Sub.	9.720,00	S1	1,00	9.720,00
Totale per piano	9.720,00			9.720,00

CARATTERISTICHE LOTTO 04-Terreno agricolo , - ()

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	9.720,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	12/06/2025	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO LOTTO 04-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	

Localizzazione/Ubicazione

Comune	PLESIO	Provincia	CO
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	PLESIO	Provincia di	CO
--------------------------	--------	--------------	----

Terreni - Comune catastale di PLESIO (G737)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		9	1594	Bosco ceduo	-	4,02	1,51		97	20
Totali						4,02	1,51		97	20

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 1594 (Bene principale) Situazione in atti al 04/06/2025
Superficie catastale: 9.720,00 m²

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato Terreni dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in PLESIO (CO), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato Terreni = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 12/06/2025.





STIMA PER PUNTI DI MERITO LOTTO 04 - Terreno agricolo , - ()

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore agricolo medio (VAM)		2,62	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		2,62	1,00

■ Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	2,62	-
	Prezzo medio corretto	2,62	€/m ²
	Superficie (SUP)		9.720,00 m ²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (2,62 €/m²) per la superficie commerciale (9.720,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 25.466,40 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 04 - Terreno agricolo , - ()

Valore di mercato Terreni




Valore di mercato Terreni	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	25.466,40

In conclusione il Valore di mercato Terreni dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
25.466,40 €

Diconsi Euro venticinquemilaquattrocentosessantaseivirgolaquaranta

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 04 - Lotto 4

N.	Compendio immobiliare e Valutazione		Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Stalla , - () il Valore di Mercato alla data di stima del 12/06/2025 è pari a 117.162,00 € per 103,7 m ² pari a 1.129,82 €/m ²		117.162,00
2	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo , - () il Valore di mercato Terreni alla data di stima del 12/06/2025 è pari a 5.353,40 € per 710,0 m ² pari a 7,54 €/m ²		5.353,40
3	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo , - () il Valore di mercato Terreni alla data di stima del 12/06/2025 è pari a 25.466,40 € per 9.720,0 m ² pari a 2,62 €/m ²		25.466,40
Totale			147.981,80
Totale Lotti			147.981,80

FIRME

Marco Molteni

CTU ESPERTO STIMATORE QUALIFICATO



VALUTATORE IMMOBILIARE

Ing. Marco Molteni





Indice

Perizia di stima

LOTTO-4

Frontespizio	1
Elenco immobili oggetto di stima	2
Premessa	2
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	3
Fasi e operazioni peritali	4
Criteri e procedimenti	5
Lotti	6
Lotto 4	
Stalla , - ()	
Scheda immobile	7
Geografia	8
Consistenze superficiali	9
Caratteristiche	12
Segmento di mercato	13
Documenti	14
Valutazione	14
Comparabili	14
Market Comparison Approach	16
Risultati della valutazione	18
Terreno agricolo , - ()	
Scheda immobile	19
Geografia	19
Consistenze superficiali	20
Caratteristiche	21
Segmento di mercato	21
Consistenza catastale	22
Valutazione	22
Stima per punti di merito	23
Risultati della valutazione	24
Terreno agricolo , - ()	
Scheda immobile	25
Geografia	25
Consistenze superficiali	26
Caratteristiche	27
Segmento di mercato	27
Consistenza catastale	28
Valutazione	28





Stima per punti di merito	29
Risultati della valutazione	30
Quadro riassuntivo	30
Firme	30





■ **Data della valutazione**

mercoledì 11/06/2025

■ **Data del rapporto**

mercoledì 11/06/2025

Perizia di stima

LOTTO-5

■ **Numero della pratica**

269-24 Terreni e Fabbricati

■ **Richiedente valutazione**

Creditore Procedente LUZZATTI POP NPLS 2022 SRL

■ **Valutatore**

Ing. Marco Molteni
Via Crotto Urago, 12 - 22030 MONTORFANO - CO
Tel. 031-606888

■ **Oggetto**

Terreni agricoli e fabbricati

■ **Valore**

206.423,20 € Diconsi Euro duecentoseimilaquattrocentoventitrevirgolaventi



VALUTATORE IMMOBILIARE

Ing. Marco Molteni





ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Stalla, sito in PLESIO (CO), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Stalla , - ()" è determinato il Valore di Mercato alla data di stima del 12/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PLESIO Comune Catastale di PLESIO

Catasto Fabbricati

Fg. 9 Part. 1596 Categoria: C 6 -Stalle, scuderie e simili, 50,00 m², Rendita 288,70 €

2 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in PLESIO (CO), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo , - ()" è determinato il Valore di mercato Terreni alla data di stima del 12/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PLESIO Comune Catastale di PLESIO

Catasto Terreni

Fg. 9 Part. 1595 Qualità: Seminativo arborato, 0 ha 52 a 70 ca , RD 9,53 €, RA 2,72 €

3 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in PLESIO (CO), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo , - ()" è determinato il Valore di mercato Terreni alla data di stima del 12/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PLESIO Comune Catastale di PLESIO

Catasto Terreni

Fg. 9 Part. 1626 Qualità: Seminativo arborato, 0 ha 29 a 60 ca , RD 4,59 €, RA 0,76 €

4 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in PLESIO (CO), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo , - ()" è determinato il Valore di mercato Terreni alla data di stima del 17/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PLESIO Comune Catastale di PLESIO

Catasto Terreni

Fg. 9 Part. 1628 Qualità: Bosco ceduo, 2 ha 19 a 90 ca , RD 9,09 €, RA 3,41 €

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.





NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Incarico come CTU il 16 . 11 . 24 per la Stima dei Beni Immobili Pignorati come individuati nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita, autorizzandolo ad accedere ad ogni documento concernente gli Immobili Pignorati , ivi compresi i documenti relativi in possesso del Comune di Menaggio - CO - dell'Ufficio del Registro - della Conservatoria dei Registri Immobiliari - dell'Ufficio del Territorio , e ad estrarre copia , non trovando nel caso di specie , i limiti di cui alla Legge 31 . 12 . 96 - n.675 sulla " Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali "





SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Ing. Marco Molteni Via Crotto Urago, 12 - 22030 MONTORFANO - CO Tel. 031-606888 Cel. 3471786079 Nato il 26/02/1952 a MONTORFANO CF: MLTMRC52B26F688O
Richiedente valutazione	Creditore Procedente LUZZATTI POP NPLS 2022 SRL
Esecutato (convenuto)	Esecutata





FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
16/11/2024	Incarico o mandato Molteni Marco (Valutatore)
09/12/2024	Sopralluogo al bene immobile Molteni Marco (Valutatore)
03/03/2025	Sopralluogo al bene immobile Molteni Marco (Valutatore)
15/05/2025	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Molteni Marco (Valutatore)
16/06/2025	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Molteni Marco (Valutatore)
20/06/2025	Consegna finale Molteni Marco (Valutatore)





CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato Terreni

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

MONTORFANO, data rapporto mercoledì 11/06/2025

Pagina 6 di 42





speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato Terreni	[Stima per Punti di merito]
Procedimento	Descrizione
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima per punti di merito

■ Valore di Mercato

Valore di Mercato	[MCA]
Procedimento	Descrizione
MCA	Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
05	Lotto 5
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Stalla , - ()
2	Terreno agricolo , - ()
3	Terreno agricolo , - ()
4	Terreno agricolo , - ()





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 05-Stalla , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 5 Subject - Fabbricati- Fg 9 Part 1596		
Classificazione	Stalla		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	78,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



Descrizione principale

Trattasi di Rustico , adibito a Stalla e Fienile

Provenienza e titolarità

PROCEDURA N. 269/2024 R.G.E. - Lotto n. 5
del Tribunale di Como

Aggiornamento dei repertori: 23.05.2025

oggetto di visura:
in Comune di Plesio sezione urbana Plesio

Oggetto di procedura - Catasto Fabbricati - sez. Plesio
quota di 1/1 del diritto di proprietà

foglio n. 22 - particella n. 1596 - categoria: C/6 - classe: U - consistenza: mq. 50- superficie catastale: mq. 78 - rendita
catastale Euro 206,58

Catasto Terreni - sez. Plesio
quota di 1/2 del diritto di proprietà

foglio n. 9 - particella n. 1595 - qualità: semin arbor - classe 3 - superficie: Ha 0.52.70 - reddito dominicale: Euro 9,53 -
reddito agrario: Euro 2,72

foglio n. 9 - particella n. 1626 - qualità: semin arbor - classe 4 - superficie: Ha 0.29.60 - reddito dominicale: Euro 4,59 -
reddito agrario: Euro 0,76

foglio n. 9 - particella n. 1628 - qualità: bosco ceduo - classe 2 - superficie: Ha 2.19.90 - reddito dominicale: Euro 9,09 -
reddito agrario: Euro 3,41

Attuale proprietaria per le quote sopra indicate:
[REDACTED] nata a Torino il 29.04.1952

Provenienze:





successione a [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 7.03.1992, denuncia registrata a Menaggio il 7.09.1992 al n. 356 vol. 92, trascritta Como in data 6.04.1996 ai nn. 5746/4254, seguita da accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 28.12.2007 ai nn. 46116/28092;
atto di compravendita in data 14.11.2006 n. 271999/21241 di rep. a rogito dott. [REDACTED] notaio in Como, ivi trascritto in data 23.11.2006 ai nn. 42440/26510;

Avvertenza: la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà dei terreni censiti con le particelle n. 1595, n. 1626, n. 1628 appartiene a SOCIETA' AGRICOLA LA MONTAGNOLA DI CASTELLI FRANCESCA MARIA & C. - S.S. con sede in Menaggio, proprietaria con atto in data 14.11.2006 n. 271998/21240 di rep. a rogito dott. [REDACTED] notaio in Como ivi trascritto in data 23.11.2006 ai nn. 42437/26507.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare:

ISCRIZIONE nn. 8961/1492 dell'11.05.2020 = ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta per Euro 75.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. con sede in Sondrio; avvertenza: l'ipoteca colpisce numerosi beni immobili tra i quali anche i beni immobili oggetto del Lotto 5.

ISCRIZIONE nn. 8962/1493 dell'11.05.2020 = ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta per Euro 1.425.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. con sede in Sondrio; avvertenza: l'ipoteca colpisce numerosi beni immobili tra i quali anche i beni immobili oggetto del Lotto 5.

TRASCRIZIONE nn. 27926/20803 del 27.09.2024 = verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Como, notificato in data 19.08.2024 cron. n. 4167, trascritto a favore di LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L., con sede in Conegliano. avvertenza: il pignoramento colpisce numerosi beni immobili tra i quali anche i beni immobili oggetto del Lotto 5.

Breve storia ventennale:

Al ventennio la proprietà dell' unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Plesio sez. Plesio con la particella n. 1596 ed al Catasto Terreni con le particelle n. 1595, n. 1626, n. 1628 apparteneva per 1/2 a [REDACTED] [REDACTED] nata a Torino il 29.04.1952, proprietaria in forza di successione legittima al padre [REDACTED] [REDACTED] nato il 27.03.1913 e deceduto il 7.03.1992, denuncia di successione registrata Menaggio 7.09.1992 al n. 356 vol. 92, trascritta Como in data 6.04.1996 ai nn. 5746/4254, seguita da accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 28.12.2007 ai nn. 46116/28092; la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà dei beni del lotto n. 5 al ventennio apparteneva a [REDACTED] [REDACTED] nata il 15.03.1945, proprietaria in forza di successione a [REDACTED] [REDACTED] deceduta in data 05.10.2000, denuncia di successione registrata a Menaggio in data in data 3.04.2001 al n. 162 vol. 2001, non trascritta, risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 02.07.2013 ai nn. 16226/11537 ed in data 10.08.2015 ai nn. 19829/12906.

Con atto di compravendita in data 14.11.2006 n. 271999/21241 di rep. a rogito dott. [REDACTED] [REDACTED] notaio in Como, ivi trascritto in data 23.11.2006 ai nn. 42440/26510- [REDACTED] [REDACTED] nata il 15.03.1945 ha venduto a [REDACTED] [REDACTED] nata a Torino il 29.04.1952 anche la quota di 1/2 del diritto di proprietà a lei spettante sull' unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Plesio sezione Plesio con il foglio 22 particella n. 1596.

Con atto in data 14.11.2006 n. 271998/21240 di rep. a rogito dott. [REDACTED] [REDACTED] notaio in Como ivi trascritto in data 23.11.2006 ai nn. 42437/26507 [REDACTED] [REDACTED] nata il 15.03.1945 ha venduto alla SOCIETA' AGRICOLA LA MONTAGNOLA DI CASTELLI FRANCESCA MARIA & C. - S.S. con sede in Menaggio la quota di 1/2 del diritto di proprietà dei terreni censiti con le particelle n. 1595, n. 1626 e n. 1628.

Urbanistica e vincoli

TESSUTO AGRICOLO - Art. 20 N.T.A. - Piano delle Regole -

Ambiti Boscati - Ambiti Agricoli Prativi
Edifici Residenziali Isolati (Norma speciale)

GEOGRAFIA
LOTTO 05-Stalla , - ()





Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	CO
Comune	PLESIO		
Zona			
Indirizzo			
Civico		Cap	
Latitudine		Longitudine	

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con Strada Comunale del Sasso salvo se altri;
- est con Map 1595 salvo se altri;
- sud con Map 1595 salvo se altri;
- ovest con Map 1595 salvo se altri.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 05-Stalla , - ()

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	78,00	1,00	78,00





Totale Superficie (m²)	78,00	78,00
Totale Volume Commerciale (m³)		-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.1596 Sub.	78,00	S1	1,00	78,00
Totale per piano	78,00			78,00

CARATTERISTICHE LOTTO 05-Stalla , - ()

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	78,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	78,0	m ²	1,00

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	12/06/2025	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO LOTTO 05-Stalla , - ()

Denominazione

Classificazione	Stalla
Destinazione	

Localizzazione/Ubicazione

Comune	PLESIO	Provincia	CO
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	PLESIO	Provincia di	CO
---------------------------------	--------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di PLESIO (G737)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		9	1596		C 6 -Stalle, scuderie e simili	-	50,00 m ²	288,70	78,00
Totali								288,70	78,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 1596 (Bene principale) Situazione in atti al 12/06/2025
Superficie catastale: 78,00 m²





VALUTAZIONE Stalla , - ()

Il Valore di Mercato dell'immobile, classificato come Stalla sito in PLESIO (CO), avviene mediante la seguente formula:

Valore di Mercato = [MCA]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 12/06/2025.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Abitazione tipica del luogo - Cascina - PLESIO (CO) - Comparabile A

Tipo di dato	Offerta in vendita
Descrizione	-
Destinazione	-
Superficie commerciale (SUP)	100,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
Prezzo richiesto	105.000,00 €
Nota Prezzo	Copia di ...

