



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 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. 1003 Qualità: Seminativo arborato, 0 ha 22 a 40 ca , RD 4,05 €, RA 1,16 €

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. 410 Qualità: Pascolo, 0 ha 12 a 80 ca , RD 1,65 €, RA 0,59 €

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. 1006 Qualità: Prato, 0 ha 06 a 00 ca , RD 0,93 €, RA 0,62 €

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 12/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PLESIO Comune Catastale di PLESIO

Catasto Terreni

Fg. 9 Part. 1605 Qualità: Bosco ceduo, 0 ha 06 a 40 ca , RD 0,53 €, RA 0,10 €

5 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in , (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

Catasto Terreni

Fg. 9 Part. 1602 Qualità: Bosco ceduo, 0 ha 30 a 00 ca , RD 2,48 €, RA 0,46 €

6 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. 408 Qualità: Bosco ceduo, 0 ha 05 a 80 ca , RD 0,24 €, RA 0,09 €

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: MLTMRC52B26F6880
Richiedente valutazione	Creditore Procedente LUZZATTI POP NPLS 2022 SRL
Esecutato (convenuto)	Esecutata





FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
16/06/2025	Incarico o mandato Molteni Marco (Valutatore)
09/06/2025	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 39





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

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
07	Lotto 7
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Terreno agricolo , - ()
2	Terreno agricolo , - ()
3	Terreno agricolo , - ()
4	Terreno agricolo , - ()
5	Terreno agricolo , - ()
6	Terreno agricolo , - ()





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 07-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 7 Subject - Terreni - Fg 9 Part 1603		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	2.240,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal...		



GEOGRAFIA LOTTO 07-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

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

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 07-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	2.240,00	1,00	2.240,00
Totale Superficie (m²)		2.240,00		2.240,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.1003 Sub.	2.240,00	S1	1,00	2.240,00
Totale per piano	2.240,00			2.240,00

CARATTERISTICHE LOTTO 07-Terreno agricolo , - ()





■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	2.240,0	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 07-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	1003	Seminativo arborato	-	4,05	1,16		22	40
Totali						4,05	1,16		22	40

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 1003 (Bene principale) Situazione in atti al 12/06/2025
Superficie catastale: 2.240,00 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 07 - 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)	2.240,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (7,78 €/m²) per la superficie commerciale (2.240,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 17.427,20 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 07 - 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	17.427,20

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

17.427,20 €

Diconsi Euro diciassettemilaquattrocentoventisettevirgolaventi





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 07-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 7 Subject - Terreni - Fg 9 Part 410		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	1.280,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal...		



GEOGRAFIA LOTTO 07-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

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

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 07-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	1.280,00	1,00	1.280,00
Totale Superficie (m²)		1.280,00		1.280,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.410 Sub.	1.280,00	S1	1,00	1.280,00
Totale per piano	1.280,00			1.280,00

CARATTERISTICHE LOTTO 07-Terreno agricolo , - ()





■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	1.280,0	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 07-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	410	Pascolo	-	1,65	0,59		12	80
Totali						1,65	0,59		12	80





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.





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 07-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 7 Subject - Terreni - Fg 9 Part 1606		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	600,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



GEOGRAFIA LOTTO 07-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

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

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 07-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	600,00	1,00	600,00
Totale Superficie (m²)		600,00		600,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.1006 Sub.	600,00	S1	1,00	600,00
Totale per piano	600,00			600,00

CARATTERISTICHE LOTTO 07-Terreno agricolo , - ()





■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	600,0	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 07-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) PLESIO (G737)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		9	1006	Prato	-	0,93	0,62		6	00
Totali						2,58	1,21		6	00





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.





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 07-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 7 Subject - Terreni - Fg 9 Part 1605		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	640,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



GEOGRAFIA LOTTO 07-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

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

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 07-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	640,00	1,00	640,00
Totale Superficie (m²)		640,00		640,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.1605 Sub.	640,00	S1	1,00	640,00
Totale per piano	640,00			640,00

CARATTERISTICHE LOTTO 07-Terreno agricolo , - ()





■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	640,0	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 07-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) PLESIO (G737) PLESIO (G737)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		9	1605	Bosco ceduo	-	0,53	0,10		6	40
Totali						3,11	1,31		6	40





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.





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 07-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 7 Subject - Terreni - Fg 9 Part 1602		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	3.000,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal...		



GEOGRAFIA LOTTO 07-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

Regione		Provincia	
Comune			
Zona			
Indirizzo			
Civico		Cap	
Latitudine		Longitudine	

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 07-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.1602 Sub.	3.000,00	S1	1,00	3.000,00
Totale per piano	3.000,00			3.000,00

CARATTERISTICHE LOTTO 07-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	12/06/2025	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO LOTTO 07-Terreno agricolo , - ()

■ Denominazione

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	

■ 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		Provincia di	
--------------------------	--	--------------	--

■ Terreni - Comune catastale di PLESIO (G737) PLESIO (G737) PLESIO (G737) ()

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
Totali						3,11	1,31	0	0	0





VALUTAZIONE Terreno agricolo , - ()

Il Valore di mercato Terreni dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in (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.

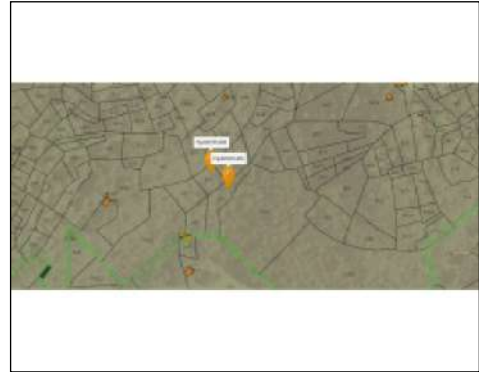




SCHEDA IMMOBILE LOTTO 07-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 7 Subject - Terreni - Fg 9 Part 408		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	580,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



GEOGRAFIA LOTTO 07-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

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

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 07-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	580,00	1,00	580,00
Totale Superficie (m²)		580,00		580,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.408 Sub.	580,00	S1	1,00	580,00
Totale per piano	580,00			580,00

CARATTERISTICHE LOTTO 07-Terreno agricolo , - ()





■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	580,0	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 07-Terreno agricolo , - ()

■ Denominazione

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	

■ 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) PLESIO (G737) PLESIO (G737) () PLESIO

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		9	408	Bosco ceduo	-	0,24	0,09		5	80
Totali						3,35	1,40	0	5	80





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.

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 07 - Lotto 7

Totale Lotti	0,00
---------------------	-------------

FIRME

Marco Molteni

CTU ESPERTO STIMATORE QUALIFICATO



VALUTATORE IMMOBILIARE
Ing. Marco Molteni





■ **Data della valutazione**

mercoledì 11/06/2025

■ **Data del rapporto**

mercoledì 11/06/2025

Perizia di stima

LOTTO-8

■ **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**

12.314,00 € Dicorsi Euro dodicimilatrecentoquattordici



VALUTATORE IMMOBILIARE

Ing. Marco Molteni





ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 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. 4254 Qualità: Bosco ceduo, 0 ha 09 a 20 ca , RD 0,76 €, RA 0,14 €

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. 1704 Qualità: Bosco ceduo, 0 ha 12 a 90 ca , RD 0,53 €, RA 0,20 €

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. 4274 Qualità: Incolto produttivo, 0 ha 17 a 70 ca , RD 0,09 €, RA 0,18 €

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 12/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PLESIO Comune Catastale di PLESIO

Catasto Terreni

Fg. 9 Part. 1571 Qualità: Pascolo arborato, 0 ha 10 a 80 ca , RD 1,12 €, RA 0,45 €

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)
10/05/2025	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 37





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

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
08	Lotto 8
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Terreno agricolo , - ()
2	Terreno agricolo , - ()
3	Terreno agricolo , - ()
4	Terreno agricolo , - ()

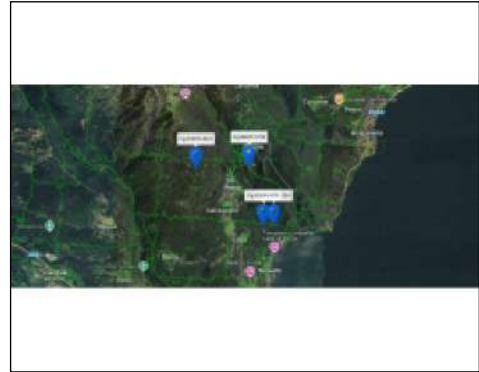




SCHEDA IMMOBILE LOTTO 08-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 8 Subject - Terreni - Fg 9 Part 4524		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	920,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



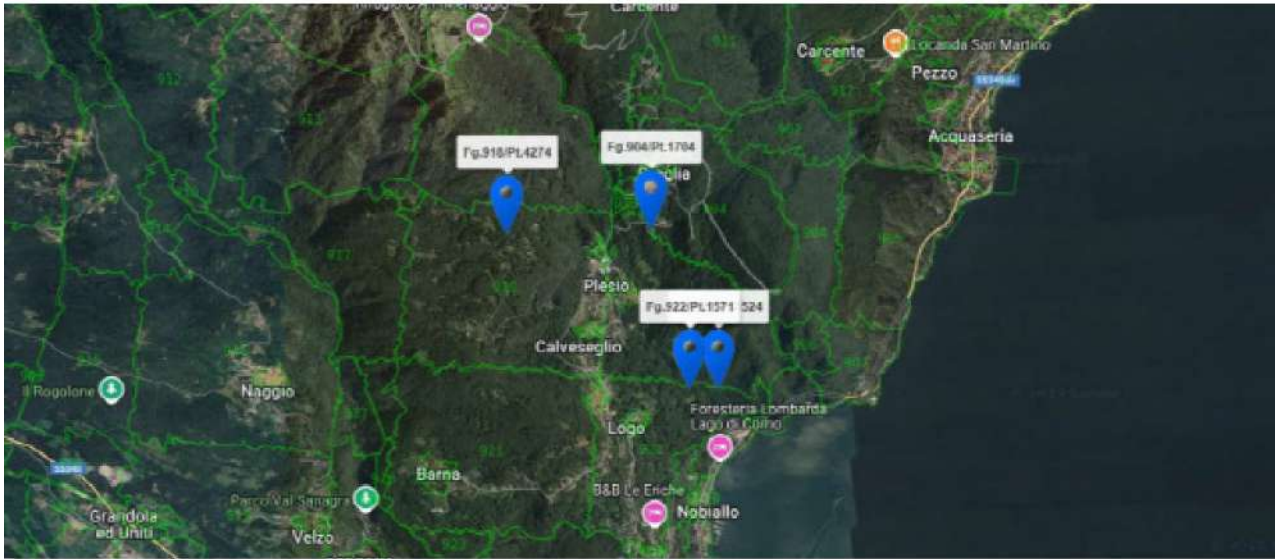
GEOGRAFIA LOTTO 08-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

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

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 08-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	920,00	1,00	920,00
Totale Superficie (m²)		920,00		920,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.4254 Sub.	920,00	S1	1,00	920,00
Totale per piano	920,00			920,00

CARATTERISTICHE LOTTO 08-Terreno agricolo , - ()





■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	920,0	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 08-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	4254	Bosco ceduo	-	0,76	0,14		9	20
Totali						0,76	0,14		9	20

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 4254 (Bene principale) Situazione in atti al 12/06/2025
Superficie catastale: 920,00 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 08 - 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)		920,00 m ²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (2,62 €/m²) per la superficie commerciale (920,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 2.410,40 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 08 - 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	2.410,40

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

2.410,40 €

Diconsi Euro duemilaquattrocentodiecivirgolaquaranta

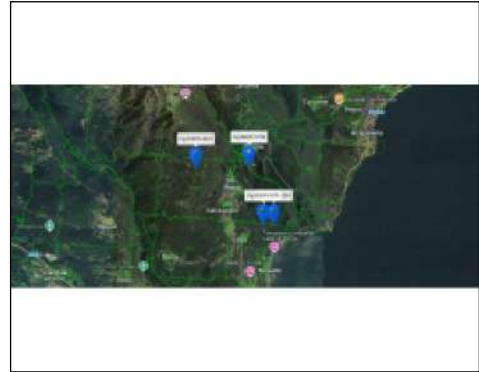




SCHEDA IMMOBILE LOTTO 08-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 8 Subject - Terreni - Fg 9 Part 1704		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	1.290,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal...		



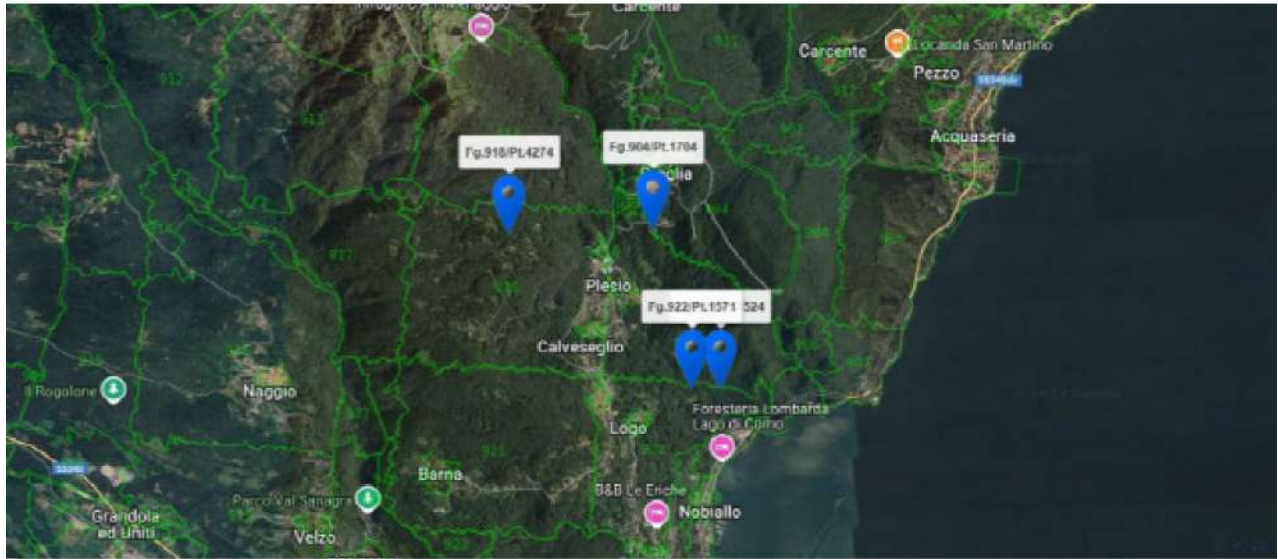
GEOGRAFIA LOTTO 08-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

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

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 08-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	1.290,00	1,00	1.290,00
Totale Superficie (m²)		1.290,00		1.290,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.1704 Sub.	1.290,00	S1	1,00	1.290,00
Totale per piano	1.290,00			1.290,00

CARATTERISTICHE LOTTO 08-Terreno agricolo , - ()





■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	1.290,0	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 08-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	1704	Bosco ceduo	-	0,53	0,20		12	90
Totali						0,53	0,20		12	90

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 1704 (Bene principale) Situazione in atti al 12/06/2025
Superficie catastale: 1.290,00 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 08 - 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)	1.290,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (2,62 €/m²) per la superficie commerciale (1.290,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 3.379,80 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 08 - 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	3.379,80

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

3.379,80 €

Diconsi Euro tremilatrecentosettantanovevirgolaottanta

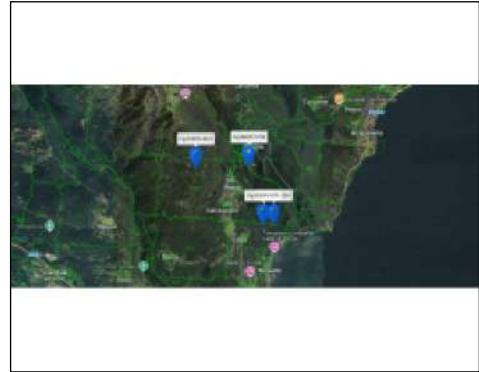




SCHEDA IMMOBILE LOTTO 08-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 8 Subject - Terreni - Fg 9 Part 4274		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	1.770,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal...		



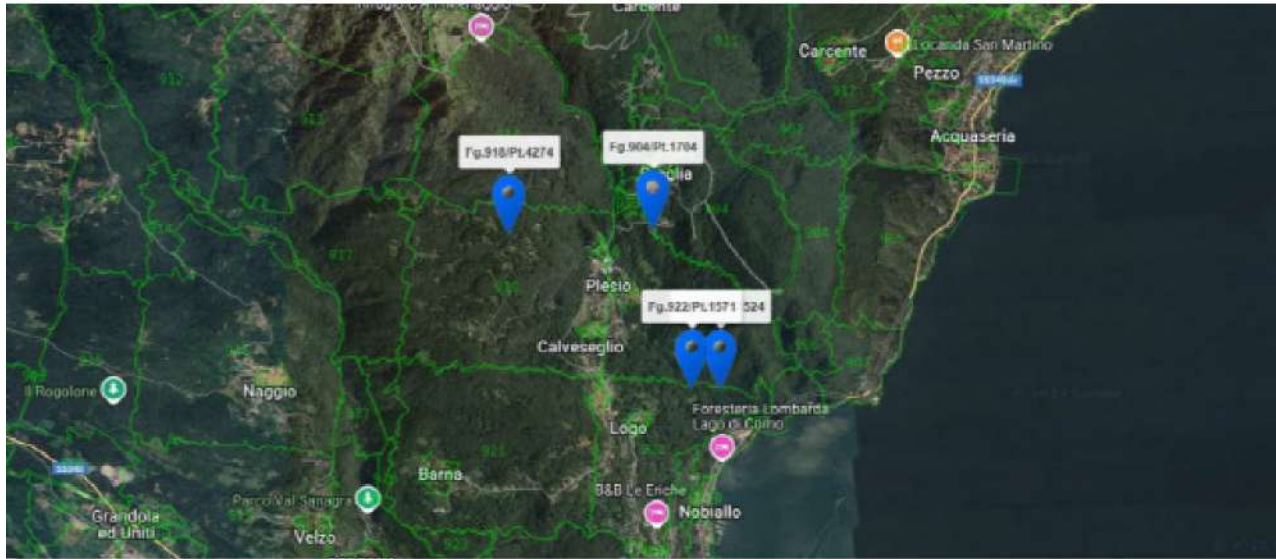
GEOGRAFIA LOTTO 08-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

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

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 08-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	1.770,00	1,00	1.770,00
Totale Superficie (m²)		1.770,00		1.770,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.4274 Sub.	1.770,00	S1	1,00	1.770,00
Totale per piano	1.770,00			1.770,00

CARATTERISTICHE LOTTO 08-Terreno agricolo , - ()





■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	1.770,0	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 08-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	4274	Incolto produttivo	-	0,09	0,18		17	70
Totali						0,09	0,18		17	70

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 4274 (Bene principale) Situazione in atti al 12/06/2025
Superficie catastale: 1.770,00 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 08 - 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)		0,94	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		0,94	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	-	0,94	-
	Prezzo medio corretto	0,94 €/m ²	
	Superficie (SUP)	1.770,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (0,94 €/m²) per la superficie commerciale (1.770,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 1.663,80 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 08 - 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	1.663,80

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

1.663,80 €

Diconsi Euro unomilaseicentosessantatrevirgolaottanta

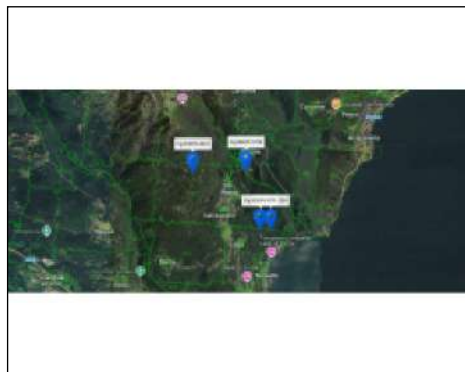




SCHEDA IMMOBILE LOTTO 08-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 8 Subject - Terreni - Fg 9 Part 1571		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	1.080,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal...		



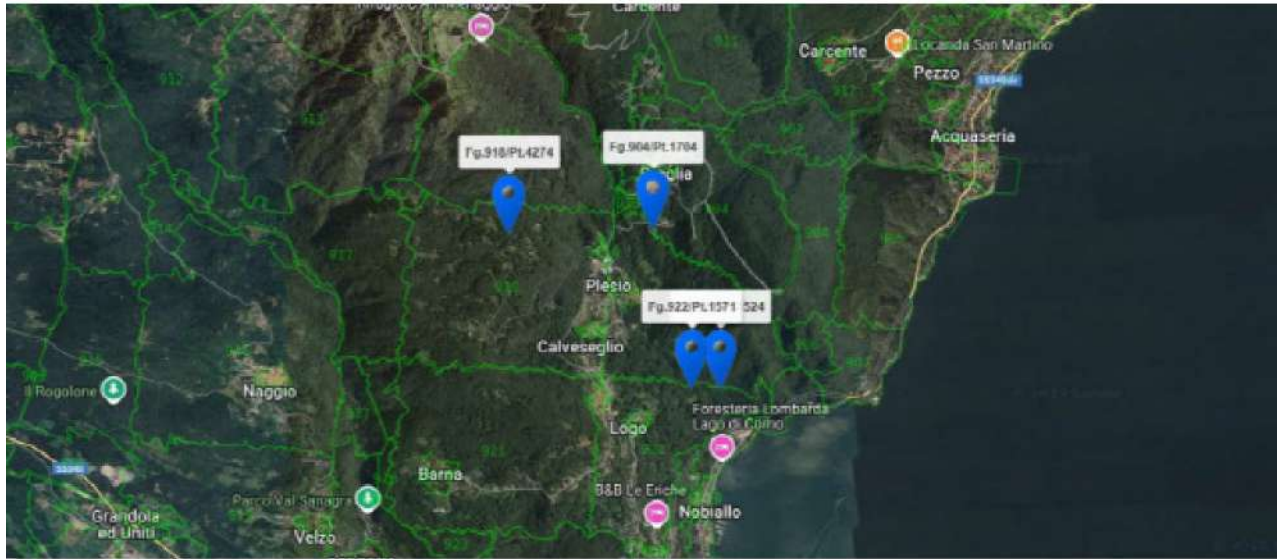
GEOGRAFIA LOTTO 08-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

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

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 08-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	1.080,00	1,00	1.080,00
Totale Superficie (m²)		1.080,00		1.080,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.1571 Sub.	1.080,00	S1	1,00	1.080,00
Totale per piano	1.080,00			1.080,00

CARATTERISTICHE LOTTO 08-Terreno agricolo , - ()





■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	1.080,0	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 08-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	1571	Pascolo arborato	-	1,12	0,45		10	80
Totali						1,12	0,45		10	80

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 1571 (Bene principale) Situazione in atti al 12/06/2025
Superficie catastale: 1.080,00 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 08 - 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)		1.080,00 m ²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (4,50 €/m²) per la superficie commerciale (1.080,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 4.860,00 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 08 - 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	4.860,00

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

4.860,00 €

Diconsi Euro quattromilaottocentosessanta

FIRME

Marco Molteni

CTU ESPERTO STIMATORE QUALIFICATO



VALUTATORE IMMOBILIARE
Ing. Marco Molteni





Indice

Perizia di stima

LOTTO-8

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 8

Terreno agricolo , - ()

Scheda immobile	8
Geografia	8
Consistenze superficiali	9
Caratteristiche	9
Segmento di mercato	10
Consistenza catastale	11
Valutazione	12
Stima per punti di merito	13
Risultati della valutazione	14

Terreno agricolo , - ()

Scheda immobile	15
Geografia	15
Consistenze superficiali	16
Caratteristiche	16
Segmento di mercato	17
Consistenza catastale	18
Valutazione	19
Stima per punti di merito	20
Risultati della valutazione	21

Terreno agricolo , - ()

Scheda immobile	22
Geografia	22
Consistenze superficiali	23
Caratteristiche	23
Segmento di mercato	24
Consistenza catastale	25
Valutazione	26
Stima per punti di merito	27





Risultati della valutazione	28
Terreno agricolo , - ()	
Scheda immobile	29
Geografia	29
Consistenze superficiali	30
Caratteristiche	30
Segmento di mercato	31
Consistenza catastale	32
Valutazione	33
Stima per punti di merito	34
Risultati della valutazione	35
Firme	35

