



■ **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 05 - 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 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	78,0

■ 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)	(78,0-100,0)	-27.720,00	(78,0-100,0)	-27.720,00	
Prezzo corretto		77.280,00		92.280,00	

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(92.280,00 - 77.280,00) * 100] / 77.280,00 = 19,41\% > 0\%$.

■ 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 $(77.280,00 + 92.280,00) / 2 = 84.780,00$ €.





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 05 - Stalla , - ()

■ Valore di Mercato

Valore di Mercato	[MCA]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
MCA	Market Comparison Approach	84.780,00

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

84.780,00 €

Diconsi Euro ottantaquattromilasettecentoottanta





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 05-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 5 Subject - Terreni - Fg 9 Part 1595		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	5.270,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal...		



GEOGRAFIA LOTTO 05-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

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

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 05-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	5.270,00	1,00	5.270,00
Totale Superficie (m²)		5.270,00		5.270,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.1545 Sub.	5.270,00	S1	1,00	5.270,00
Totale per piano	5.270,00			5.270,00

CARATTERISTICHE LOTTO 05-Terreno agricolo , - ()





■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	5.270,0	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 05-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	1595	Seminativo arborato	-	9,53	2,72		52	70
Totali						9,53	2,72		52	70

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 1595 (Bene principale) Situazione in atti al 12/06/2025
Superficie catastale: 5.270,00 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 05 - 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)	5.270,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (7,78 €/m²) per la superficie commerciale (5.270,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 41.000,60 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 05 - 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	41.000,60

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

41.000,60 €

Diconsi Euro quarantaunomilavirgolasessanta





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 05-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 5 Subject - Terreni - Fg 9 Part 1626		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	2.960,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal...		



GEOGRAFIA LOTTO 05-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 1628 salvo se altri;
- est con Map 1628 salvo se altri;
- sud con Strada Comunale del Sasso salvo se altri;
- ovest con Map 1626salvo se altri.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 05-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	2.960,00	1,00	2.960,00
Totale Superficie (m²)		2.960,00		2.960,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-





Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.1626 Sub.	2.960,00	S1	1,00	2.960,00
Totale per piano	2.960,00			2.960,00

CARATTERISTICHE LOTTO 05-Terreno agricolo , - ()

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	2.960,0	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 05-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	1626	Seminativo arborato	-	4,59	0,76		29	60
Totali						4,59	0,76		29	60

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 1626 (Bene principale) Situazione in atti al 12/06/2025
Superficie catastale: 2.960,00 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 05 - 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)	2.960,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (7,78 €/m²) per la superficie commerciale (2.960,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 23.028,80 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 05 - 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	23.028,80

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

23.028,80 €

Diconsi Euro ventitremilaventiottovirgolaottanta





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 05-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	17/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 5 Subject - Fabbricati- Fg 9 Part 1628		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	21.990,00 m ² Consistenza da Superfici Catasta...		





GEOGRAFIA

LOTTO 05-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 1690 - 1474 - 1695 - 6154 - 4529 - salvo se altri;
- est con Map 6164 - 8473 - 6151 - 1623 salvo se altri;
- sud con Map 4524-1596-1595-1604-1605-1606 salvo se altri;
- ovest con Map 1701 - 1690 salvo se altri.





CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 05-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	21.990,00	1,00	21.990,00
Totale Superficie (m²)		21.990,00		21.990,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.1628 Sub.	21.990,00	S1	1,00	21.990,00
Totale per piano	21.990,00			21.990,00





CARATTERISTICHE
LOTTO 05-Terreno agricolo , - ()

■ **Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	21.990,0	m ²	-

■ **Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	17/06/2025	giorno/mese/anno	-





SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 05-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	1628	Bosco ceduo	-	9,09	3,41	2	19	90
Totali						9,09	3,41	2	19	90

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 1628 (Bene principale) Situazione in atti al 17/06/2025
Superficie catastale: 21.990,00 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 martedì 17/06/2025.





STIMA PER PUNTI DI MERITO LOTTO 05 - 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)		21.990,00 m ²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (2,62 €/m²) per la superficie commerciale (21.990,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 57.613,80 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 05 - 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	57.613,80

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

57.613,80 €

Diconsi Euro cinquantasettemilaseicentotredicivirgolaottanta

FIRME

Marco Molteni

CTU ESPERTO STIMATORE QUALIFICATO



VALUTATORE IMMOBILIARE
Ing. Marco Molteni





Indice

Perizia di stima

LOTTO-5

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 5	
Stalla , - ()	
Scheda immobile	8
Geografia	9
Consistenze superficiali	10
Caratteristiche	11
Segmento di mercato	11
Consistenza catastale	12
Valutazione	13
Comparabili	13
Market Comparison Approach	15
Risultati della valutazione	17
Terreno agricolo , - ()	
Scheda immobile	18
Geografia	18
Consistenze superficiali	19
Caratteristiche	19
Segmento di mercato	20
Consistenza catastale	21
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	29





Stima per punti di merito	30
Risultati della valutazione	31
Terreno agricolo , - ()	
Scheda immobile	32
Geografia	33
Consistenze superficiali	34
Caratteristiche	35
Segmento di mercato	36
Consistenza catastale	37
Valutazione	38
Stima per punti di merito	39
Risultati della valutazione	40
Firme	40





■ **Data della valutazione**

mercoledì 11/06/2025

■ **Data del rapporto**

mercoledì 11/06/2025

Perizia di stima

LOTTO-6

■ **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**

121.736,20 € Diconsi Euro centoventiunomilasettecentotrentaseivirgolaventi



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. 484 Qualità: Pascolo arborato, 0 ha 30 a 50 ca , RD 2,52 €, RA 1,42 €

2 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. 515 Qualità: Prato arborato, 0 ha 32 a 90 ca , RD 4,25 €, RA 5,10 €

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. 534 Qualità: Prato, 0 ha 44 a 10 ca , RD 5,69 €, RA 5,69 €

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. 485 Qualità: Pascolo, 0 ha 01 a 10 ca , RD 0,09 €, RA 0,06 €

5 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

Catasto Terreni

Fg. 9 Part. 695 Qualità: Prato, 0 ha 03 a 40 ca , RD 0,53 €, RA 0,53 €

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. 1691 Qualità: Prato arborato, 0 ha 00 a 60 ca , RD 0,09 €, RA 0,11 €

7 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. 2392 Qualità: Prato, 0 ha 00 a 35 ca , RD 0,05 €, RA 0,05 €

8 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. 1693 Qualità: Seminativo arborato, 0 ha 01 a 60 ca , RD 0,58 €, RA 0,50 €

9 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. 1158 Qualità: Seminativo arborato, 0 ha 01 a 30 ca , RD 0,47 €, RA 0,40 €

10 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 16/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PLESIO Comune Catastale di PLESIO

Catasto Terreni

Fg. 9 Part. 1689 Qualità: Seminativo arborato, 0 ha 02 a 00 ca , RD 0,72 €, RA 0,62 €

11 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 16/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PLESIO Comune Catastale di PLESIO

Catasto Terreni

Fg. 9 Part. 514 Qualità: Pascolo, 0 ha 69 a 40 ca , RD 5,38 €, RA 3,58 €

12 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 16/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Catasto Terreni

Fg. 9 Part. 510 Qualità: Pascolo arborato, Classe 2, 0 ha 23 a 60 ca , RD 1,95 €, RA 1,10 €

13 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 16/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Catasto Terreni

Fg. 9 Part. 2391 Qualità: Prato, 0 ha 01 a 25 ca , RD 0,19 €, RA 0,19 €

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)
09/12/2024	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 7 di 70





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
06		Lotto 6
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Terreno agricolo , - ()	
2	Terreno agricolo , - ()	
3	Terreno agricolo , - ()	
4	Terreno agricolo , - ()	
5	Terreno agricolo , - ()	
6	Terreno agricolo , - ()	
7	Terreno agricolo , - ()	
8	Terreno agricolo , - ()	
9	Terreno agricolo , - ()	
10	Terreno agricolo , - ()	
11	Terreno agricolo , - ()	
12	Terreno agricolo , - ()	
13	Terreno agricolo , - ()	





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 6 Subject - Terreni - Fg 9 Part 484		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	3.050,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal...		



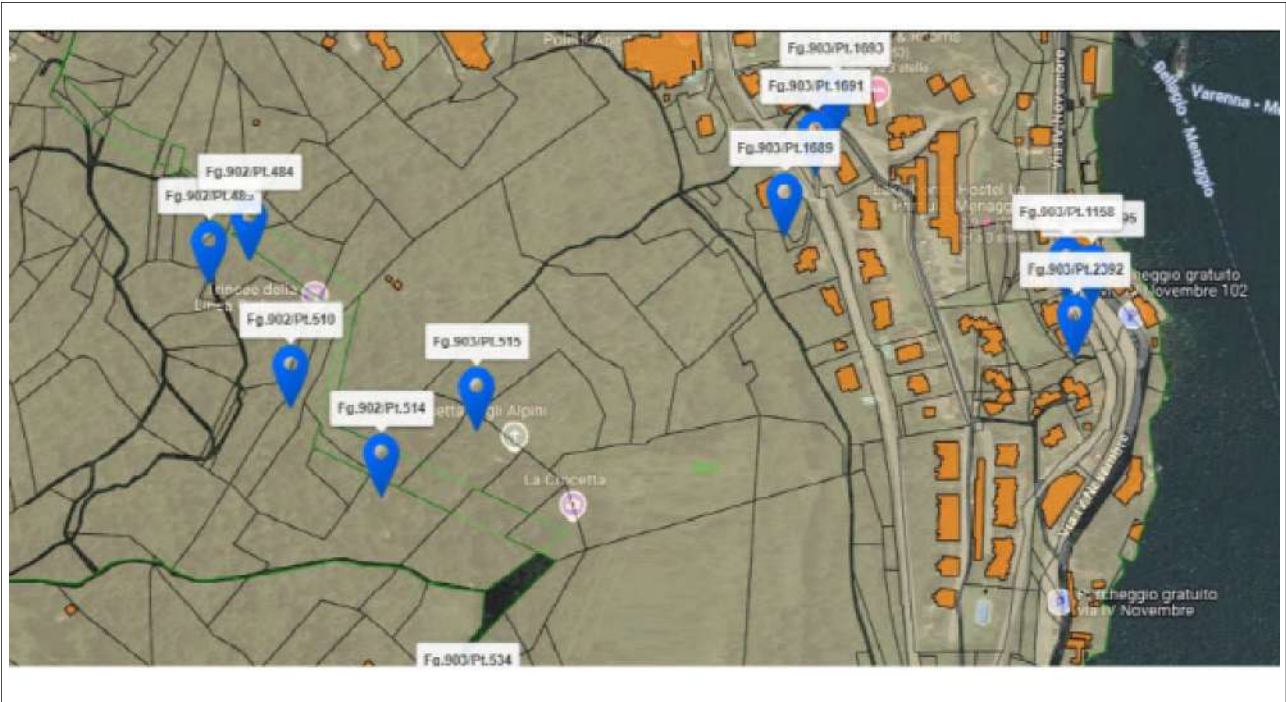
GEOGRAFIA LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

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

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 06-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	3.050,00	1,00	3.050,00
Totale Superficie (m²)		3.050,00		3.050,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.484 Sub.	3.050,00	S1	1,00	3.050,00
Totale per piano	3.050,00			3.050,00

CARATTERISTICHE LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()





■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	3.050,0	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 06-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	484	Pascolo arborato	-	2,52	1,42		30	50
Totali						2,52	1,42		30	50

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 484 (Bene principale) Situazione in atti al 12/06/2025
Superficie catastale: 3.050,00 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.

Bilanci LOTTO 06 - Terreno agricolo , - ()



Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)





STIMA PER PUNTI DI MERITO LOTTO 06 - 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)		3.050,00 m ²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (4,50 €/m²) per la superficie commerciale (3.050,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 13.725,00 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 06 - 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	13.725,00

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

13.725,00 €

Diconsi Euro tredicimilasettecentoventicinque





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 6 Subject - Terreni - Fg 9 Part 515		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	3.290,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal...		



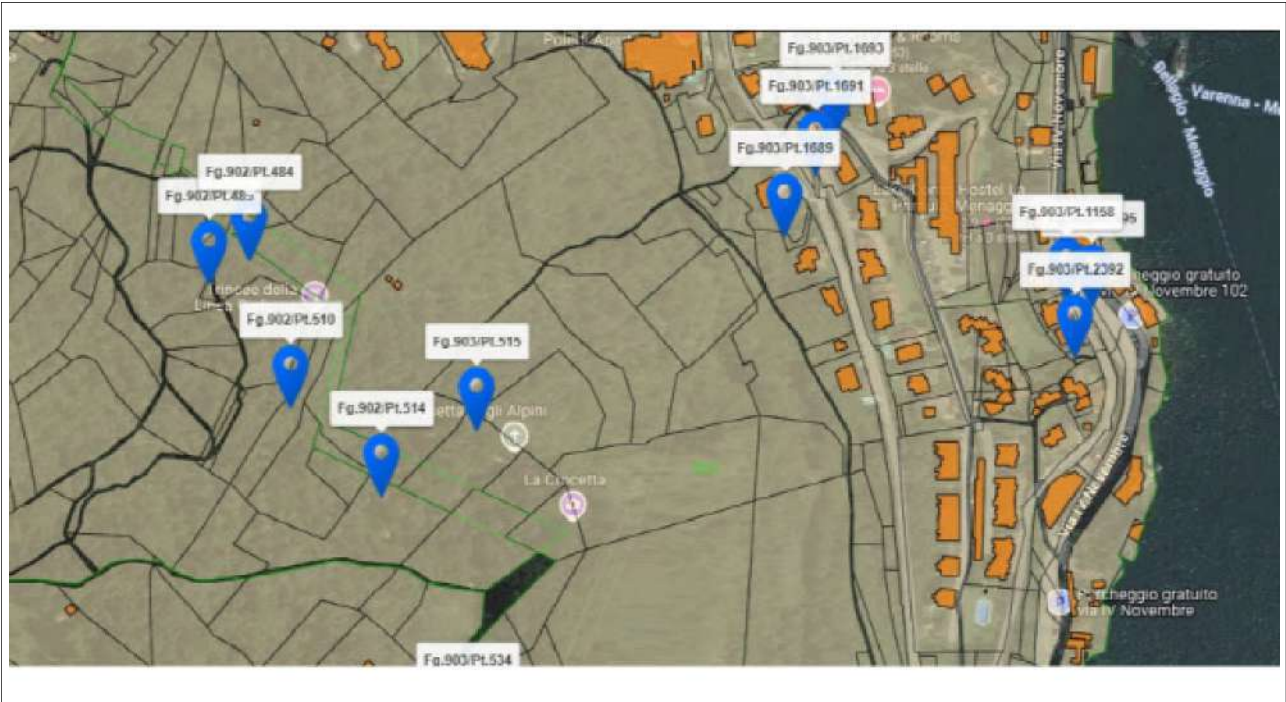
GEOGRAFIA LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

Regione		Provincia	
Comune			
Zona			
Indirizzo			
Civico		Cap	
Latitudine		Longitudine	

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 06-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	3.290,00	1,00	3.290,00
Totale Superficie (m²)		3.290,00		3.290,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.515 Sub.	3.290,00	S1	1,00	3.290,00
Totale per piano	3.290,00			3.290,00

CARATTERISTICHE LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()





■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	3.290,0	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 06-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 ()

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
Totali						0,00	0,00	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.





STIMA PER PUNTI DI MERITO LOTTO 06 - 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)	3.290,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (7,54 €/m²) per la superficie commerciale (3.290,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 24.806,60 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 06 - 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	24.806,60

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

24.806,60 €

Diconsi Euro ventiquattromilaottocentoseivirgolasessanta





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 6 Subject - Terreni - Fg 9 Part 534		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	4.410,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal...		



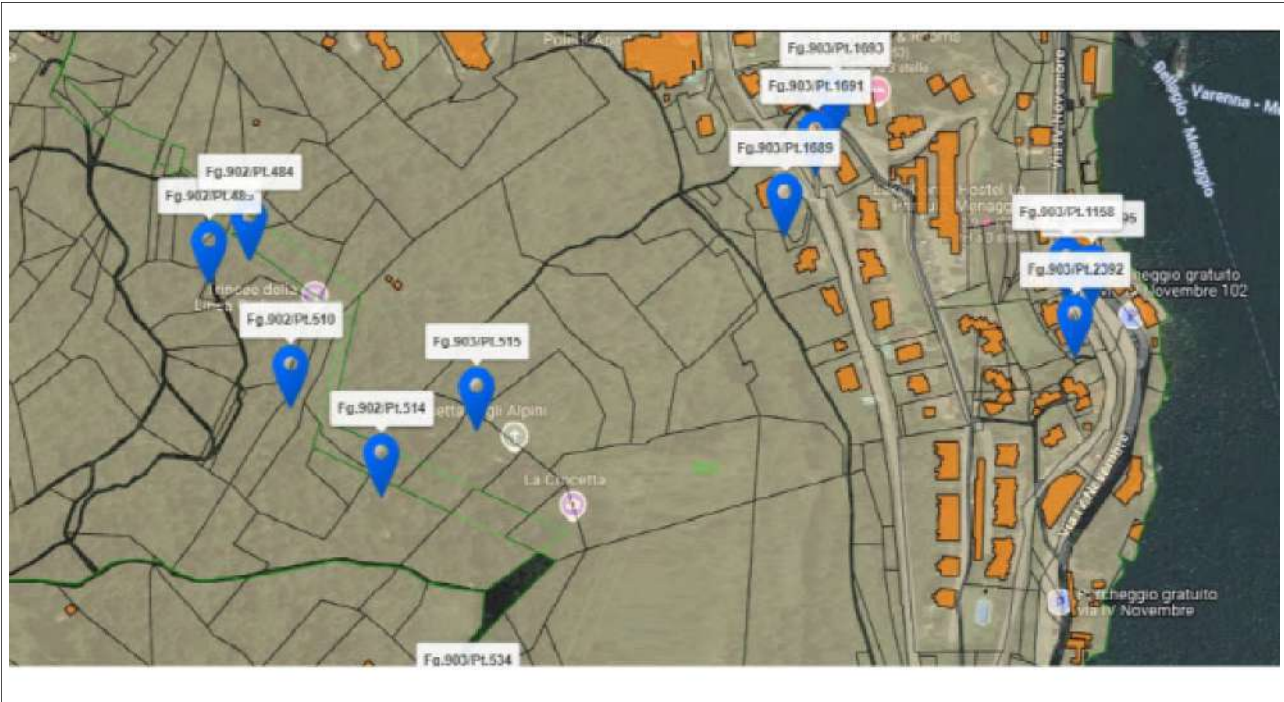
GEOGRAFIA LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

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

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 06-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	4.410,00	1,00	4.410,00
Totale Superficie (m²)		4.410,00		4.410,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.534 Sub.	4.410,00	S1	1,00	4.410,00
Totale per piano	4.410,00			4.410,00

CARATTERISTICHE LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()





■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	4.410,0	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 06-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	534	Prato	-	5,69	5,69		44	10
Totali						5,69	5,69		44	10

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 534 (Bene principale) Situazione in atti al 12/06/2025
Superficie catastale: 4.410,00 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 06 - 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)	4.410,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (7,54 €/m²) per la superficie commerciale (4.410,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 33.251,40 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 06 - 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	33.251,40

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

33.251,40 €

Diconsi Euro trentatremiladuecentocinquantaunovirgolaquaranta





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 6 Subject - Terreni - Fg 9 Part 485		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	110,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



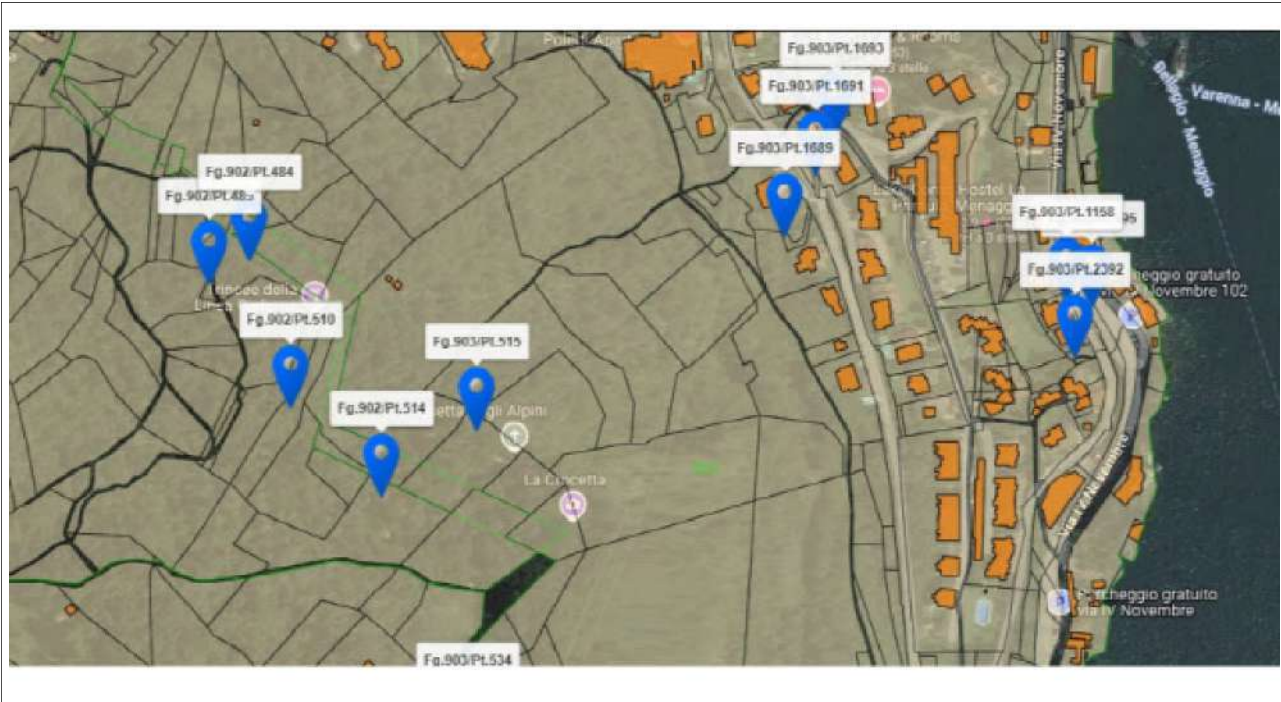
GEOGRAFIA LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

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

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 06-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	110,00	1,00	110,00
Totale Superficie (m²)		110,00		110,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.485 Sub.	110,00	S1	1,00	110,00
Totale per piano	110,00			110,00

CARATTERISTICHE LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()





■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	110,0	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 06-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	485	Pascolo	-	0,09	0,06		1	10
Totali						0,09	0,06		1	10

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 485 (Bene principale) Situazione in atti al 12/06/2025
Superficie catastale: 110,00 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 06 - 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)		110,00 m ²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (4,50 €/m²) per la superficie commerciale (110,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 495,00 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 06 - 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	495,00

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

495,00 €

Diconsi Euro quattrocentonovantacinque





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 6 Subject - Terreni - Fg 9 Part 695		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	340,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



GEOGRAFIA LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

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

Mappa





■ 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





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 06-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 6 Subject - Terreni - Fg 9 Part 1691		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	60,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



GEOGRAFIA LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

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

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

CARATTERISTICHE
LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	60,0	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 06-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





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 06-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 6 Subject - Terreni - Fg 9 Part 2392		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	35,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



GEOGRAFIA LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

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

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

CARATTERISTICHE
LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	35,0	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 06-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





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 06-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 6 Subject - Terreni - Fg 9 Part 1693		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	160,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



GEOGRAFIA LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

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

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

CARATTERISTICHE
LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	160,0	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 06-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





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 06-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 6 Subject - Terreni - Fg 9 Part 1158		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	130,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



GEOGRAFIA LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

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

Mappa





■ 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





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 06-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 6 Subject - Terreni - Fg 9 Part 1689		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	200,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



GEOGRAFIA LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

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

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

CARATTERISTICHE
LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	200,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	16/06/2025	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 06-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





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 lunedì 16/06/2025.





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	12/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 6 Subject - Terreni - Fg 9 Part 514		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	6.940,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal...		



GEOGRAFIA LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

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

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

CARATTERISTICHE
LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	6.940,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	16/06/2025	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 06-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





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 lunedì 16/06/2025.





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	16/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 6 Subject - Terreni - Fg 9 Part 510		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	2.360,00 m ² Consistenza da Superfici Catastal...		



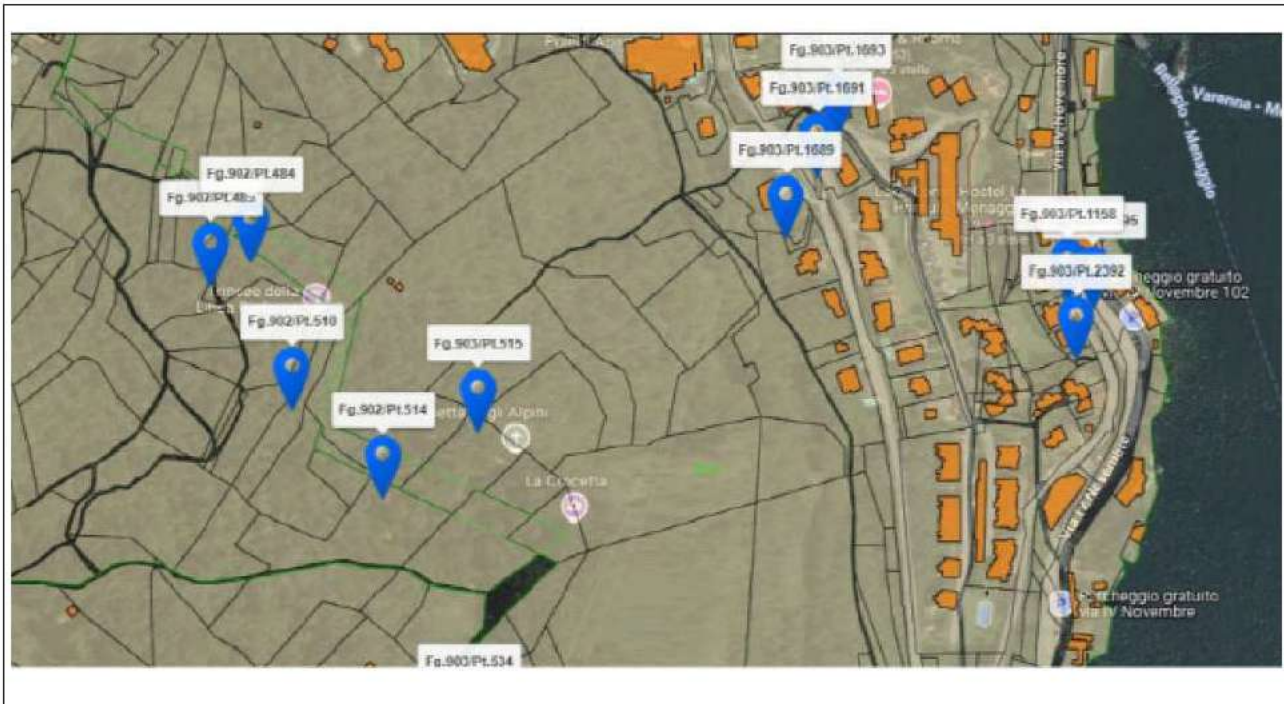
GEOGRAFIA LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

Regione		Provincia	
Comune			
Zona			
Indirizzo			
Civico		Cap	
Latitudine		Longitudine	

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

CARATTERISTICHE
LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	2.360,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	16/06/2025	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 06-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





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 lunedì 16/06/2025.





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Denominazione

Data inserimento	16/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 6 Subject - Terreni - Fg 9 Part 2391		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	125,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



GEOGRAFIA LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Ubicazione

Regione		Provincia	
Comune			
Zona			
Indirizzo			
Civico		Cap	
Latitudine		Longitudine	

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

CARATTERISTICHE
LOTTO 06-Terreno agricolo , - ()

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	125,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	16/06/2025	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 06-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





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 lunedì 16/06/2025.

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-7

■ **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**

38.767,60 € Diconsi Euro trentaottomilasettecentosessantasettevirgolasessanta



VALUTATORE IMMOBILIARE

Ing. Marco Molteni

