

MARKET COMPARISON APPROACH LOTTO 02 - Appartamento

■ Stima a Market Comparison Approach

■ 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 Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 53. 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) €	400.000,00	735.000,00		-
Superficie commerciale (SUP) m ²	82,0	127,0		83,8

■ 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]	1,40	1,40		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:

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

$$p_A(S1) = 400.000,00 * 1,40 / 82,00 = 6.829,27 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 735.000,00 * 1,40 / 127,00 = 8.102,36 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 8.102,36 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 6.829,27 €/m²



■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 6.829,27 * 1,00 = 6.829,27$$

$$p_B(\text{SUP}) = 6.829,27 * 1,00 = 6.829,27$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Superficie commerciale (SUP)	6.829,27	6.829,27	

■ 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)		400.000,00		735.000,00	
Superficie commerciale (SUP)	(83,8-82,0)	12.224,39	(83,8-127,0)	-295.092,80	
Prezzo corretto		412.224,39		439.907,25	

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(439.907,25 - 412.224,39) * 100] / 412.224,39 = 6,72\% > 5\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach 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 $(412.224,39 + 439.907,25) / 2 = 426.065,82$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 02 - Appartamento

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	426.065,82

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

426.065,82 €

Diconsi Euro quattrocentoventiseimilasessantacinquevirgolaottantadue

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1 - Edificio B

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025 è pari a 1.115.685,50 € per 184,8 m ² pari a 6.037,26 €/m ²	1.115.685,50
2	Per l'immobile classificato come Appartamento il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025 è pari a 1.021.509,87 € per 171,0 m ² pari a 5.973,74 €/m ²	1.021.509,87
Totale		2.137.195,37

Lotto 02 - Lotto 2 - Edificio C

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025 è pari a 1.264.700,17 € per 206,6 m ² pari a 6.121,49 €/m ²	1.264.700,17
2	Per l'immobile classificato come Appartamento il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025 è pari a 610.592,69 € per 110,8 m ² pari a 5.510,76 €/m ²	610.592,69
3	Per l'immobile classificato come Appartamento il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025 è pari a 271.656,02 € per 61,2 m ² pari a 4.438,82 €/m ²	271.656,02
4	Per l'immobile classificato come Appartamento il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025 è pari a 426.065,82 € per 83,8 m ² pari a 5.084,32 €/m ²	426.065,82
Totale		2.573.014,70

Totale Lotti	4.710.210,07
---------------------	---------------------



Indice

Perizia di stima

Edificio B - Edificio C

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	3
Elenco immobili oggetto di stima	4
Premessa	4
Mandato e assunzioni preliminari	5
Soggetti	5
Criteri e procedimenti	6
Lotti	7
Lotto 1 - Edificio B	
Appartamento	
Scheda immobile	8
Consistenze superficiali	9
Caratteristiche	10
Segmento di mercato	11
Valutazione	12
Comparabili	12
Market Comparison Approach	14
Risultati della valutazione	16
Appartamento	
Scheda immobile	17
Consistenze superficiali	18
Caratteristiche	19
Segmento di mercato	20
Valutazione	21
Comparabili	21
Market Comparison Approach	23
Risultati della valutazione	25
Lotto 2 - Edificio C	
Appartamento	
Scheda immobile	26
Consistenze superficiali	27
Caratteristiche	28
Segmento di mercato	29
Valutazione	30
Comparabili	30
Market Comparison Approach	32
Risultati della valutazione	34
Appartamento	



Scheda immobile	35
Consistenze superficiali	36
Caratteristiche	37
Segmento di mercato	38
Valutazione	39
Comparabili	39
Market Comparison Approach	41
Risultati della valutazione	43
Appartamento	
Scheda immobile	44
Consistenze superficiali	45
Caratteristiche	46
Segmento di mercato	47
Valutazione	48
Comparabili	48
Market Comparison Approach	50
Risultati della valutazione	52
Appartamento	
Scheda immobile	53
Consistenze superficiali	54
Caratteristiche	55
Segmento di mercato	56
Valutazione	57
Comparabili	57
Market Comparison Approach	59
Risultati della valutazione	61
Quadro riassuntivo	61





Destinazioni: centrali telefoniche, impianti dell'acquedotto, impianti per la trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica e del gas, depuratori, impianti di raccolta rifiuti solidi urbani, magazzini e depositi comunali, rimesse di autoveicoli pubblici e di uso pubblico.

Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto soggetto a preventivo nullaosta ambientale.

La realizzazione delle opere potrà essere effettuata direttamente dal Comune o dagli Enti preposti a tali servizi, o da privati previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

In tali zone sono ammesse le attrezzature al servizio del personale addetto, la residenza del personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte. Caratteristiche e parametri edilizi

E' fatto esplicito divieto di uso di prefabbricati.

Le costruzioni dovranno riproporre i modelli dell'architettura tradizionale. Pertanto i parametri murari potranno essere in muratura intonacata o in pietra a vista e le coperture dovranno essere a falda e realizzate in cotto.

Indice di utilizzazione fondiaria	UF	= 0,8 mq./mq.
Rapporto di copertura	RC	= 2/3 SF
Parcheggio	Ppr	= 1/2 SLP
Altezza massima	H max	= 11,50 m.
Rapporto di permeabilità	RP	= 1/4 SF

I parcheggi dovranno essere obbligatoriamente previsti esclusivamente nel caso di presenza costante di personale addetto all'impianto.

ART. 28 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Queste zone sono destinate prevalentemente all'abitazione e ai servizi accessori definiti dall'art. 8 delle presenti norme tecniche.

In queste zone sono altresì ammessi gli usi di tipo diffusivo (commercio diffuso, pubblici esercizi, uffici, ambulatori, artigianato di servizio, turistico alberghiero) cioè tutte le attività terziarie che possono integrarsi nel tessuto urbano senza richiedere una caratterizzazione tipologica specifica e senza recare pregiudizio al corretto insediamento della funzione principale, che è quella residenziale.

Sono costituiti dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli e comprendono anche le aree libere intercluse o di completamento.

Le attività produttive presenti non dovranno avere produzioni nocive e/o moleste, fatta salva comunque la normativa sulle lavorazioni insalubri ex art. 216 T.U.L L.SS.

E' comunque prescritta la richiesta di parere preventivo o ex art. 220 del T.U.L L.SS. all'ASL competente, in caso di ristrutturazioni o ampliamenti di insediamenti produttivi e/o artigianali.

28.1. Nuclei di antica formazione

I nuclei di antica formazione costituiscono parti del territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale verificate anche sulla base della cartografia IGM prima levatura e dei





catasti storici. Per il Comune di Menaggio sono stati individuati gli ambiti che costituiscono il luogo della memoria locale e comprendono le strutture insediative che presentano un valore storico morfologico degli edifici aggregati.

Gli obiettivi che il Piano si pone per tali ambiti sono i seguenti:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità ambientali garantendo il mantenimento dei caratteri edilizi e di quelli architettonici degli edifici e degli spazi aperti, pur nel rispetto delle necessità di trasformazione dell'uso;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- il miglioramento e il mantenimento della quantità degli spazi di verde privato;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano garantendo il pieno rispetto degli elementi tipologici, la conservazione materiale degli edifici;
- favorire la riduzione drastica delle incongruenze introdotte con interventi recenti, non consoni al carattere architettonico dell'ambiente e di consentire la trasformazione di alcune parti del tessuto edificato privi di valori e di significato purché gli interventi vengano realizzati conformemente all'impianto originario e congruamente con caratteri tipologici ed architettonici dell'intorno.

In seguito all'analisi dello stato di fatto dell'edificazione degli elementi significativi lo stato di conservazione, il valore architettonico e ambientale gli edifici sono stati classificati, ai fini della determinazione delle possibilità di intervento, nelle seguenti categorie:

Classe A - Edifici di interesse storico e/o artistico, che conservano tuttora i caratteri architettonici originali.

Classe B - Edifici che, pur non rivestendo elevato pregio architettonico o motivi di rilevante interesse storico, presentano comunque particolari caratteristiche tipologiche e/o morfologiche, e paesaggistiche con particolare riferimento al contesto locale.

Classe C - Edifici che, per la loro serialità ed i reciproci rapporti che assumono nel contesto edilizio, sono determinanti nella conformazione dell'assetto strutturale complessivo degli spazi pubblici (vie, piazze, ecc.); ovvero edifici di interesse ambientale per la comune matrice funzionale ancora riconoscibile pur in assenza di qualità architettonica. In questa classe sono altresì compresi gli edifici che, pur rivestendo in origine un interesse documentario o ambientale, risultano oggi degradati o parzialmente alterati.

Classe D - Manufatti accessori, dipendenze di servizio, box, che non siano organici all'organismo architettonico principale; possono essere indifferenti al contesto o costituirne fattore compromissorio o superfetativo.

Per i manufatti esistenti cui non è stata assegnata, nelle tavole "PdR 3- Modalità di intervento nei nuclei di antica formazione", una classe specifica di intervento, potrà essere richiesta da parte del proprietario, l'attribuzione di una classe, previa presentazione di una documentazione illustrante la consistenza, le caratteristiche costruttive, tipologiche e di uso e l'effettiva esistenza del manufatto prima della data di approvazione del PGT; tale attribuzione verrà rilasciata dalla Amministrazione comunale previo insindacabile giudizio della Commissione del Paesaggio.

Prescrizioni generali e modalità di intervento





- Ogni intervento deve essere finalizzato, in via generale, al mantenimento dei caratteri formali del singolo edificio, garantendo contemporaneamente la conservazione di tutti gli elementi che concorrono a definire le caratteristiche organiche dell'ambiente costruito in cui l'edificio stesso si inserisce.
- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, eseguiti in osservanza delle prescrizioni di cui alle presenti norme, sono attuati con intervento diretto, mentre ogni intervento che superi le limitazioni contenute nel presente articolo, può essere proposto nell'ambito di un piano di recupero esteso ad una intera unità (da identificarsi in generale con la corte o con un fronte di edifici adeguato). Sono in ogni caso soggetti a piano esecutivo gli interventi che comportano una ristrutturazione urbanistica, nonché modifiche delle destinazioni d'uso connesse ad opere edilizie che comportino la necessità di acquisire aree ad uso pubblico.
- Per gli edifici in classe A sono ammessi gli interventi di cui ai commi a), b), c), d) dell'art 27 della l.r. 12/2005, mentre negli edifici classificati in classe B, C e D sono ammessi anche quelli indicati al comma f) della L.R. 12/2005.
- I manufatti di origine agricola in cui tale attività risulti allo stato attuale dismessa, possono essere recuperati anche per usi residenziali; gli interventi dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni indicate per la classe in cui sono stati classificati.

In particolare, si evidenziano le seguenti condizioni prescrittive, valide per tutte le classi di edifici al di fuori di eventuali proposte introdotte in sede di pianificazione attuativa.

Non sono consentiti:

- modifiche tipologiche di scala edilizia o urbanistica, e modifiche dei caratteri distintivi dell'organismo strutturale degli edifici esistenti;
- modifiche della rete viaria, dei perimetri degli isolati, della conformazione delle corti e della composizione delle cortine edilizie;
- realizzazione di nuove costruzioni, autonome o accessorie, su aree inedificate.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di prescrivere la demolizione di costruzioni accessorie indecorose o incompatibili con le caratteristiche ambientali dei luoghi.

Al fine di incentivare il recupero dei nuclei storici è possibile applicare, oltre alla superficie di sottotetto, un incremento della S_{lp} pari al 10% della S_{lp} esistente previo piano attuativo esteso al singolo fabbricato.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

H pari all'esistente (tranne nei casi previsti nella successiva prescrizione" Norme particolari per il riuso dei sottotetti")

Rc pari all'esistente

Dc pari all'esistente

Df pari all'esistente

Ds pari all'esistente

S_{lp} pari a quella esistente all'interno del volume esistente, con eventuale incremento del 10%, nel rispetto degli altri parametri edilizi.

L'eventuale superficie sottratta dalla s_{lp} esistente per la creazione di portici al servizio pubblico, sia se indicati graficamente nella tavola di inquadramento urbanistico, o proposti dagli stessi proprietari, potrà essere



recuperata all'interno dello stesso fabbricato, il relativo progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Paesaggistica Comunale.

A Loveno è stato individuato il parco storico di Villa Mylius Vigoni con apposta simbologia nella tavola "Sintesi delle azioni del Documento di Piano" in scala 1:2.000.

Gli interventi consentiti sulle aree del parco sono la conservazione delle attuali destinazioni a verde, dei percorsi e dei manufatti esistenti. Per quanto riguarda i fabbricati ex agricoli esistenti è consentito il loro recupero ai fini abitativi con possibilità di incremento pari a 30 mq di slp per il miglioramento igienico-sanitario con obbligo di provvedere autonomamente ed a proprie spese per l'approvvigionamento idrico ed il soddisfacimento delle urbanizzazioni primarie secondo le norme vigenti in materia.

Nella predisposizione di progetti su edifici ricadenti nel centro storico occorre tenere conto delle seguenti indicazioni che non rivestono carattere prescrittivo:

- Presenze rilevabili anche minori

Tutte le presenze consolidate o in abbandono ma ancora rilevabili in facciata o lungo le recinzioni quali: santelle, fontanelle e altre ad esse assimilabili devono essere salvaguardate e ripristinate nei tipi e, possibilmente, nell'uso. Le parti degli edifici esistenti che documentino tecniche costruttive non più in uso, se compatibili con la salute dei cittadini e la tutela dell'ambiente, vanno conservate allo stato originario.

Le insegne, le mostre di vetrine, i tabernacoli con immagini religiose, i frammenti decorativi, architettonici, pittorici o scultorei, lapidi, targhe varie, pozzi e fontane, ecc., in quanto documento significativo di modalità costruttive e decorative storiche, di costume e di vita, sono tutelati alla conservazione in loco ed al ripristino.

Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

- Facciate e relativa definizione colori

Le facciate devono essere ricomposte architettonicamente secondo lo schema originale dell'edificio o delle tipologie circostanti. Qualora non fosse possibile, è necessario cercare nuove motivate simmetrie.

Gli elementi di facciata tra loro contrastanti nonché eventuali contorni e rivestimenti impropri e non in sintonia con le parti dell'edificio vanno eliminati.

Le facciate se non in pietra a vista o in cotto per le quali si chiede preferibilmente il mantenimento devono essere prevalentemente intonacate.

Sono sempre vietate le coloriture parziali degli edifici.

Le facciate saranno intonacate al civile a grana fine, col divieto assoluto degli intonaci plastici o delle grane grosse, nonché di rivestimenti lapidei o ceramici.

Le esistenti decorazioni pittoriche o a graffito di facciata devono essere fatti oggetto di interventi di recupero e restauro mirati alla loro conservazione.

E' prescritto l'uso di intonaci colorati che contengono calce spenta e prodotti minerali idonei o di tinteggiature di intonaco fine di sottofondo con prodotti traspiranti.





Per la definizione del colore delle facciate, oltre alla indicazione progettuale del colore, ne è richiesta la campionatura in cantiere su supporto definitivo per la conferma e salvo diversa prescrizione di Soprintendenze o Commissione del Paesaggio. Il colore delle facciate, deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti. In particolare il colore da usarsi se non può essere riferito alla riproduzione della coloritura originaria, in quanto non è possibile reperire le tracce sulla facciata o documenti che ne attestino storicamente la coloritura deve essere definito con la valutazione globale del contesto sufficientemente ampio, nel quale è inserito l'edificio in oggetto; l'ampiezza del contesto è riferita alle fronti contrapposte e delimitate fra due strade, nel caso di edifici interni, a tutta la corte. Il colore delle facciate deve essere unitario e omogeneo; si potranno consentire variazioni di colore solo qualora un marcapiano distingua il 1° dagli altri piani.

- Sottogronda

Il sottogronda deve avere forma tradizionale a cassonetto anche sagomato, intonacato e tinteggiato od anche in legno verniciato. In ogni caso il sottogronda deve essere verniciato con colori opachi e coprenti, chiari e luminosi.

E' ammesso lo sporto di gronda realizzato in assito e travetti di legno, trattato al naturale o verniciato come sopra; e ammessa rifinitura della gronda con veletta merlata in legno o rame.

Le esistenti decorazioni pittoriche o a graffito di sottogronda devono essere fatti oggetto di interventi di recupero e restauro mirati alla loro conservazione.

- Pluviali

a) I pluviali e i canali di gronda saranno realizzati mediante lastre in lamiera zincata/verniciata in colore marrone o grigio scuri o in rame e dovranno essere a sezione circolare. Il canale di gronda dovrà essere sostenuto da reggette metalliche di forma adeguata.

b) E' assolutamente vietato l'uso di materiali plastici.

c) Al fine di garantire l'integrità della facciata il posizionamento del pluviale deve essere realizzato possibilmente ai lati della stessa; il pluviale può essere posizionato là dove occorre attenuare lo stacco fra i diversi colori o mascherare il punto di unione tra differenti intonaci.

d) Il tratto di pluviale verso terra va preferibilmente annegato in facciata con gocciolatoio ai gomiti o, in alternativa, dotato di terminale a terra in ghisa rinforzata.

- Zoccolature

a) La zoccolatura deve essere realizzata in pietra o in intonaco di colore grigio.

b) Non sono ammessi interventi di zoccolatura o rivestimenti di pareti in porzioni limitate di facciata o limitate al solo contorno di vetrina. La tipologia della zoccolatura sarà definita di volta in volta in base alle caratteristiche dell'edificio e delle unità edilizie confinanti. Vanno eliminate le zoccolature e i rivestimenti impropri, quali intonaci plastici, in graniglietta e resine, in tessere riportate.

- Coperture

Le coperture dei fabbricati devono essere a falda inclinata con manto in elementi di laterizio non colorati.

- Portali





- a) Portoni e portoncini devono essere realizzati in legno o in PVC con disegno tradizionale, preferibilmente a doghe orizzontali e verniciati con colore opaco o satinato e coprente, in armonia con il colore di fondo della facciata.
- b) Non sono consentiti rivestimenti o perlinature ad andamento verticale.
- c) Gli antichi cancelletti in ferro lavorato vanno salvaguardati con l'obbligo di rimuovere le tamponature ove esistenti.
- d) Sono vietate riduzioni o risagomature dei portali esistenti; è consentito il ripristino delle originarie campiture ed il ripristino di documentati contorni in pietra.
- e) In nessun caso è consentito l'uso di alluminio anodizzato o verniciato per formazione di portoncini ciechi, serramenti a vetri o per formazione di spallette e/o rivestimenti esterni.
- f) Sono vietati portoni scorrevoli di qualsiasi materiale o disegno con guide in facciata anche se preesistenti.
- g) I campanelli, i citofoni e le cassette postali, devono essere collocati, preferibilmente senza sporto, sul portone o, in alternativa, in facciata escludendo ogni sporgenza verso la strada o su marciapiede. Sono inoltre vietati gli inserimenti di citofoni o pulsantiere nelle spalle in pietra o in intonaco dei portali.

- Balconi e pensiline e bow windows

- a) E' obbligatoria la conservazione delle tipologie e delle strutture storiche dei balconi esistenti se a mensola in pietra. La soletta dei nuovi balconi e ballatoi sarà preferibilmente in lastre di pietra naturale su mensole dello stesso materiale. In deroga a quanto sopra potrà essere consentito l'uso di cemento con finitura bocciardata con uno spessore molto contenuto.
- b) I parapetti di nuova costruzione devono essere in ferro verniciato e di forma lineare; è consentita la ghisa nelle forme classiche. Non sono ammessi parapetti in alluminio e acciaio inox.
- c) Tettoie e coperture improprie dei balconi vanno rimosse.
- d) Le pensiline ed i balconi coperti e circondati da pareti («bow windows») semplici e multipli, possono essere permessi solo quando non vi oppongono ragioni di estetica, di igiene e di viabilità.

- loggiati e porticati:

Può essere consentita la chiusura di loggiati e porticati purché arretrata dal filo facciata, previo parere della Commissione del Paesaggio .

- Finestre

- a) E' da preferire nella zona del centro storico la realizzazione di serramenti di finestra a due battenti. E' ammessa la realizzazione di finestre suddivise orizzontalmente con traversine in materiale coerente con lo stesso serramento da realizzare a riquadri purché di grande dimensione.
- b) Nel caso di completa sostituzione dei serramenti dell'intera facciata, può esserne ammessa la realizzazione a luce unica, purché vengano accompagnati da persiane in legno o dalle inferriate se al piano strada. E' consentita l'apposizione di barrierine a davanzale in metallo con fogge tradizionali nelle porte finestre senza balcone.

- Inferriate

- a) Non sono consentite inferriate a disegni ornati e l'apposizione di tapparelle alla veneziana; l'eventuale oscuramento dovrà essere ottenuto con ante cieche o sistemi equivalenti da apporsi verso l'interno.

- Persiane e gelosie





- a) Le finestre su strada ai piani alti devono essere dotate di persiane esterne a stecche orizzontali inclinate e tra loro distanziate.
- b) L'utilizzo delle tapparelle è ammesso solo se in sintonia con le caratteristiche dell'edificio e solo se già presenti.
- c) È ammessa l'apposizione di persiane scorrevoli.

- Serrande

- a) Le serrande dei negozi devono essere realizzate preferibilmente con antoni ripiegabili o rimovibili in legno o in PVC a doghe orizzontali e con disegno tradizionale.
- b) In particolari casi può essere consentito l'utilizzo di serrande verticali a maglie aperte o cancelletti in ferro o alluminio purché non anodizzato. La scelta della soluzione è legata alle caratteristiche di ogni singolo edificio e delle presenze già in atto. L'utilizzo di serrande chiuse è opportuno in presenza di contorni decorati e quando la dimensione della luce di vetrina sia notevole. Nel caso di utilizzo di serrande a maglie aperte è prescritto l'inserimento di componenti a maglia quadrangolare.
- c) È vietato l'uso dei cancelletti retrattili con maglie a pantografo e serrande scorrevoli con guide esterne in facciata.

- Vettrine

- a) Le vetrine di negozi diversi, appartenenti alla stessa unità edilizia e la dove si possano riscontrare simmetrie nella facciata, devono essere trattate in modo uniforme.
- b) Vettrine appartenenti alla stessa unità commerciale ma ricadenti in unità edilizie attigue e non omogenee, possono avere disegno differenziato.
- c) Vanno salvaguardate le vetrine con elementi di foggia tradizionale.
- d) Laddove non esistono vetrine da salvaguardare o restaurare è prescritto l'utilizzo dei materiali tipici per i serramenti come il ferro, legno e PVC verniciati con colori coprenti, e per i contorni e le soglie la pietra e i graniti. I colori devono essere in sintonia con quelli di facciata e preferibilmente scuri e neutri.
- e) Le vetrine e gli accessi devono essere mantenuti sul filo della battuta naturale dei serramenti della facciata. Sono vietati sporti verso l'esterno della vetrina e dei suoi accessori.

- Soglie

- a) Le soglie dei negozi e dei pubblici esercizi e in generale delle attività terziarie, pur costituendo parte del pavimento, devono essere realizzate in materiale correlato con la zoccolatura di facciata, con i contorni e con il marciapiede. La quota delle soglie deve essere uniformata a quella del piano finito della pavimentazione stradale favorendo l'accessibilità, in particolare dell'utenza debole.

Sugli edifici appartenenti alla **classe A** si applicano le seguenti prescrizioni:

- Gli edifici di pregio storico artistico, dovranno essere oggetto di interventi volti a documentare o a conservare i materiali, gli elementi e le tecniche con cui sono stati costruiti; dovranno essere conservati i materiali originali delle strutture portanti, ove siano in vista e gli elementi strutturali che caratterizzano l'edificio (murature portanti, colonne, arcate, loggiati);
- Le coperture dovranno conservare sagoma, pendenza e quota d'imposta originari, ed utilizzare un manto in laterizio coerente con la tipologia dell'edificio;



- La composizione delle facciate deve essere rispettata anche per ritmo e dimensione delle aperture.

Sugli edifici appartenenti alla **classe B** si applicano le seguenti prescrizioni:

- Vengano conservati gli elementi architettonici che caratterizzano l'edificio (colonne, arcate, loggiati);

Le coperture dovranno conservare sagoma, pendenza e quota d'imposta originari, ed utilizzare un manto in laterizio coerente con la tipologia dell'edificio saranno consentite aperture in falda tipo lucernari, con esclusione di altre tipologie: non sono ammessi coperture trasparenti, serre e verande, terrazzi in falda; La composizione delle facciate deve essere rispettata anche per ritmo e dimensione delle aperture.

Sugli edifici appartenenti alla **classe C** si applicano le seguenti prescrizioni:

- Vengano conservati gli elementi architettonici che caratterizzano l'edificio (colonne, arcate, loggiati);

- Le coperture dovranno essere realizzate con l'impiego di tegole in laterizio; e ammessa la formazione in falda di aperture, oltre che di tipo tradizionale, anche complanari; nonché di terrazzi il cui parapetto non emerga dalla linea della falda; coperture trasparenti, verande o serre sono ammesse sulle fronti interne degli edifici;

Sugli edifici appartenenti alla **classe D**, si applicano le seguenti prescrizioni:

Gli edifici accessori sono di norma preordinati alla demolizione. Ne è tuttavia consentito il mantenimento con l'obbligo di adeguamento alle seguenti prescrizioni in caso di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria:

- La copertura sia in tegole di laterizio e venga escluso l'uso di lastre ondulate in materiale plastico o fibrocementizio nonché in lamiera; quelle esistenti in contrasto con la presente prescrizione vengano adeguati in caso di intervento;

- Gli elementi accessori della copertura siano coerenti con quelli degli edifici adiacenti: in particolare, si esclude l'uso di lattonerie a sezione quadra o in pvc;

- Gli intonaci siano al civile con divieto di intonaci plastici e rivestimenti lapidei o ceramici;

- Gli eventuali zoccoli siano in intonaco o pietra non lucida;

- Infissi, serramenti, parapetti, inferriate, e vetrine ai piani terra devono avere caratteristiche coerenti sull'intera facciata dell'edificio oggetto dell'intervento e con quelle degli edifici posti nell'immediato intorno;

- Per i box auto sono ammesse serrande ad anta o basculanti rivestite in legno, con esclusione del manufatti metallico a vista se non per la parte strutturale;

Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito del tessuto storico sono ammesse tra le:

- Destinazioni principali: R- residenza

- Destinazioni complementari/compatibili, con la limitazione dimensionale stabilita, sempre che non arrechino disturbo:

- attività artigianali di produzione e trasformazione di beni con il limite di 200 mq;

- artigianali di servizio non molesto;

- attività terziarie di contesto;

- attività terziarie medie;



- esercizi commerciali di vicinato;
- pubblici esercizi di contesto;
- funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale.

Destinazioni non ammissibili:

- le destinazioni complementari/compatibili eccedenti la limitazione quantitativa ammissibile o, comunque, che non siano consone all'ambito storico interessato ed alla principale destinazione residenziale;
- tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazione.

Norme particolari per il riuso dei sottotetti

Il riuso dei sottotetti a scopo abitativo negli edifici di classe A e B è consentito solo nel rispetto delle altezze esistenti e che sussistano le caratteristiche di altezza ed aeroilluminazione previste dalle norme igienico-sanitarie. Per gli altri edifici contrassegnati dalla classe C e ammesso il raggiungimento dei minimi di altezza attraverso il soprizzo del colmo dell'edificio entro il limite massimo di cm 100.

Per tutti gli interventi il progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Paesaggistica Comunale, che dovrà verificare il rapporto volumetrico e gli allineamenti dell'edificio oggetto di intervento con l'intorno, basandosi su criteri di continuità paesaggistica al fine di dimostrare il miglioramento della qualità complessiva dei luoghi.

Deroga alle norme di igiene edilizia

Negli interventi di recupero a scopo residenziale di locali già destinati ad abitazione che abbiano superfici ed altezze inferiori a quelle prescritte dalle norme vigenti in materia di igiene edilizia, previo obbligatorio parere dell'ASL, è consentito il mantenimento di tali valori purché rientrino in un margine del 10% rispetto ai minimi normativi, quando ciò consenta la conservazione dell'impianto strutturale originario, così come previsto dall'articolo 1 del Decreto Ministero della Sanità 9 giugno 1999.

Sono inoltre possibili deroghe per i rapporti aeroilluminanti non adeguati qualora, in relazione al grado di intervento, non si possano modificare le dimensioni delle aperture esistenti, previo obbligatorio parere dell'ASL, ai sensi dell'art. 3.0.0 del Regolamento locale di Igiene Tipo.

Aree libere

Le aree libere, o che diventino tali per effetto di demolizioni, sono di massima inedificabili, salvo che non sia consentito il riuso del volume demolito o la ricomposizione volumetrica dei corpi edilizi esistenti, in base alle prescrizioni contenute nel presente articolato.

Per la pavimentazione delle aree libere devono essere adoperati i materiali più coerenti con l'ambiente locale, conservando o ripristinando le pavimentazioni in ciottoli, beole regolari, cotto, o simili. E' vietato l'impiego, o il ripristino se preesistenti, dei materiali seguenti:

quadrotti o battuto, ceramica, gres, marmi levigati, asfalto (quest'ultimo, salvo che non sia già preesistente).

Sono assentibili pavimentazioni realizzate con materiali cementizi di tipo prefabbricato, purché la foggia e il colore dei manufatti siano assolutamente affini ai materiali tradizionali e purché le modalità di posa siano conformi a quelle originarie legate alla tradizione storica dei luoghi.





Le aree a verde originarie costituenti giardini e in generale le alberature, i prati e le aiuole dovranno essere salvaguardate; eventuali nuove piantumazioni e la formazione di nuovi spazi a verde, dovranno essere realizzate con essenze appartenenti alla tradizione locale.

28.2 - Residenziale

Sono così definite tutte quelle zone del territorio comunale interessate da insediamenti residenziali di recente formazione che risultino già sufficientemente urbanizzate e prevalentemente edificate.

Il PGT individua una sottozona con lo specifico intento di favorire, con l'individuazione degli indici e parametri omogenei agli esistenti, una integrazione della nuova edificazione con l'edificazione già esistente al contorno.

Interventi ammessi

In tali ambiti sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio quali definiti all'art. 3 delle presenti Norme Tecniche.

Nel caso di interventi di variazione della destinazione d'uso, la superficie netta degli ambienti e relativi accessori destinata a funzioni diverse da quella residenziale non potrà eccedere il 50% della superficie utile abitabile.

La possibilità di variazione di destinazione d'uso sarà, inoltre, sempre condizionata alla verifica della disponibilità dei parcheggi privati (Ppr) nella misura stabilita dall'art. 13.2 delle presenti norme per le singole funzioni, sub. B.

Nella nuova edificazione è ammesso l'insediamento di funzioni compatibili con quella residenziale, di cui al punto 6.1.3.4 (usi di tipo diffusivo) delle presenti norme, purché la relativa SLP non ecceda il 50% della SLP destinata alla funzione residenziale, e purché sia verificata la disponibilità di parcheggi privati (Ppr) nella misura stabilita dall'art. 13.2 per le singole funzioni, sub. A.

Caratteristiche e parametri edilizi

La progettazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- qualora si utilizzi, per il rivestimento delle pareti perimetrali, l'intonaco civile od un materiale simile, dovrà essere del tipo a grana grossa
- le aperture verso l'esterno (porte, finestre, etc.) dovranno essere protette solo con ante o persiane in legno
- le coperture potranno essere realizzate solo con tegole a canale, tegole tipo marsigliese, lastre di rame
- il disegno di tutti i particolari architettonici (come ad esempio le ringhiere, i contorni delle aperture, i cornicioni, etc.) dovrà risultare coerente con le caratteristiche ambientali, tecnico-architettoniche tradizionali del territorio
- le tinteggiature delle pareti esterne degli edifici dovranno essere fatte con le seguenti tinte base:
 - a - terra di siena
 - b - grigio
 - c - rosso mattone
 - d - rosa
- le coperture dei fabbricati dovranno avere una pendenza non inferiore al 40% in caso di nuova costruzione
- i muri di contenimento dovranno avere un'altezza massima di m. 2,00 ed essere in sasso



- al progetto della C.E. dovrà essere allegata una planimetria non superiore alla scala dell'1:200 della sistemazione esterna che precisi i percorsi, i tipi di alberature ed i materiali.

Le recinzioni dovranno essere del tipo trasparente, in metallo o legno, non più alte da terra di m. 2,00 complessivi e, nel caso abbiano uno zoccolo pieno, quest'ultimo dovrà essere realizzato o in calcestruzzo a vista o in muratura rivestita con intonaco a grana grossa o in pietra, e non più alto da terra di cm. 50,00.

La tipologia prevista è quella di edifici isolati o in serie aperta, quest'ultima con uno sviluppo massimo del perimetro pari a mt. 60, con la salvaguardia del patrimonio arboreo.

Modalità di attuazione

In questi ambiti il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto, previa autorizzazione ambientale ex art. 7 della l. 1497/39.

Caratteristiche e parametri edilizi

Indice di fabbricabilità fondiaria	IF	= 0,4 mc./mq.
Rapporto di copertura	RC	= 60% SF
Parcheggio	Ppr	= v. art. 13
Altezza massima	H max	= 6,50 mt.
Rapporto di permeabilità	RP	= 1/5 SF
Distanza dai confini	DC	= v. art. 12
Distanza dai fabbricati	DF	= v. art. 12
Distanza dalle strade	DS	= v. art. 12

Il lotto su cui si calcola l'edificabilità residua è quello non di pertinenza dell'eventuale fabbricato esistente. Il lotto di pertinenza relativo all'eventuale fabbricato esistente si calcola applicando la Superficie Fondiaria il parametro dell'indice di edificabilità previsto dal PRG vigente al momento di adozione del presente PGT.

Interventi ammessi

In queste zone sono ammessi gli interventi di nuova costruzione (art. 3.5) e gli interventi di urbanizzazione e infrastrutturali (art. 3.7).

I fabbricati esistenti all'adozione del presente documento urbanistico ed accatastati, mono, bi e trifamigliari, ad esclusione di quelli inclusi nei nuclei di antica formazione, oltre al recupero del sottotetto potranno essere incrementati di 150 mc per ogni unità immobiliare (in deroga a tutti i parametri edilizi ed urbanistici, ad eccezione di quelli del Codice Civile).

Tale edificabilità può essere utilizzata oltre all'indice di edificabilità previsto per l'ambito.

All'interno dell'ambito residenziale sono individuate le "Fasce di permeabilità ecologica" di cui all'art. 26.4 delle presenti norme. Tali aree non possono essere oggetto di trasformazione edilizia, anche se la loro superficie viene calcolata ai fini edificatori.

28.3 – Residenziale a giardino e parco di interesse botanico e paesaggistico

Indice di fabbricabilità fondiaria	IF	= 0,10 mc./mq.
------------------------------------	-----------	----------------



Comune di Menaggio

Provincia di Como

Regione Lombardia



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. 11 marzo 2005 n. 12 - ADOZIONE -

PIANO DELLE REGOLE

Adozione: Deliberazione C.C. n°del.....

Controdeduzioni: Deliberazione C.C. n°del.....

Approvazione: Deliberazione C.C. n°del.....

Pubblicazione: Deliberazione C.C. n°del.....

Entrata in vigore: Deliberazione C.C. n°del.....

Il Progettista
arch. Ivana Lucchesi

Il Sindaco
dott. Alberto Bobba

Il Segretario
dott. Giovanni De Lorenzi

Estensore del Rapporto Ambientale
Provincia di Como

Titolo elaborato:

Elaborato n.

Relazione illustrativa enorme

PdR 1

Data

Aggiornamento

Scala

dicembre 2012

Studio di Architettura ed Urbanistica Architetto Ivana Lucchesi

collaborazione PGT: arch. Silvia Raité

Aurelia Lucchesi
arch. Laura Bianchi
arch. Simone Deleo

Piazza Podestà 2 (broletto)
21100 Varese
tel./fax 0332 232231 cell. 335 6082917 e-mail: teamlucchesi@virgilio.it
C.F. LCCVNI50C63B2280 P.IVA 00584910129

STUDIO LEGALE AVV. PIERPAOLO LIVIO

Via Gallio n. 10, 22100, Como

Tel. 031/26.88.35 – 26.90.33

Fax 031/27.10.96

livio@avvocatopierpaololivio.com

pierpaolo.livio@como.pecavvocati.it

Al Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Como

Al Dott. Davide DE AGOSTINI, Custode Giudiziario

All'Ing. Dott. Marco MOLTENI, perito estimatore della procedura esecutiva

RG n. 269 dell'anno 2024

PARERE PRO VERITATE

Sommario

<i>IL QUESITO</i>	<i>PAG 2</i>
<i>GLI ASPETTI GIURIDICI RILEVANTI</i>	<i>PAG 3</i>
<i>1. LEGITTIMITÀ (O MENO) DEL DIRITTO DEL CREDITORE IPOTECARIO AD AGIRE IN EXECUTIVIS IN PRESENZA DI UNA DOMANDA GIUDIZIALE EX ART. 2932 C.C.</i>	<i>PAG 4</i>
<i>2. L'EFFICACIA DELLA SENTENZA DI ACCERTAMENTO COSTITUTIVO EX ART. 2932 CC NONOSTANTE LA SENTENZA NON SIA ANCORA PASSATA IN GIUDICATO</i>	<i>PAG 8</i>
<i>3. IL CONFLITTO TRA PROMISSARIO ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE STAGGITO CHE HA TRASCRITTO LA DOMANDA GIUDIZIALE EX ART 2932 C.C. ED IL CREDITORE PROCEDENTE NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE</i>	<i>PAG 13</i>
<i>4. GLI STRUMENTI DI TUTELA PROCESSUALE DEL TERZO CHE ABBA TRASCritto LA DOMANDA GIUDIZIALE PRIMA DEL PIGNORAMENTO</i>	<i>PAG 15</i>
<i>CONCLUSIONI</i>	<i>PAG 21</i>



IL QUESITO

Con ordinanza adottata dalla S.V. III.ma in data 27.3.2025, e comunicatami in pari data, mi è stato chiesto di formulare un parere “*pro veritate, in ordine alla questione del conflitto tra trascrizione della domanda giudiziale ex art 2932 cc e l’iscrizione di ipoteca al fine di valutare anche in concreto i risvolti e gli effetti possibili sulla vendita del bene staggito*”.

Tanto premesso, ritengo che le questioni che “... si agitano sull’orizzonte degli eventi” riguardino sostanzialmente le sorti della presente procedura esecutiva immobiliare, ove legittimamente intrapresa, quando, ancora pendente l’esecuzione forzata, il terzo promissario acquirente dell’immobile staggito (oggetto di preliminare di vendita) dovesse ottenere una sentenza di accoglimento della domanda giudiziale ex art 2932 c.c. anteriormente trascritta, nonché conseguentemente i confini della tutela del terzo rispetto al creditore ipotecario la cui iscrizione sia posteriore alla trascrizione della domanda giudiziale.

A tal fine, è utile precisare in fatto che:

- la presente procedura espropriativa (RGE n 269/2024), promossa dalla società LUZZATTI POP NPLS 2022 SRL con atto di pignoramento notificato in danno di [REDACTED] in data 1.2.2013, successivamente trascritto in data 15.3.2013, ha ad oggetto, tra l’altro, la proprietà dei seguenti beni in Menaggio CF part 290 sub 4; part 1631, 1632, 280 sub 1,3, 4,5, 259, 260, 279 sub 701, sub 701, 277 sub 704, 279, sub 703, 280, sub 701 280, sub 702, 47 sub 6, 290/1, 259, 260, 279, 280, 290, 2309, 2314, 289, 118, 282;

- con atto di citazione [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] von [REDACTED] (terzo estraneo al presente procedimento esecutivo) ha convenuto in giudizio [REDACTED] [REDACTED] (attuale debitore esecutato) chiedendo accertarsi la validità del contratto preliminare di compravendita, mai trascritto, stipulato il 20 aprile 2018 ed avente ad oggetto il citato castello di Menaggio nonché, previo accertamento di vizi e difformità dell’immobile, il trasferimento della proprietà al minor prezzo da determinarsi a mezzo CTU;



- in quel giudizio, si costituiva la convenuta promittente venditore contestando il fondamento delle domande avversarie e chiedendo in riconvenzionale la risoluzione del contratto per inadempimento del promissario acquirente;
- la domanda giudiziale ex art 2932 c.c. non ha avuto esito favorevole per l'attore promissario acquirente che è risultato soccombente nei primi due gradi di giudizio, così come si evince dalle due sentenze allegate al presente parere;
- in particolare, il Tribunale di Como, con sentenza del 6.11.2023 n 1235/2023, ha respinto le domande ex art 2932 c.c. proposte dall'attore promissario acquirente [REDACTED] dell'immobile promessogli in vendita da [REDACTED] [REDACTED] accogliendo invece la domanda riconvenzionale proposta dal promittente venditore con declaratoria della risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del promissario acquirente;
- la sentenza di prime cure è stata confermata dalla Corte d'Appello di Milano con pronuncia n 3173 del 6/22 novembre 2024, avverso la quale però la parte attrice (il Dr [REDACTED] Von [REDACTED] ha proposto (in data 21/1/2025) ricorso per Cassazione. Ed il procedimento è tuttora pendente;
- seppur il contratto preliminare non sia stato mai trascritto, tuttavia la domanda giudiziale del promittente venditore è stata trascritta in data anteriore alle iscrizioni ipotecarie e alla trascrizione del pignoramento.

Tanto premesso, noto che la particolarità delle questioni che mi vengono sottoposte non si esaurisce soltanto nell'ambito del presente procedimento esecutivo immobiliare - il cui aspetto critico inerisce alla sottoponibilità ad esecuzione immobiliare di un bene in pregiudizio del debitore / promittente venditore del bene in virtù di un preliminare di vendita (e dunque alla legittimazione passiva del debitore esecutato attuale proprietario del bene staggito) - ma assume una valenza ancora più ampia per le possibili implicazioni nei confronti del terzo promissario acquirente del bene staggito che potrebbe vantare diritti poziori incidenti sulla perseguibilità / procedibilità dell'espropriazione forzata immobiliare che ha attinto il cd Castello di Menaggio.



GLI ASPETTI GIURIDICI RILEVANTI

La complessità del quesito sottopostomi suggerisce di approfondire i seguenti aspetti critici concernenti:

- 1) la legittimità (o meno) del diritto del creditore ipotecario ad agire *in executivis*, nonostante il promissario acquirente abbia trascritto la domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. prima del pignoramento trascritto e prima dell'ipoteca iscritta dal creditore;
- 2) gli effetti dell'accoglimento della domanda ex art 2932 cc. e l'opponibilità o meno alla procedura esecutiva della trascrizione della domanda giudiziale;
- 3) la soluzione del conflitto tra promissario acquirente dell'immobile staggito che abbia trascritto la domanda giudiziale ex art 2932 c.c. ed il creditore procedente nell'esecuzione immobiliare;
- 4) la tutela processuale del terzo promissario acquirente che abbia trascritto, anteriormente al pignoramento o all'ipoteca, la domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. e dunque se abbia la facoltà di esperire un'azione reipersecutoria nei confronti del creditore del promittente venditore (art. 2915 co 2° c.c.) ovvero se il promissario acquirente abbia solo una tutela risarcitoria privilegiata degli artt. 2645 bis c.c. e 2775 bis c.c..

1. LEGITTIMITÀ (O MENO) DEL DIRITTO DEL CREDITORE IPOTECARIO AD AGIRE IN EXECUTIVIS IN PRESENZA DI UNA DOMANDA GIUDIZIALE EX ART. 2932 C.C..

È prioritario verificare l'idoneità (o meno) della trascrizione della domanda giudiziale ex art 2932 c.c. ad impedire l'esecuzione forzata e l'astratta illegittimità della procedura esecutiva per essersi svolta in danno di un soggetto (il terzo, promissario acquirente) che vanta un diritto prevalente su quello del/i creditore/i procedente/i, alla cui soddisfazione i beni sui quali è esercitata l'esecuzione non possono essere destinati.



I principi fondamentali da richiamare per individuare la soluzione corretta sono i seguenti: -) il **diritto di sequela** del creditore ipotecario previsto dall'art. 2808 c.c., disposizione che consente appunto al creditore ipotecario di aggredire esecutivamente il bene oggetto della garanzia reale anche nei confronti dei terzi acquirenti; -) la **ratio** fondante dell'art. 2652, n. 2., c.c., norma diretta a tutelare il soggetto che ha trascritto la domanda giudiziale, anche ex art 2932 c.c., da iscrizioni e vincoli pregiudizievoli intervenuti successivamente alla trascrizione della suddetta domanda.

Ciò posto, può da un lato ritenersi che, seppur la trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. sia avvenuta prima della trascrizione dell'ipoteca e del pignoramento, il bene risulta, tuttora, di proprietà del debitore esecutato.

Infatti, la posizione del promissario acquirente dell'immobile non è quella di un terzo titolare di un diritto reale sul bene espropriato, bensì di un terzo che abbia trascritto una domanda giudiziale per l'esercizio di un'azione idonea a produrre effetti reali: la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto ex art. 2932 cod. civ. è infatti finalizzata a conseguire in via coattiva l'effetto reale di cui al contratto che non sia stato spontaneamente posto in essere dalle parti (arg ex Tribunale SM Capua Vetere ord. 21.1.2015).

Tanto è vero che la legittimazione all'eventuale opposizione all'esecuzione forzata compete non solo al titolare di «proprietà o altro diritto reale sui beni pignorati» (come espressamente sancito dalla disposizione ex art 619 cpc) e anche a chi si afferma titolare di situazioni giuridiche soggettive in conflitto con il diritto vantato dai creditori e asseritamente prevalenti su questo (il punto è pressoché pacifico in giurisprudenza, tra le altre, Cass. Civ. n. 14639/2014; n. 17876/2011; n. 7413/1997; n. 5789/1982 e in dottrina, Miccolis, L'opposizione di terzo all'esecuzione, in Riv. es. forz., 2000, 198; cfr Metafora, L'opposizione di terzo all'esecuzione, 2012, 155 ss.), mentre, nella specie, il contratto preliminare (peraltro non trascritto a norma dell'art. 2645-bis cod. civ.) attribuisce al promissario acquirente soltanto diritti obbligatori e non già diritti reali o di credito ad efficacia reale prevalenti sulla pretesa del creditore precedente.



Come segnalato in dottrina, peraltro, è possibile riconoscere lo *status* di terzo proprietario del bene ipotecato, solo quando il terzo acquirente abbia trascritto il proprio acquisto. Tanto si desume dal chiaro tenore letterale dell'art. 2858 c.c. di talché l'esecuzione appare correttamente intrapresa in quanto, al momento della iscrizione ipotecaria e della trascrizione del pignoramento, il promissario acquirente non aveva trascritto il preliminare ma soltanto la domanda giudiziale ex art 2932 c.c. ancora pendente in Cassazione.

Pertanto, può sostenersi che la trascrizione della domanda giudiziale prima dell'iscrizione ipotecaria non impedisca l'instaurazione dell'esecuzione forzata nei confronti del debitore / promittente venditore, soggetto che all'epoca della trascrizione del pignoramento, risulta, dai registri immobiliari, ancora titolare degli immobili staggiti.

Ne consegue che risulta legittima la scelta del creditore che ha optato per l'inizio dell'esecuzione forzata anziché attendere l'esito “definitivo” del giudizio pendente di cui alla domanda giudiziale ex art 2932 cc, scelta processuale altrettanto legittima in considerazione dell'aggreddibilità del bene anche nei confronti del terzo acquirente del bene ipotecato ai sensi dell'art. 2808 c.c. (sul tema specifico della legittimità dell'esecuzione forzata contro il promittente venditore, titolare del bene, *cfr.* in motivazione Cass. Civ n. 27888/2017 ed anche Cass. n. 18235/2014, n. 2641/1970).

Diversamente opinando, si condizionerebbe la validità dell'esecuzione forzata all'esito, non prevedibile, del giudizio conseguente alla domanda giudiziale trascritta.

Tuttavia, va d'altro canto richiamato il principio secondo cui il conflitto fra più acquirenti del medesimo diritto immobiliare va risolto esclusivamente alla stregua delle norme relative alla trascrizione degli atti di acquisto o delle domande giudiziali elencate negli artt. 2652 e 2653 cod. civ. con la conseguenza che il promittente acquirente che abbia prima trascritto la relativa domanda giudiziale per la sentenza costitutiva ex art. 2932 cod. civ. prevale, in caso di accoglimento di quest'ultima, nei confronti dell'altro che, avendo causa dal medesimo venditore, non abbia trascritto o abbia trascritto dopo (Cass civ, sez. II, 23/11/1983, n.6994; conforme, Cass Civ., sez. I, 05/06/1987 n. 4915).



Pertanto, il fatto stesso che il promissario acquirente abbia trascritto la domanda giudiziale ex art. 2932 c.c., nella specie prima dell'ipoteca e prima del pignoramento del creditore precedente, avrebbe dovuto indurre quest'ultimo a valutare chi fosse l'effettivo proprietario dell'immobile, ovvero, chi lo sarebbe divenuto ex post con efficacia ex tunc in esito alla domanda ex art 2932 c.c., prima di agire esecutivamente.

Infatti, anche se l'ipoteca giudiziale attribuisce al creditore una garanzia reale sull'immobile, bisogna considerare che la precedente trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 c.c., rispetto alla successiva iscrizione ipotecaria e alla trascrizione del pignoramento immobiliare, ha rilievo sostanziale con riferimento agli effetti che potrebbe avere l'accoglimento della domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. del terzo promissario acquirente sull'esecuzione odierna.

Ed infatti, come certamente noto alla SV Ill.ma, l'eventuale accoglimento della domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. del promissario acquirente, proprio perché trascritta prima del pignoramento, renderebbe quest'ultimo titolare del diritto di proprietà sull'immobile esecutato con effetti ex tunc sin dal giorno della sottoscrizione del preliminare e/o, comunque, della notifica dell'atto introduttivo del giudizio di merito sopra citato e/o, infine, dalla trascrizione della domanda.

L'orientamento giurisprudenziale di legittimità, seppur risalente ma mai smentito nel tempo, è univoco in tal senso (arg ex Cass. Civ. n. 1606/1973; n. 2641/1970; n. 2786/1971; n. 1587/1970), così come la più autorevole dottrina la quale ha avuto modo di affermare che: “Il creditore ipotecario può legittimamente agire contro il debitore originario assumendosi il rischio che le attività esecutive vengano travolte per iniziativa del terzo il quale, avendo ottenuto sentenza a lui favorevole, abbia proposto opposizione agli atti esecutivi, ma, in alternativa, può prudentemente attendere l'esito del giudizio onde individuare esattamente chi debba essere legittimato passivo del processo esecutivo” (cfr: “Il Manuale dell'esecuzione forzata”, di A. Soldi, 2016, pag. 556-558).



Nella fattispecie potrebbe verificarsi che il terzo, che abbia trascritto la domanda giudiziale ex art 2932 c.c. prima dell'iscrizione ipotecaria ed anche prima del pignoramento, sia titolare di un diritto in conflitto con il creditore precedente e dunque occorre indagare se la sentenza che accolga detta domanda sia o meno idonea a produrre i suoi effetti direttamente sull'oggetto delle espropriazione immobiliare tanto nei confronti del creditore precedente e dei creditori intervenuti quando dell'eventuale aggiudicatario del bene che subentra nella stessa posizione dei creditori ai sensi dell'articolo 2919 cc se la fase di liquidazione si sia nel frattempo conclusa.

E ben si comprende la differenza tra un'azione esecutiva intrapresa contro il debitore esecutato/proprietario dell'immobile e quella, di specie, intrapresa contro il debitore che, a seguito di un fatto ben noto antecedente all'instaurazione della presente procedura esecutiva (ossia la trascrizione della domanda giudiziale ex art 2932 c.c.), rischia di perdere con effetto ex tunc la sua qualità di proprietario dell'immobile esecutato in favore del promissario acquirente.

Deve ritenersi indubbio che - a prescindere dall'esito (positivo o negativo) del contenzioso giudiziario relativo all'adempimento/risoluzione del preliminare di vendita e all'assetto proprietario del bene staggito, allo stato pendente in Cassazione dopo la **cd "doppia conforme"** dei due gradi di giudizio di merito - il creditore precedente, sin dal principio dell'azione esecutiva, ha deliberatamente scelto di intraprendere un'azione esecutiva a suo rischio e pericolo poiché la conoscenza della preliminare trascrizione della domanda giudiziale del promissario acquirente avrebbe dovuto indurlo a valutare con prudenza di non intraprendere la presente procedura oppure di chiederne la sospensione, in attesa della previa definizione del suddetto giudizio sul preliminare di vendita.

Infatti, qualora il promissario acquirente dovesse vedere accolta la propria domanda ex art 2932 c.c., o comunque, ancor prima, in caso di pendenza del contenzioso non ancora definito, verrebbero travolti gli effetti della presente procedura esecutiva.



2. L'EFFICACIA DELLA SENTENZA DI ACCERTAMENTO COSTITUTIVO EX ART. 2932 CC NONOSTANTE LA SENTENZA NON SIA ANCORA PASSATA IN GIUDICATO

Così illustrata la problematica della legittimità (o meno) dell'azione esecutiva individuale che attinge l'immobile oggetto del preliminare di compravendita, si giunge all'esame, in linea generale dell'efficacia della sentenza di accertamento costitutivo ex articolo 2932 cc nonché dell'efficacia della trascrizione della domanda ex art 2932 c.c. nonostante la sentenza non sia ancora passata in giudicato.

Quanto al primo aspetto, è *ius receptum* che la sentenza costitutiva di accoglimento della domanda di cui all'art. 2932 c.c. ha efficacia *ex nunc* subordinata al passaggio in giudicato della pronuncia mentre prima di questo momento la medesima sentenza produce soltanto effetti processuali. In questo senso si colloca l'orientamento della giurisprudenza di legittimità (cfr Cass. 3 agosto 2005 n. 16262) e della dottrina maggioritaria (cfr Consolo - Luiso codice di procedura civile commentato, I, Milano 2007, pagine 2213 e ss sub art 282 cpc ed ivi ampi riferimenti dottrinali) secondo cui il disposto dell'articolo 282 cpc, che prevede l'esecuzione provvisoria delle sentenze, si applica alle sole sentenze di condanna e ai capi di condanna delle altre sentenze. Del resto, tale conclusione si evince, a contrario, dal disposto dell'articolo 2909 cc a norma del quale soltanto l'accertamento contenuto nella sentenza passata in giudicato fa stato a ogni effetto tra le parti i loro eredi o aventi causa.

La trascrizione della domanda giudiziale assolve invece all'effetto prenotativo proprio dell'art. 2652 c.c. rendendo inopponibili al promissario acquirente, le iscrizioni e trascrizioni ad essa successive (cfr. Cass. n. 24960/2014 secondo cui «*la trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 cod. civ. dell'obbligazione di alienare un immobile ha efficacia "prenotativa" ai sensi dell'art. 2652, n. 2, cod. civ., sicché, in tal caso, sono inopponibili al promissario acquirente le alienazioni a terzi effettuate dal promittente venditore in epoca successiva, e rende possibile il trasferimento del bene in favore dell'attore*», ed anche Cass. n. 4819/2000)».



L'opponibilità delle domande trascritte in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, d'altro canto, è coerente con la previsione di cui all'art. 2915 co. 2 c.c. secondo cui «*non hanno del pari effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione gli atti e le domande per la cui efficacia rispetto ai terzi acquirenti la legge richiede la trascrizione, se sono trascritti successivamente al pignoramento*». La regola appena illustrata, in combinato disposto con gli artt. 2652 e 2653 c.c., chiarisce l'incidenza delle sentenze rispetto a domande giudiziali trascritte prima del pignoramento.

D'altra parte, che la trascrizione del pignoramento rientri nel catalogo delle c.d. trascrizioni in conflitto si ricava anche dalla considerazione per cui l'acquisto all'esito della vendita forzata ha carattere derivativo e trova ulteriore conferma nell'art. 2919 c.c. secondo cui non sono opponibili all'acquirente diritti acquistati da terzi sulla cosa, se i diritti stessi non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori intervenuti nell'esecuzione. La norma, a tutela delle ragioni dell'aggiudicatario, stabilisce un parallelismo tra gli atti opponibili ai crediti rispetto a quelli opponibili al terzo acquirente del bene pignorato. Di talché, con specifico riguardo all'opponibilità al ceto creditorio, così come al terzo, quando trascritta in epoca successiva alla trascrizione del pignoramento e, viceversa, l'opponibilità della sentenza in forza di domanda giudiziale trascritta in epoca anteriore al pignoramento dovendosi avere riguardo alla trascrizione, con funzione prenotativa, anteriormente eseguita.

Venendo al secondo aspetto, si rileva che le sentenze soggette a trascrizione sono di due possibili tipi:

- da un lato vi sono le sentenze costitutive e in particolare quelle disciplinate dell'articolo 2643 numero 14 cc (i.e. le sentenze anche ex art 2932 c.c. che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti) e anch'esse, secondo l'orientamento unanime, producono i propri effetti con il passaggio in giudicato (si veda Cass Civ. n. 2844/2001) e non sono suscettibili di esecuzione provvisoria (Cass Cin 1037/1999);



- d'altra parte, ci sono le sentenze di accertamento, come quelle tipiche previste degli articoli 2651 e 2655 cc (tra cui quella di dichiarazione di risoluzione dell'atto trascritto o iscritto), di cui anche viene esclusa la suscettibilità di esecuzione provvisoria e, dunque, a maggior ragione la possibile produzione di effetti prima del relativo passaggio in giudicato; anch'esse tuttavia sono soggette a trascrizione.

Infatti, per quanto concerne gli adempimenti pubblicitari, il Codice civile richiede espressamente il passaggio in giudicato della sentenza solamente ai fini della cancellazione delle trascrizioni o iscrizioni (cfr artt 2668 comma 1 e 2884 cc), mentre il requisito del passaggio in giudicato non è espressamente richiesto ai fini della trascrizione della sentenza o della relativa annotazione ex articolo 2655 c.c.

Nella specie, seppur non risulti la trascrizione della sentenza non definitiva (di risoluzione del contratto preliminare) sarebbe utile ai fini della pubblicità notizia per rendere edotti i terzi dello stato del processo in corso, segnalando una diversa connotazione della litispendenza rispetto a quella già segnalata con la trascrizione della domanda giudiziale ex art 2932 c.c. per effetto del rigetto della pretesa dell'attore.

In linea di principio, come è noto, il contratto produce effetto unicamente tra le parti a norma dell'articolo 1372 cc e dunque anche il contratto preliminare avente ad oggetto l'immobile staggito non può determinare conseguenze nella sfera giuridica dei terzi, tanto più nella specie ove non risulta che sia stato trascritto, salvo che - precisa l'art 1372 c.c. - nei casi previsti dalla legge. È pur vero, peraltro, che ai sensi dell'art 111 commi 1 e 3 cpc, quando durante il processo il diritto controverso si trasferisca per atto tra vivi a titolo particolare, il processo prosegue tra le parti originarie, salva la possibilità del successore il titolo particolare di intervenire nel processo e delle parti di chiamarlo in giudizio. Tuttavia, la sentenza pronunciata contro l'alienante ai sensi dell'art 111 co 4 cpc spiega sempre i suoi effetti anche contro il successore a titolo particolare ed è impugnabile anche da lui, salve le norme sull'acquisto in buona fede dei mobili e sulla trascrizione. Questa norma costituisce il pendant dell'art. 2909 cc in forza del quale il giudicato di accertamento produce i suoi effetti anche nei confronti degli eventi causa delle parti.



Ecco che proprio la clausola di riserva prevista dall'art 111 co 4, che fa salve le norme sulla trascrizione, va posta in relazione con la previsione dell'art 2653 n. 1 cc a norma del quale va trascritta la domanda giudiziale diretta all'accertamento del diritto di proprietà con l'effetto che la sentenza pronunciata contro il convenuto indicato nella trascrizione della domanda ha effetto anche contro coloro che hanno acquistato diritti dal medesimo in base a un atto trascritto dopo la trascrizione della domanda.

Quest'ultima norma riguarda proprio l'ipotesi in cui in pendenza del processo, anche quello esecutivo, sia il convenuto (e cioè il debitore esecutato) ad alienare e cioè proprio il caso di specie ove durante la pendenza del procedimento esecutivo il debitore esecutato si trovi a dover subire l'accoglimento della domanda ex articolo 2932 e quindi a essere privato della proprietà del bene staggito.

In questa ipotesi, si osserva subito che a norma dell'articolo 2652 n 2 c.c. la trascrizione della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite dopo la trascrizione della domanda.

Ne consegue che la trascrizione della domanda diretta a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre ai sensi dell'articolo 2932 cc avvenuta prima della iscrizione ipotecaria o comunque prima della trascrizione del pignoramento, nel caso in cui la domanda ex articolo 2932 sia stata accolta, e la sentenza costitutiva sia a propria volta trascritta ex art 2658 c.c., prevale sulle successive trascrizioni e iscrizioni.

È stato osservato in dottrina come potrebbe ritenersi, anche se c'è qualche dubbio e non constano precedenti giurisprudenziali, che, al contrario, ossia in caso di estinzione del giudizio o, come nel caso di specie, di rigetto della domanda ex articolo 2932 cc, l'effetto prenotativo della trascrizione della domanda ex art 2932 c.c. viene meno ed è dunque l'ipoteca e il pignoramento che prevale e fa divenire inopponibile all'ipotecario la trascrizione della domanda ex articolo 2932 cc.



Ciò che rileva è, come già accennato, il disposto dell'articolo 2652 numero 2 cc, cui si è già accennato (sulla trascrizione della domanda giudiziale diretta a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre, funzionale ad ottenere l'inopponibilità di iscrizioni e trascrizioni eseguite contro il convenuto sul bene oggetto dell'obbligo di contrarre) che va coordinato con l'articolo 2915 comma 2 secondo cui non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione degli atti e le domande per la cui efficacia rispetto ai terzi acquirenti la legge richiede la trascrizione se sono trascritti successivamente al pignoramento.

Alla stregua di tale disposizione sono opponibili ai creditori ipotecari anche le sentenze pronunciate (ndr ex art 2932 c.c.) dopo l'iscrizione ipotecaria o dopo il pignoramento purché le relative domande siano state in precedenza trascritte, con la conseguenza che risulterà prevalente la sentenza ex articolo 2932 cc di accoglimento della domanda anteriormente trascritta.

Alla stregua di tali disposizioni, si desume la regola generale di definizione dei conflitti secondo la priorità delle trascrizioni e iscrizioni e gli effetti prenotativi della trascrizione delle domande e non esiste alcuna norma che preveda una deroga a detta regola solo per l'azione ex articolo 2932 che pone in sé l'ineluttabile anche se differito il potenziale effetto traslativo. E del resto il criterio della priorità temporale della trascrizione della domanda è conforme ad un criterio costituzionalmente e convenzionalmente orientato in relazione al diritto alla ragionevole durata del processo ex articolo 111 comma 2 della Costituzione e dell'articolo 6 della convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo.

3. IL CONFLITTO TRA PROMISSARIO ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE STAGGITO CHE HA TRASCRITTO LA DOMANDA GIUDIZIALE EX ART 2932 C.C. ED IL CREDITORE PROCEDENTE NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Occorre ora verificare, in particolare, quali siano le regole che presidiano i conflitti tra il terzo che abbia trascritto la domanda giudiziale ex art 2932 c.c. ed il creditore ipotecario che abbia agito in executivis in pregiudizio del bene oggetto di un preliminare di vendita.



A tal fine, è utile precisare la scansione di iscrizioni e trascrizioni succedutesi nel caso di specie, risultando, in particolare, dall'indagine dell'esperto visurista incaricato, che:

- 1) la **trascrizione della domanda giudiziale ex art 2932 c.c.** è avvenuta in data 17.5.2019 (nn.13225/9083) in favore del promissario acquirente [REDACTED] [REDACTED] contro la debitrice eseguita [REDACTED];
- 2) l'iscrizione ipotecaria in favore del creditore [REDACTED] (nn.26291/4283) è avvenuta in data 1/10/2019;
- 3) le due iscrizioni ipotecarie in favore del creditore BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A (nn.8961/1492 e nn.8962/1493) sono avvenute in data 11/5/2020;
- 4) la trascrizione del pignoramento immobiliare (nn.27926/20803) in danno della promittente venditrice / debitrice eseguita ed in favore del creditore LUZZATTI POP NPLS 2022 SRL è avvenuta in data 27/9/2024.

In tale quadro fattuale, soccorrono le seguenti disposizioni:

- l'art. 2915 co 2 c.c. secondo cui *«non hanno del pari effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione gli atti e le domande per la cui efficacia rispetto ai terzi acquirenti la legge richiede la trascrizione, se sono trascritti successivamente al pignoramento»*;
- l'art 2919 c.c. secondo cui non sono opponibili all'acquirente diritti acquistati da terzi sulla cosa, se i diritti stessi non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori intervenuti nell'esecuzione.

Alla luce del combinato disposto delle disposizioni che precedono - che stabiliscono un parallelismo tra gli atti opponibili ai creditori rispetto a quelli opponibili al terzo promissario acquirente del bene pignorato - è possibile trarre la conclusione che è opponibile alla procedura esecutiva e ai creditori procedenti o intervenuti la domanda giudiziale ex art 2932 c.c. trascritta in epoca anteriore alle ipoteche e al pignoramento dal terzo promissario acquirente del bene pignorato. L'acquisto del terzo infatti si colloca in grado anteriore rispetto all'iscrizione ipotecaria.



Tanto emerge anche dalla ratio del già richiamato art. 2919 c.c. che va letto in combinato disposto con le norme sulla trascrizione e coordinato dunque con la funzione dell'effetto prenotativo della trascrizione della domanda giudiziale curata ai sensi dell'art. 2652 n. 2 c.c. Infatti, tale trascrizione, volta a dirimere i conflitti tra più aventi causa dallo stesso autore, è diretta a salvaguardare l'attore dalle iscrizioni e dalle trascrizioni pregiudizievoli che siano intervenute successivamente alla trascrizione della domanda giudiziale (*cf* anche art. 2644 c.c.).

Al contrario, una certa dottrina propugna una tesi radicale affermando che il processo espropriativo forzato possa essere promosso ed anche proseguito a scelta del creditore procedente a prescindere dall'esistenza di una domanda giudiziale anteriore al pignoramento, nonostante il rischio che esso, per effetto dell'accoglimento della domanda ex art 2932 c.c., possa tradursi nel nulla di fatto con obbligo di restituzione delle somme ricavate dalla vendita. Il legislatore infatti sembrerebbe aver ammesso implicitamente tale possibilità con la stessa formulazione dell'articolo 2915 co. 2 c.c. che assolve alla funzione di dirimere i possibili conflitti tra il terzo che abbia trascritto la domanda giudiziale e il ceto creditorio. Peraltro, sempre in dottrina, si è ritenuto che l'accoglimento della domanda giudiziale non si tradurrebbe mai in un diritto del terzo vittorioso in sede cognitoria al prezzo del bene che nel frattempo sia stato alienato in ambito esecutivo, ma al contrario garantisce al terzo vittorioso la possibilità di far valere i diritti che la sentenza gli abbia riconosciuto direttamente sul bene che nel frattempo si è stato oggetto di espropriazione e di vendita forzata.

4. GLI STRUMENTI DI TUTELA PROCESSUALE DEL TERZO CHE ABBA TRASCritto LA DOMANDA GIUDIZIALE PRIMA DEL PIGNORAMENTO

La *vexata quaestio* relativa alla opponibilità alla procedura esecutiva immobiliare, della domanda giudiziale ex art 2932 c.c. pone l'ultimo problema, assai delicato, che investe la sussistenza (o meno) del diritto del terzo promissario acquirente, che abbia trascritto anteriormente la domanda giudiziale ex art 2932 c.c. (rispetto all'iscrizione ipotecaria e alla trascrizione del pignoramento) di agire con il rimedio dell'opposizione di terzo ex art 619 cpc, chiedendo la sospensione del processo esecutivo ex art 624 cpc a tutela della sua aspettativa di accoglimento della domanda giudiziale proposta, prima ancora di vedere riconosciuto in sede cognitoria il diritto di proprietà sul bene staggito.



La problematica è controversa in dottrina e in giurisprudenza, essendo diversi gli orientamenti formatisi sulla questione, ciascuno dei quali presenta profili di criticità.

Una prima prospettiva dottrinale, fondandosi sull'art. 2915 co 2 cc - che, come già accennato, regola le modalità del conflitto riconoscendo prevalenza al diritto del terzo sul bene nei confronti non solo dei creditori ma anche dell'eventuale aggiudicatario – sostiene che la procedura esecutiva non dovrebbe essere sospesa prima che il buon diritto del terzo sia stato riconosciuto con sentenza. Tale terzo potrebbe semmai invocare la sospensione del processo esecutivo in corso una volta che la sua domanda sia stata accolta, ma prima che la relativa pronuncia sia divenuta irrevocabile, posto che tutte le sentenze in relazione alle quali gli articoli 2652 e 2653 c.c. impongono la trascrizione della domanda, e che astrattamente potrebbero incidere sull'oggetto del pignoramento, non hanno portato condannatoria e sono idonee a produrre effetti solo dal momento della loro irrevocabilità.

Altro orientamento, sviluppatosi nell'ambito della giurisprudenza di legittimità (cfr Cass Civ n 18235/2014; n.1324/1995; n. 3896/1968 pronunce concernenti l'ipotesi del terzo che abbia trascritto una domanda giudiziale dopo l'iscrizione di ipoteca ma comunque prima della trascrizione del pignoramento), è favorevole a riconoscere al terzo, che abbia trascritto la domanda giudiziale prima del pignoramento, la legittimazione a proporre opposizione ex art 619 c.p.c. e ad invocare la sospensione del processo esecutivo, a prescindere dall'esito della domanda giudiziale e dunque anche se non sia ancora titolare di alcun diritto reale sul bene ma soltanto di un diritto prevalente scaturente dalla mera proposizione del giudizio di esecuzione in forma specifica.

Pertanto, sarebbe possibile, nella fattispecie, che nel corso della espropriazione sulla proprietà del cd. castello di Menaggio il terzo possa proporre una opposizione ex art 619 cpc deducendo di aver iniziato anteriormente al pignoramento un giudizio di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare ex art 2932 c.c. avente ad oggetto il cespite staggito e quindi chiedere la sospensione dell'esecuzione.



Nel tentativo di superare tali orientamenti antitetici, che recano entrambi criticità per il diverso trattamento per il terzo o per i creditori, potrebbe proporsi una diversa tesi secondo cui si debba valutare caso per caso la situazione di fatto, ove dovesse essere innescata un'opposizione di terzo ex art 619 cpc. Infatti, è pur vero che potrebbero ritenersi sussistere i gravi motivi per disporre la sospensione della procedura espropriativa ai sensi dell'art. 624 c.p.c. Infatti, la posizione dell'opponente, pur non essendo quella di un terzo titolare di un diritto reale sul bene espropriato, è quella di un terzo che ha trascritto la domanda giudiziale per l'esercizio di un'azione idonea a produrre effetti reali: la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto ex art. 2932 cod. civ., come noto finalizzata a conseguire in via coattiva l'effetto reale di cui al contratto che non sia stato spontaneamente posto in essere dalle parti. La posizione dedotta con l'opposizione ex art. 619 c.p.c. si risolve, quindi, nell'affermazione dell'esistenza di un giudizio (quello di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 cod. civ.) avente carattere "pregiudicante" ed idoneo ad incidere sul riconoscimento della proprietà del cespite pignorato (nel senso cioè che dal giudizio in questione potrebbe conseguire il riconoscimento della proprietà del bene in capo all'odierno opponente in luogo della debitrice esecutata).

Non v'è chi non veda come tale situazione, essendo tale da legittimare l'opposizione di terzo all'esecuzione ex art. 619 c.p.c. (cfr., sul punto, Cass. Civ n. 18235/2014 cit; n. 1324/1995, seppur pronunce concernenti l'ipotesi – parzialmente diversa - del terzo che abbia trascritto una domanda giudiziale dopo l'iscrizione di ipoteca ma comunque prima della trascrizione del pignoramento), potrebbe consentire al giudice dell'esecuzione una valutazione del tutto peculiare dei "gravi motivi" suscettibili di dar luogo alla sospensione di cui all'art. 624 c.p.c. (per la concessione del provvedimento di sospensione nell'ambito di una opposizione di terzo all'esecuzione dipendente da un giudizio di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., oltre a Trib. Padova, 30 settembre 2000, cit., si veda anche Trib. Vicenza 23 marzo 2010 che tuttavia, a differenza della decisione in epigrafe, individua il fumus della sospensione nella elevata probabilità dell'accoglimento della domanda proposta in sede cognitiva).



Tuttavia, in presenza di un'opposizione di terzo all'esecuzione nella quale la situazione dedotta dall'opponente sia oggetto di un giudizio (di accertamento o costitutivo) ancora in itinere, si ritiene che la valutazione circa la sospensione implichi una sorta di bilanciamento tra contrapposti interessi:

- da un lato, l'interesse alla prosecuzione dell'espropriazione, sul presupposto che il giudizio dal quale sia funzionalmente "dipendente" l'opposizione di terzo (nel caso di specie, il giudizio di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 cod. civ.) possa concludersi con esito sfavorevole all'opponente;

- dall'altro lato, l'interesse all'arresto immediato dell'espropriazione, sul presupposto del potenziale accoglimento della domanda giudiziale "dipendente" (accoglimento suscettibile di rendere la posizione del terzo opponibile alla procedura in presenza delle condizioni di cui all'art. 2915, secondo comma, cod. civ.).

In altri termini, la peculiarità della valutazione cui è chiamato il giudice dell'esecuzione in presenza di un'opposizione spiegata dal terzo trascrivente una domanda giudiziale nasce da fatto che:

a) in primo luogo, la situazione sostanziale dedotta è ancora sub iudice, nel senso cioè che il riconoscimento della titolarità del diritto reale sul bene pignorato in favore del terzo – ciò che potrebbe dar luogo all'accoglimento dell'opposizione ex art. 619 c.p.c. – potrà eventualmente conseguire unicamente all'esito del giudizio "pregiudicante";

b) in secondo luogo, la valutazione dell'opponibilità del diritto eventualmente spettante al terzo deve comunque farsi alla luce dei criteri sostanziali del codice civile (quali sanciti dagli artt. 2913 e seguenti cod. civ. e salva unicamente la fattispecie acquisitiva di cui all'art. 2920 c.p.c. per l'ipotesi di espropriazione di beni mobili), il che significa che - anche qualora la procedura espropriativa abbia avuto seguito e si sia pervenuti alla vendita coattiva del compendio (vuoi perché non sia stata spiegata l'opposizione da parte del terzo, vuoi perché l'istanza di sospensione non abbia trovato accoglimento) - il diritto del terzo potrebbe risultare ugualmente opponibile all'aggiudicatario se la domanda giudiziale sia stata trascritta in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (ai sensi dell'art. 2915, secondo comma, cod. civ.).



Va chiarito che l'eventuale opposizione di terzo non implica *tout court* che il giudice dell'esecuzione chiamato a delibare l'istanza di sospensione ex art. 624 c.p.c. (nonché il Collegio eventualmente adito in sede di reclamo ex artt. 624 e 669-terdecies c.p.c.) possa e/o debba sostituirsi al giudice del giudizio "pregiudicante" nella valutazione della fondatezza dell'azione esperita (il che significherebbe, in modo inammissibile, verificare la sussistenza delle condizioni dell'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare stipulato), non rientrando tale accertamento nell'oggetto del giudizio di opposizione all'esecuzione ex art. 619 c.p.c., che resta infatti pur sempre distinto da quello "pregiudicante", sebbene da questo dipendente, con la possibilità pertanto – una volta eventualmente introdotta la fase di merito a cognizione piena – di dar luogo alla sospensione per pregiudizialità ex art. 295 c.p.c. (per alcune decisioni conformi su casi simili, cfr Trib. Padova, 30 settembre 2000, in Riv. es. forz., 2002, 282, con nota di Tota, che richiama espressamente la sospensione necessaria di cui all'art. 295, nonché Cass. 3 febbraio 1995, n. 1324, in Giust. civ., 1995, I, 1841 ss.)

Piuttosto, a mio parere, oggetto dell'opposizione di terzo ex art 619 cpc è quello di verificare - alla luce della complessiva situazione dedotta - la ricorrenza di condizioni che suggeriscano di "arrestare" o meno l'esecuzione in corso (ed in questo senso integranti i gravi motivi cui allude l'art. 624 c.p.c.): i principi costituzionali di effettività della tutela giurisdizionale e di ragionevole durata del processo impongono infatti di tener conto anche dell'esigenza di prevenire l'insorgenza di un conflitto sostanziale di titoli (ovverosia, il titolo del terzo opponente ex art. 619 c.p.c. e quello dell'eventuale acquirente in sede di espropriazione forzata).

Nella fattispecie deve osservarsi come:

- da un lato, la situazione sostanziale oggetto del giudizio di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 cod. civ. è potenzialmente opponibile ai soggetti di cui alla presente procedura espropriativa: la domanda giudiziale in questione è stata infatti trascritta in data antecedente alle iscrizioni ipotecarie e alla trascrizione del pignoramento, ragion per cui - ai sensi del combinato disposto degli artt. 2652, n. 2) e 2915, co II° c.c. - l'accoglimento



della domanda attorea in tale giudizio darebbe luogo ad un effetto opponibile anche al soggetto che eventualmente acquistasse il bene nell'ambito della presente procedura espropriativa (con la conseguente necessità di procedersi ai sensi dell'art. 2921 cod. civ.). In tale ipotesi, sarebbe inevitabile la sospensione dell'esecuzione;

- dall'altro lato, invece di limitarsi a considerare la mera trascrizione anteriore della domanda ex art 2932 c.c, si potrebbe andare a verificare se la situazione sostanziale dedotta dal terzo nel giudizio di esecuzione e forma specifica del contratto preliminare sia manifestamente fondata o meno e dunque potenzialmente opponibile o inopponibile alla procedura esplicativa e dunque non limitarsi a considerare se la domanda giudiziale ex art 2932 c.c. sia stata trascritta in data antecedente alla trascrizione del pignoramento, ma valutare se sussistano elementi tali da suggerire di dar luogo ugualmente alla prosecuzione dell'esecuzione immobiliare.

Con riguardo al caso in esame, deve stigmatizzarsi il fatto che non paiono sussistere elementi tali da impedire la prosecuzione della presente procedura espropriativa. Sotto tale ultimo profilo, invero, occorre considerare come le circostanze alla base della domanda giudiziale (quali risultanti dalla documentazione in atti) presentano caratteri tali da indurre a configurare, già *prima facie*, la palese infondatezza dell'azione giudiziaria esperita ex art 2932 c.c., tenuto conto delle difficoltà di accoglimento del ricorso per Cassazione proposto dal promissario acquirente a fronte della cd doppia conforme e cioè del rigetto della domanda ex art 2932 c.c. operata sia dal Tribunale di Como che dalla Corte d'Appello di Milano e in considerazione del fatto che il trasferimento conseguente al contratto preliminare potrebbe essere suscettibile di revocatoria ex art. 2901 cod. civ. (ciò che legittimerebbe il creditore ad agire in via esecutiva nei confronti dell'acquirente che abbia acquistato in forza dell'atto oggetto di revocatoria). Si osserva altresì, nella sopra evidenziata prospettiva di bilanciamento degli interessi in gioco, come l'eventuale sospensione della procedura non appaia eccessivamente penalizzante per il creditore pignorante, né costituisca un fattore di incentivo al protrarsi del giudizio (ossia di incentivo ad eventuali impugnazioni al solo fine, di rinviare la ripresa della procedura esecutiva sospesa).



Occorre infatti considerare che, se è vero che il giudizio di merito a cognizione piena in ordine alla presente opposizione che venisse eventualmente introdotto nel termine ex art. 616 c.p.c. è inevitabilmente destinato ad essere sospeso ai sensi dell'art. 295 c.p.c. (stante il rapporto di pregiudizialità dipendenza rispetto al giudizio pendente), nondimeno non può in astratto escludersi l'operatività del principio – affermato dalla più recente giurisprudenza di legittimità – secondo cui la sospensione necessaria ex art. 295 c.p.c. opera comunque unicamente sino alla pronuncia nel processo “pregiudicante” di una sentenza di primo grado anche non passata in giudicato (cfr., sul punto, Cass. Sez. Un. 19 giugno 2012, n. 10027).

Pur nella possibile dicotomia delle soluzioni adottabili e ad appannaggio del solo GE (e del Collegio), pare necessario ed opportuno riconoscere al promissario acquirente la facoltà di prendere formale conoscenza della procedura in corso ovvero di intervenire nella procedura esecutiva pendente, in applicazione estensiva o analogica di quanto stabilito dall'art. 498 c.p.c. per i creditori iscritti, onde eventualmente innescare eventuali iniziative virtuose per superare l'impasse o lo stallo potenziale della procedura esecutiva ed assumere notizie sull'esito del procedimento giudiziario pendente in Cassazione (sull'opportunità della chiamata del terzo nel processo esecutivo, arg ex Cass. Civ. n. 1324/1995).

CONCLUSIONI

Alla luce delle esposte considerazioni ritengo corretto giungere alla conclusione che:

- i creditori ipotecari abbiano legittimamente agito contro il debitore promittente venditore, assumendosi il rischio che le attività esecutive vengano travolte per iniziativa del terzo promissario acquirente il quale abbia trascritto la domanda giudiziale ex art 2932 c.c. in data anteriore alle iscrizioni ipotecarie e alla trascrizione del pignoramento;



- la trascrizione della domanda giudiziale ex art 2932 c.c., eseguita in data anteriore dal promissario acquirente in data anteriore alla iscrizione ipotecaria e alla trascrizione del pignoramento, è opponibile alla procedura esecutiva immobiliare, anche se la sentenza di rigetto della domanda giudiziale non sia ancora passata in cosa giudicata per la pendenza del giudizio di Cassazione;
- il perito estimatore dovrà indicare nell'elaborato peritale ex art 173 bis disp att cpc, tra i vincoli o pregiudizi gravanti sull'immobile opponibili alla procedura e da cancellare a cura dell'aggiudicatario, anche detta trascrizione della domanda giudiziale ex art 2932 cc;
- è necessario, e opportuno, dare avviso ex art 498 cpc al promissario acquirente dell'immobile che ha trascritto la domanda giudiziale ex art 2932 c.c.;
- è opportuno, essendo ancora *sub iudice* la titolarità del diritto di proprietà sul bene staggito in capo al debitore esecutato, fatta salva ogni diversa valutazione della SV Ill.ma e dei creditori ipotecari procedenti, prudentemente attendere l'esito del giudizio sulla domanda ex art 2932 c.c. onde individuare esattamente chi debba essere legittimato passivo del processo esecutivo, astenendosi dal dare impulso e dal disporre esperimenti di vendita dell'immobile di Menaggio.

Questo è il mio parere per verità.

Con Osservanza.

Como, li 15 aprile 2025

Avv. Pier Paolo Livio.

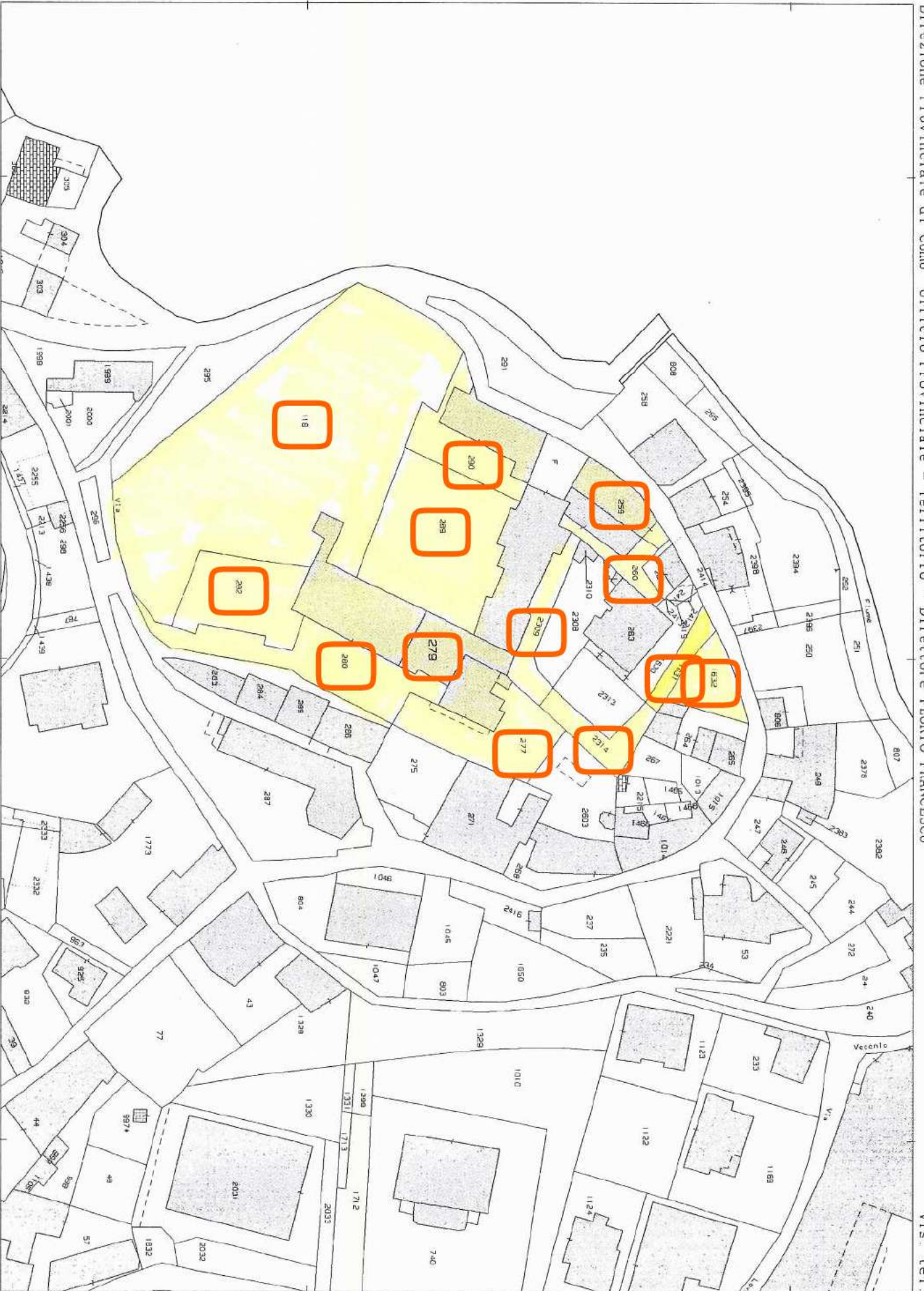


PIERPAOLO
LIVIO
02.05.2025
10:17:18
GMT+01:00



E=1518200

1 Particella: 279



Comune: (CO) MENAGGIO/A
Foglio: 904 All: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T265033/2025

13-Jan-2025 14:23:57

Vis. tel.

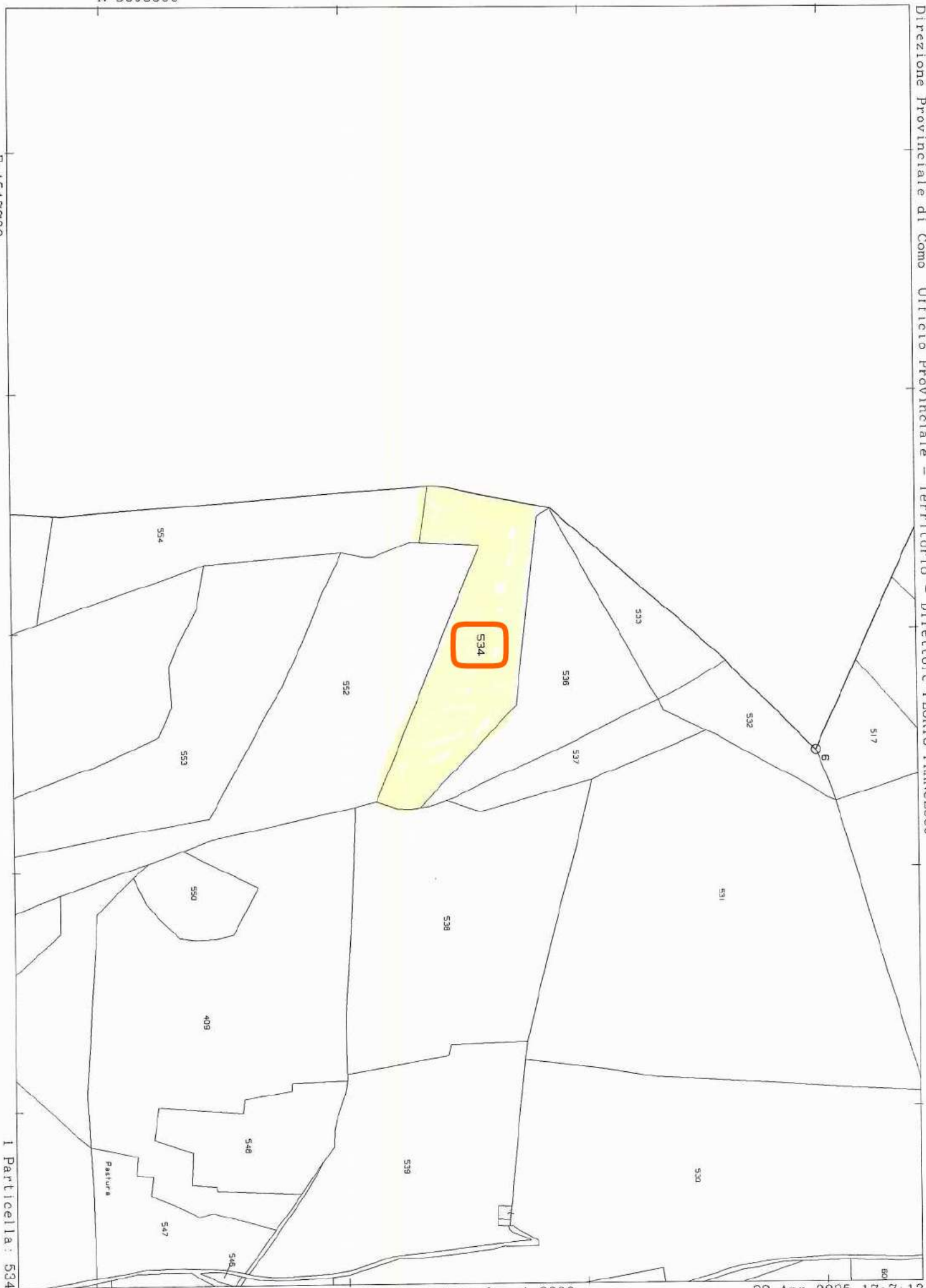


N=5095300

E=1517700

Direzione Provinciale di Como Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FLORIO FRANCESCO

Vis. tel.



I Particella: 534

Comune: (CO) MENAGGIO/A
Foglio: 903

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protcollo pratica T433315/2025

22-Apr-2025 17:7:12

Firmato Da: MOLteni MARCO Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560c1efd5ebaf64a5b19194d83978ade

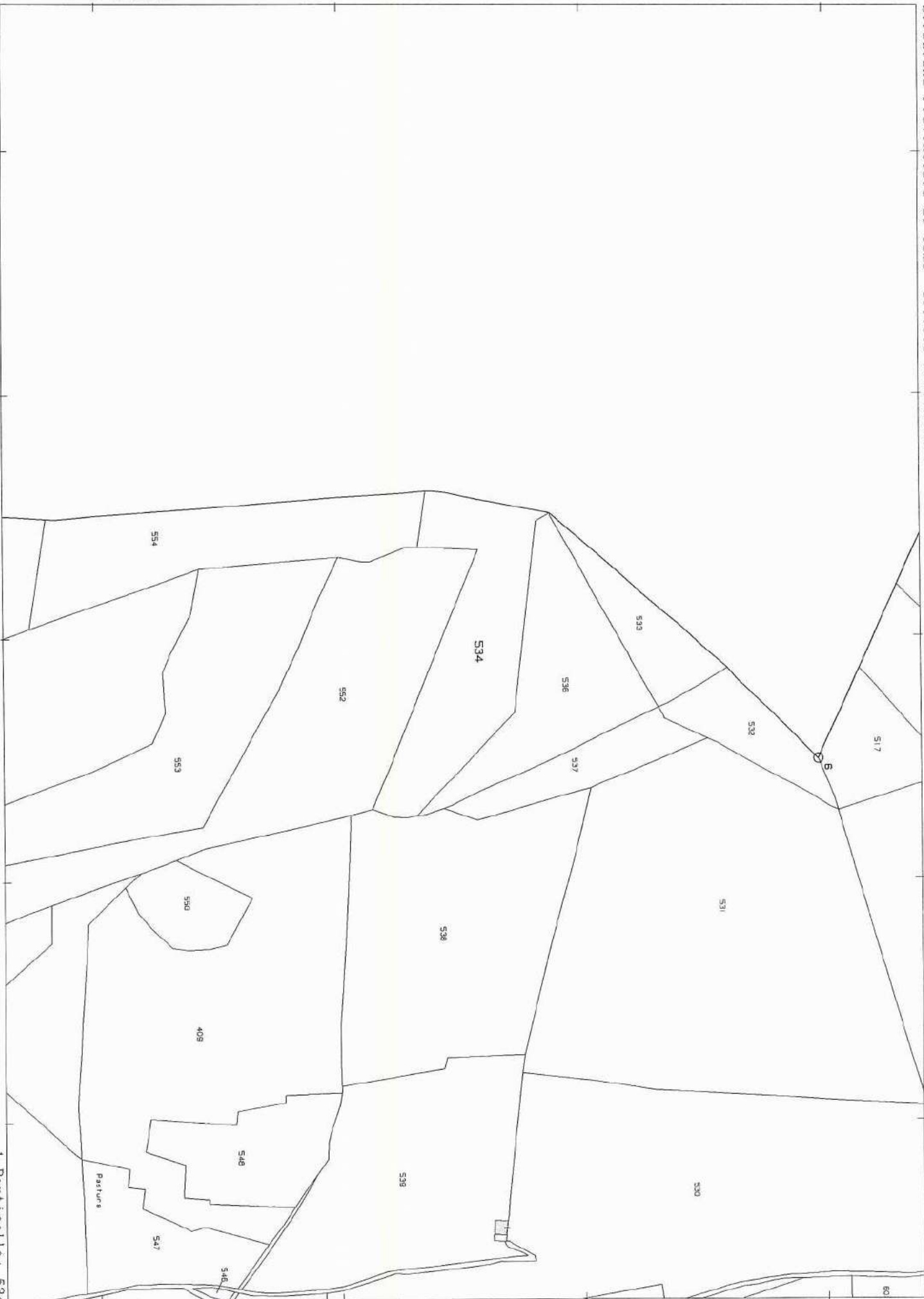


N=5095300

E=1517700

Direzione Provinciale di Como Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FLORIO FRANCESCO

Vis. tel.



I Particella: 534

Comune: (CO) MENAGGIO/A
Foglio: 903

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T433315/2025

22-Apr-2025 17:7 12

Firmato Da: MOLteni MARCO Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560c1efd5ebaf64a5b19194d83978ade



MODULARIO
F. rig. rend. 497



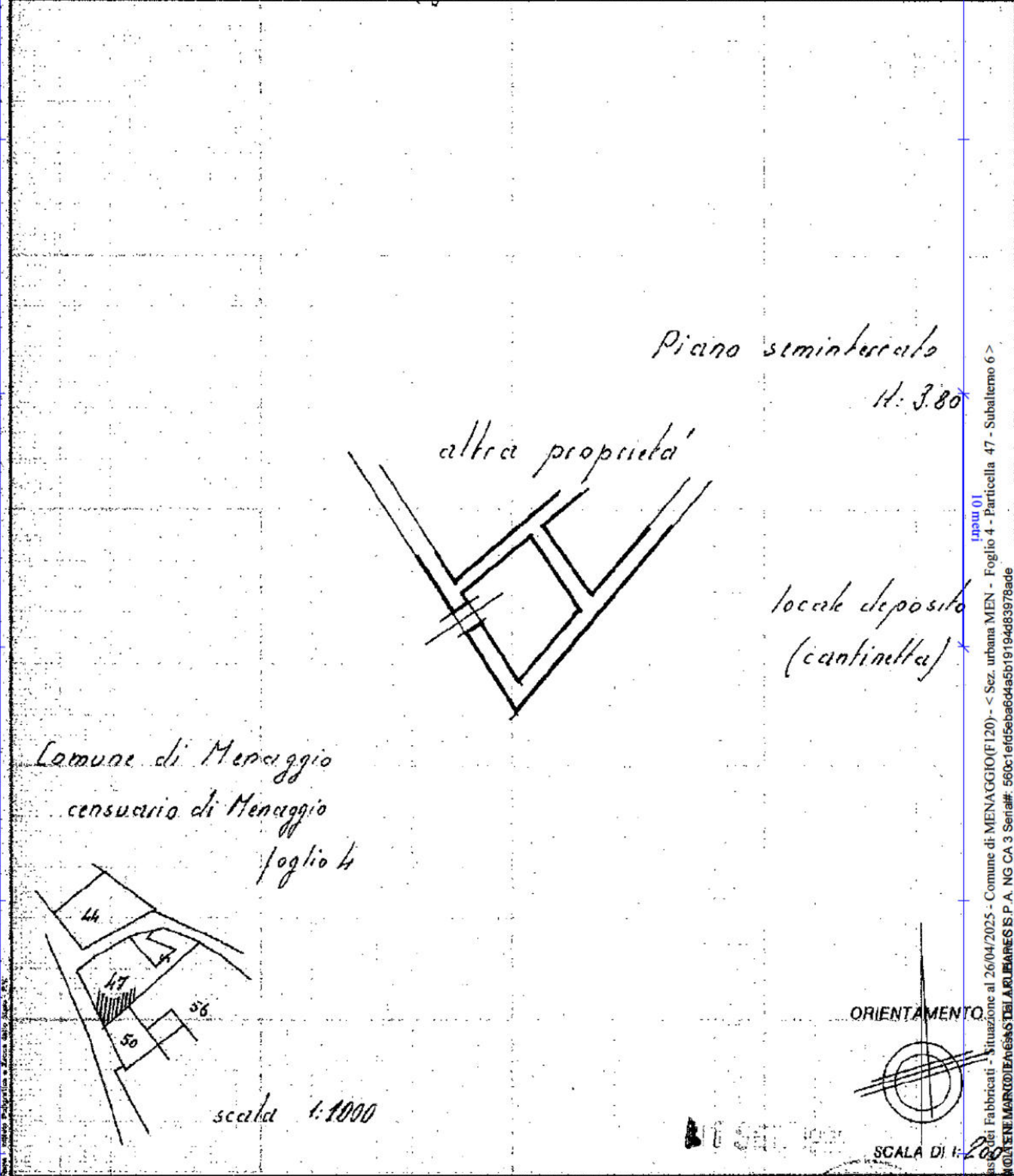
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 84 (CEU)

LIRE
385

Planimetria di u.l.u. in Comune di Menaggio via Castellino da Castello civ. 1



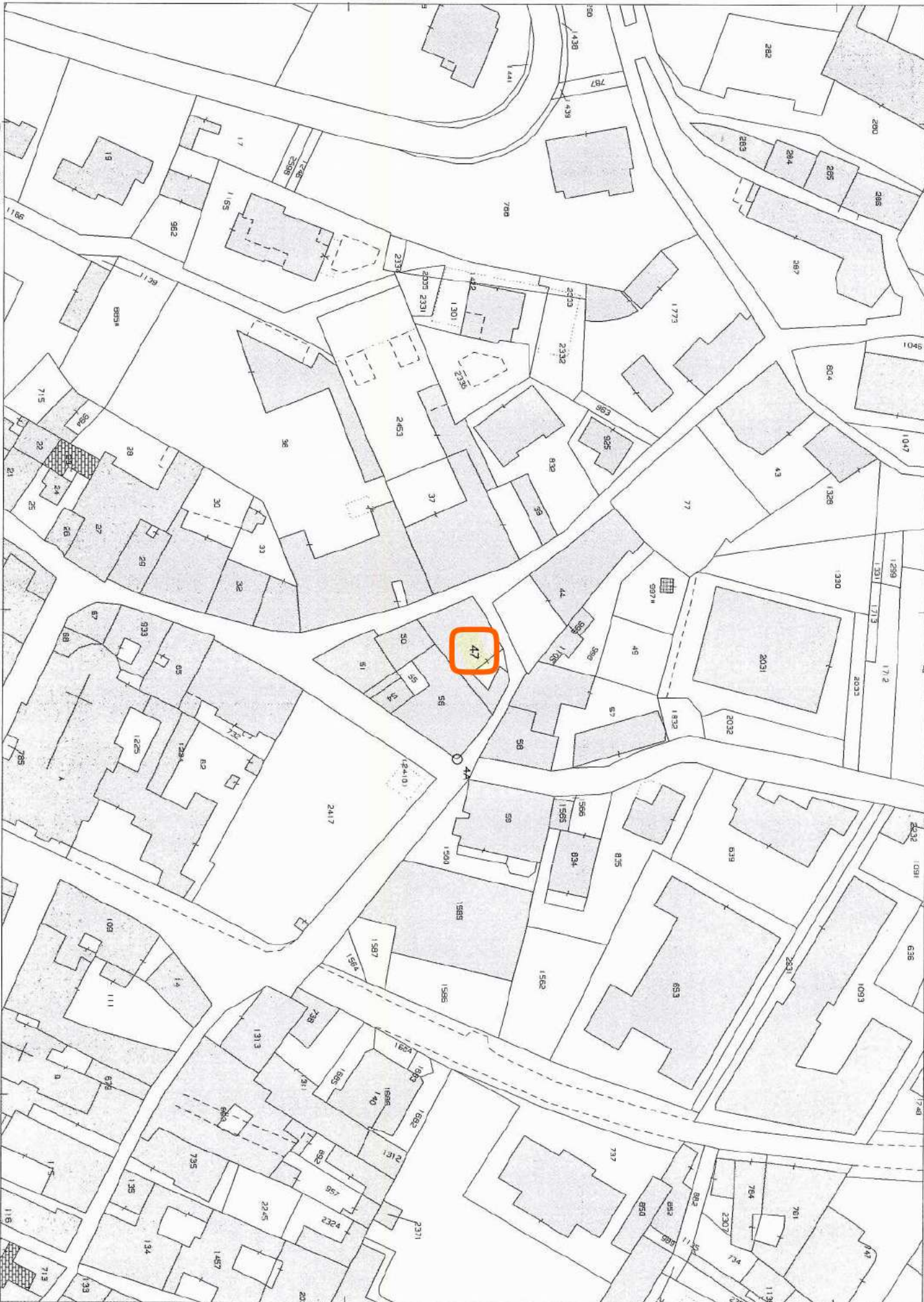
Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Data presentazione: 01/09/1992 - Data: 26/04/2025 - n. T58067 - Richiedente: MLTMRC52B26F6880
 Totale schede 4 Formati di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
 F. 4
 n. 47 sub. 6

Compilata da Geometra Nardi Paolo
 (Titolo, cognome e nome)
 Iscritto all'albo dei Geometri
 della provincia di Lombardia n. 7699
 data 25.8.92 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Firmato dal [Signature]

inpuu 01
 Casus dei Fabbricati - Situazione al 26/04/2025 - Comune di MENAGGIO (F120) - < Sez. urbana MEN - Foglio 4 - Particella 47 - Subalterno 6 >
 Firmato dal [Signature]



E-1518300

I Particella: 47

Comune: (CO) MENAGGIO/A
Foglio: 904 All: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T410318/2025

22-Apr-2025 16:39:8



E=1518300

1 Particella: 47



Comune: (CO) MENAGGIO/A
Foglio: 904 All: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protcollo pratica T449326/2025

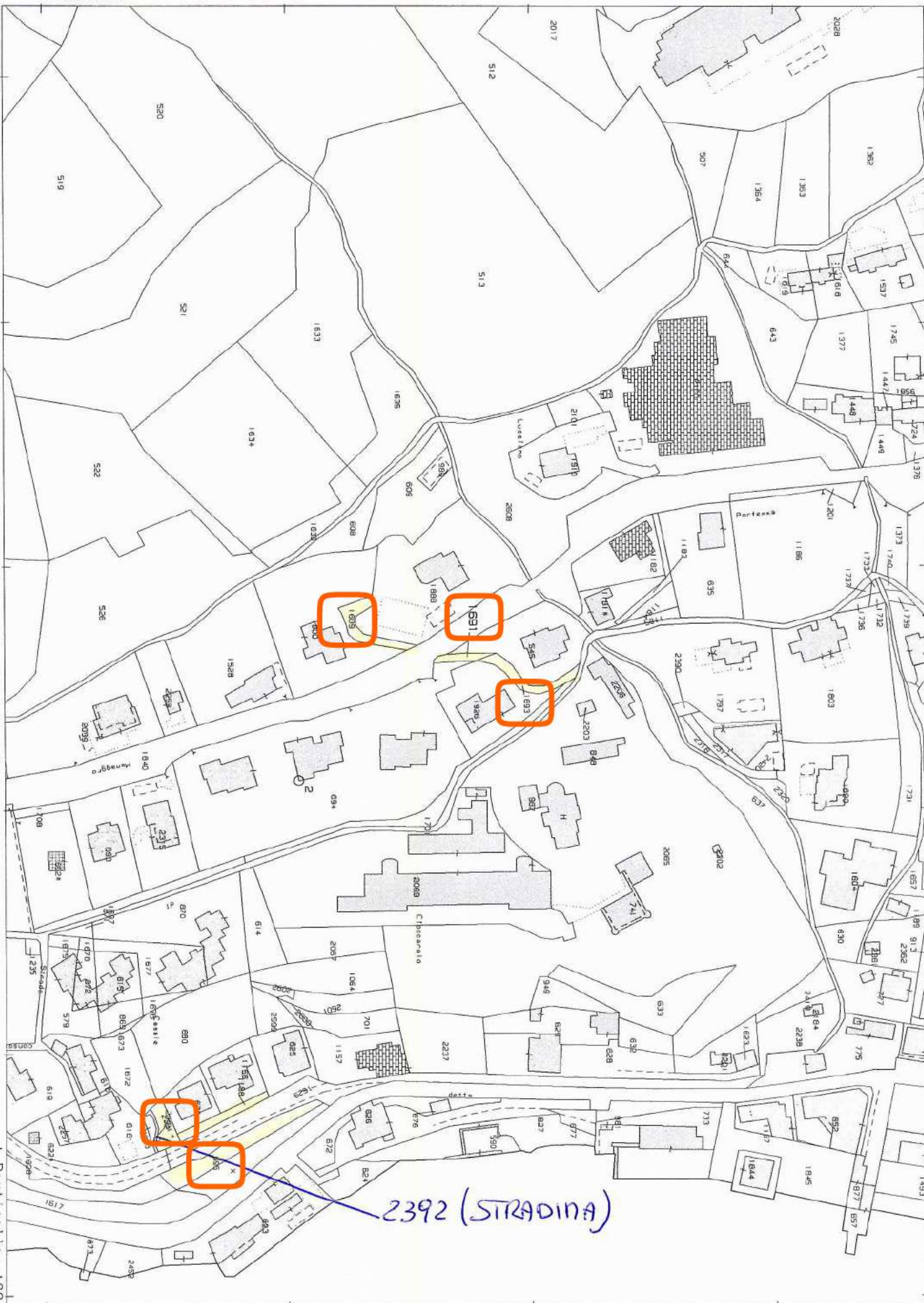
22-Apr-2025 17:27:49



N=5095700

E=1517900

Direzione Provinciale di Como Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FLORIO FRANCESCO



Vis. tel.

Comune: (CO) MENAGGIO/A
Foglio: 903

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T440002/2025

22-Apr-2025 17:15:44

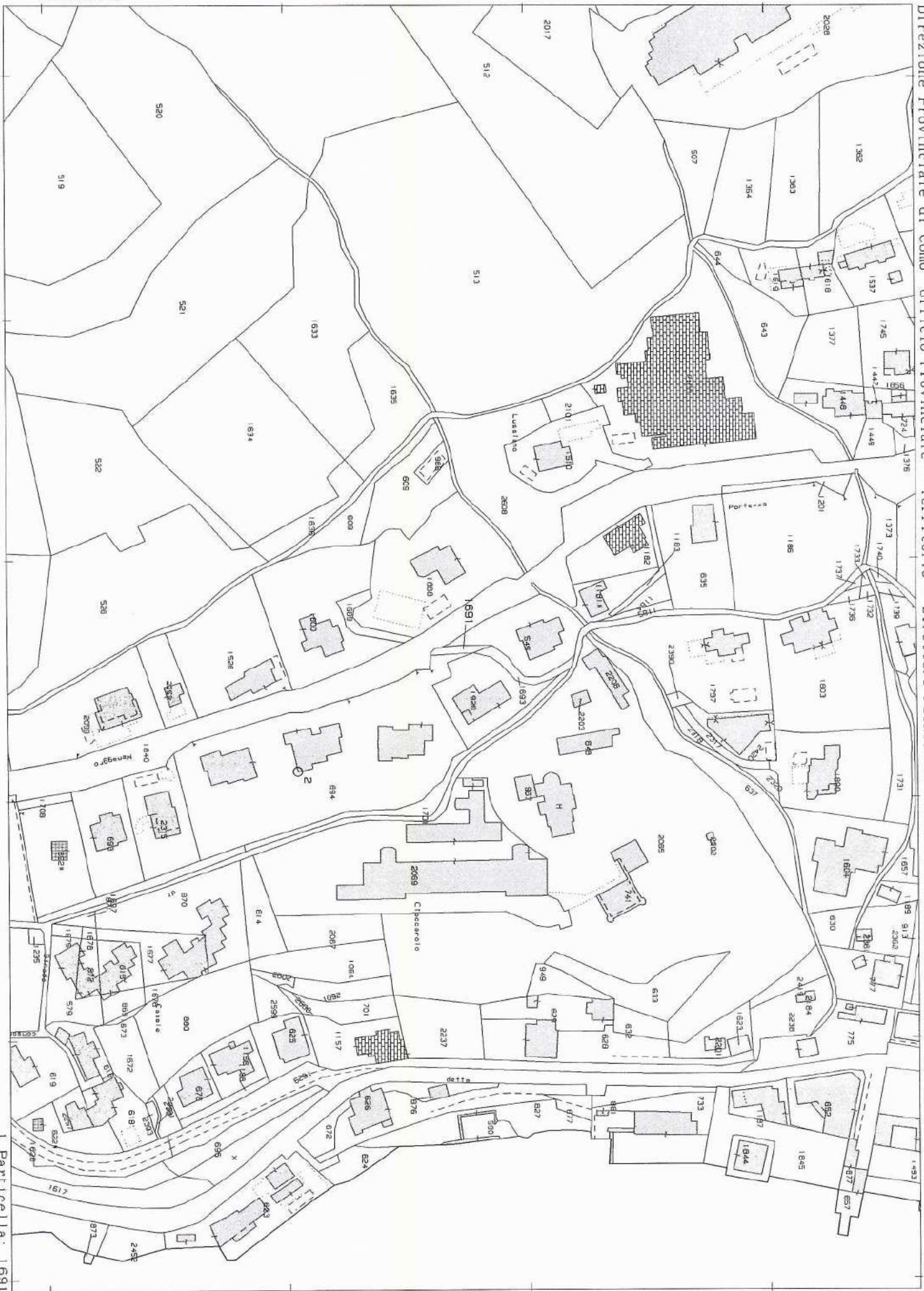
Firmato Da: MOLteni MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560c1e1fd5eba64a5b19194d83978ade

1 Particella: 1691

N=5095700

E=1517900

Direzione Provinciale di Como Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FLORIO FRANCESCO



Firmato Da: MOLteni MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 560c1e6d5eba64a5b19194d83978ade

Comune: (CO) MENAGGIO/A

Foglio: 903

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T440002/2025

22-Apr-2025 17:15:44

V.S. tel.

1 Particella: 1691





Vista Lago dal Castello





locali interni – Prospetto Castello





Prospetto Est Castello – Strada accesso al Castello





Vista Lago dal Castello





■ **Data della valutazione**

mercoledì 11/06/2025

■ **Data del rapporto**

mercoledì 11/06/2025

Perizia di stima

LOTTO-2

■ **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**

301.021,60 € Diconsi Euro trecentounomilaventiunovirgolasessanta



VALUTATORE IMMOBILIARE

Ing. Marco Molteni





ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Villetta, sito in Località Ponte, 22 - PLESIO (CO), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Villetta Località Ponte, 22 - 22010 - PLESIO (CO)" è determinato il Valore di Mercato alla data di stima del 12/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PLESIO Comune Catastale di PLESIO
Catasto Fabbricati
Fg. 18 Part. 6005 Categoria: A11 -Abitazioni tipiche dei luoghi, 7.00 vani, Rendita 206,07 €

Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di PLESIO Comune Catastale di PLESIO
Catasto Fabbricati
Fg. 22 Part. 1593 Categoria: C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse, 111.00 m², Rendita 289,22 €

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 11/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PLESIO Comune Catastale di PLESIO
Catasto Terreni
Fg. 9 Part. 6346 Qualità: Pascolo, 0 ha 06 a 40 ca , RD 0,00 €, RA 0,00 €

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 11/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PLESIO Comune Catastale di PLESIO
Catasto Terreni
Fg. 9 Part. 6004 Qualità: Pascolo, 0 ha 09 a 10 ca , RD 1,17 €, RA 0,42 €

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 11/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PLESIO Comune Catastale di PLESIO
Catasto Terreni
Fg. 9 Part. 6006 Qualità: Incolto produttivo, 0 ha 06 a 40 ca , RD 1,17 €, RA 0,42 €

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 11/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PLESIO Comune Catastale di PLESIO
Catasto Terreni
Fg. 9 Part. 6343 Qualità: Pascolo, 0 ha 03 a 90 ca , RD 0,38 €, RA 0,14 €

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 11/06/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PLESIO Comune Catastale di PLESIO
Catasto Terreni
Fg. 9 Part. 6047 Qualità: Pascolo, 0 ha 30 a 00 ca , RD 3,87 €, RA 1,39 €





PREMESSA

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

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

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

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

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili





simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

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

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

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

SOGGETTI

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





FASI E OPERAZIONI PERITALI

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





CRITERI E PROCEDIMENTI

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

■ Valore di mercato Terreni

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

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

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

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

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

"importo stimato..."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La definizione di valore di mercato assume che:

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

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

MONTORFANO, data rapporto mercoledì 11/06/2025

Pagina 6 di 57





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

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

Valore di Mercato

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

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Lotto 2
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Villetta Località Ponte, 22 - 22010 - PLESIO (CO)
2	Terreno agricolo
3	Terreno agricolo
4	Terreno agricolo
5	Terreno agricolo
6	Terreno agricolo



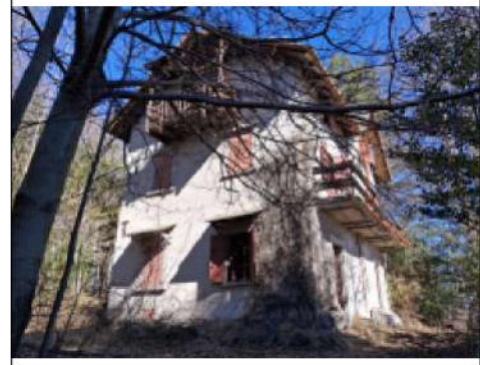


SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 02-Villetta Località Ponte, 22 - 22010 - PLESIO (CO)

Denominazione

Data inserimento	04/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 2 Subject - Villetta Part 6005		
Classificazione	Villetta		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	231,50 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



Ubicazione

Località Ponte, 22 -
22010 PLESIO - (CO)
Zona OMI: R1/Extraurbana/RURALE MONTANA

Descrizione principale

Trattasi di Villetta immersa nel verde nel Comune di Plesio , composta da un Piano Interrato (Cantina) - da un Piano Terra - da un Piano Primo - da un Piano Secondo .

Necessita di alcuni interventi di manutenzione interna ed esyterna ; tutt'attorno l'Immobile è circondato da Terreni di proprietà .

Provenienza e titolarità

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

foglio n. 18 - particella n. 6005 - categoria: A/11 - classe: 3 - consistenza: vani 7 - superficie catastale: mq. 176 -
rendita catastale Euro 206,07.

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

foglio n. 9 - particella n. 6004 - qualità: pascolo - classe 1 - superficie: Ha 0.09.10 - reddito dominicale. Euro 1,17 -
reddito agrario: Euro 0,42

foglio n. 9 - particella n. 6006 - qualità: incolt prod - classe 2 - superficie: Ha 0.06.40 - reddito dominicale. Euro 0,03 -
reddito agrario: Euro 0,07

foglio n. 9 - particella n. 6047 - qualità: pascolo - classe 1 - superficie: Ha 0.30.00 - reddito dominicale. Euro 3,87 -
reddito agrario: Euro 1,39

foglio n. 9 - particella n. 6343 - qualità: pascolo - classe 2 - superficie: Ha 0.03.90 - reddito dominicale. Euro 0,38 -
reddito agrario: Euro 0,14

foglio n. 9 - particella n. 6346 - qualità: pascolo - classe 1 - superficie: Ha 0.06.90 - reddito dominicale. Euro 0,89 -
reddito agrario: Euro 0,32

Attuale proprietaria per le quote sopra indicate:

■■■■■ ■■■■■ nata a Torino il 29.04.1952

Provenienze:





successione a [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 7.03.1992, denuncia registrata a Menaggio il 7.09.1992 al n. 356 vol. 92, trascritta Como in data 6.04.1996 ai nn. 5746/4254, seguita da accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 28.12.2007 ai nn. 46116/28092;
atto di compravendita in data 14.11.2006 n. 271999/21241 di rep. a rogito dott. [REDACTED] notaio in Como, ivi trascritto in data 23.11.2006 ai nn. 42440/26510;
Avvertenza: la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà dei terreni censiti con le particelle n. 6004, n. 6006, n. 6047, n. 6343, e n. 6346 appartiene a SOCIETA' AGRICOLA LA MONTAGNOLA DI CASTELLI FRANCESCA MARIA & C. - S.S. con sede in Menaggio, proprietaria con atto in data 14.11.2006 n. 271998/21240 di rep. a rogito dott. [REDACTED] notaio in Como ivi trascritto in data 23.11.2006 ai nn. 42437/26507.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare:

ISCRIZIONE nn. 8961/1492 dell'11.05.2020 = ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta per Euro 75.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. con sede in Sondrio; avvertenza: l'ipoteca colpisce numerosi beni immobili tra i quali anche i beni immobili oggetto del Lotto 2.

ISCRIZIONE nn. 8962/1493 dell'11.05.2020 = ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta per Euro 1.425.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. con sede in Sondrio; avvertenza: l'ipoteca colpisce numerosi beni immobili tra i quali anche i beni immobili oggetto del Lotto 2.

TRASCRIZIONE nn. 27926/20803 del 27.09.2024 = verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Como, notificato in data 19.08.2024 cron. n. 4167, trascritto a favore di LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L., con sede in Conegliano. avvertenza: il pignoramento colpisce numerosi beni immobili tra i quali anche i beni immobili oggetto del Lotto 2

Breve storia ventennale:

Al ventennio la proprietà delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Plesio sez. Plesio con la particella n. 6005 ed al Catasto Terreni con le particelle n. 6004, n. 6006, n. 6047, n. 6343, n. 6346 apparteneva per 1/2 a [REDACTED] [REDACTED] nata a Torino il 29.04.1952, proprietaria in forza di successione legittima al padre [REDACTED] [REDACTED] nato il 27.03.1913 e deceduto il 7.03.1992, denuncia di successione registrata Menaggio 7.09.1992 al n. 356 vol. 92, trascritta Como in data 6.04.1996 ai nn. 5746/4254, seguita da accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 28.12.2007 ai nn. 46116/28092; la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà dei beni del lotto n. 2 al ventennio apparteneva a [REDACTED] [REDACTED] nata il 15.03.1945, proprietaria in forza di successione a [REDACTED] [REDACTED] deceduta in data 05.10.2000, denuncia di successione registrata a Menaggio in data in data 3.04.2001 al n. 162 vol. 2001, non trascritta risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 02.07.2013 ai nn. 16226/11537 ed in data 10.08.2015 ai nn. 19829/12906.

Con atto di compravendita in data 14.11.2006 n. 271999/21241 di rep. a rogito dott. [REDACTED] [REDACTED] notaio in Como, ivi trascritto in data 23.11.2006 ai nn. 42440/26510- [REDACTED] [REDACTED] nata il 15.03.1945 ha venduto a [REDACTED] [REDACTED] nata a Torino il 29.04.1952 anche la quota di 1/2 del diritto di proprietà a lei spettante sull' unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Plesio sezione Plesio con il foglio 18 particella n. 6005.

Con atto in data 14.11.2006 n. 271998/21240 di rep. a rogito dott. [REDACTED] [REDACTED] notaio in Como ivi trascritto in data 23.11.2006 ai nn. 42437/26507 [REDACTED] [REDACTED] nata il 15.03.1945 ha venduto alla SOCIETA' AGRICOLA LA MONTAGNOLA DI CASTELLI FRANCESCA MARIA & C. - S.S. con sede in Menaggio la quota di 1/2 del diritto di proprietà dei terreni censiti con le particelle n. 6004, n. 6006, n. 6047, n. 6343, n. 6346.

Urbanistica e vincoli

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

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





CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Villetta Località Ponte, 22 - 22010 - PLESIO (CO)

Descrizione consistenza

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

Riassunto consistenza

Metodo di misura					
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)	
Superficie principale	S1	106,92	1,00	106,92	
Superficie cantine	SUC	10,49	0,50	5,25	
Superficie soffitta	SOF	48,47	0,50	24,24	
Totale Superficie (m²)		165,88		136,40	
Totale Volume Commerciale (m³)				-	





■ **Consistenza per il Piano Indistinto**

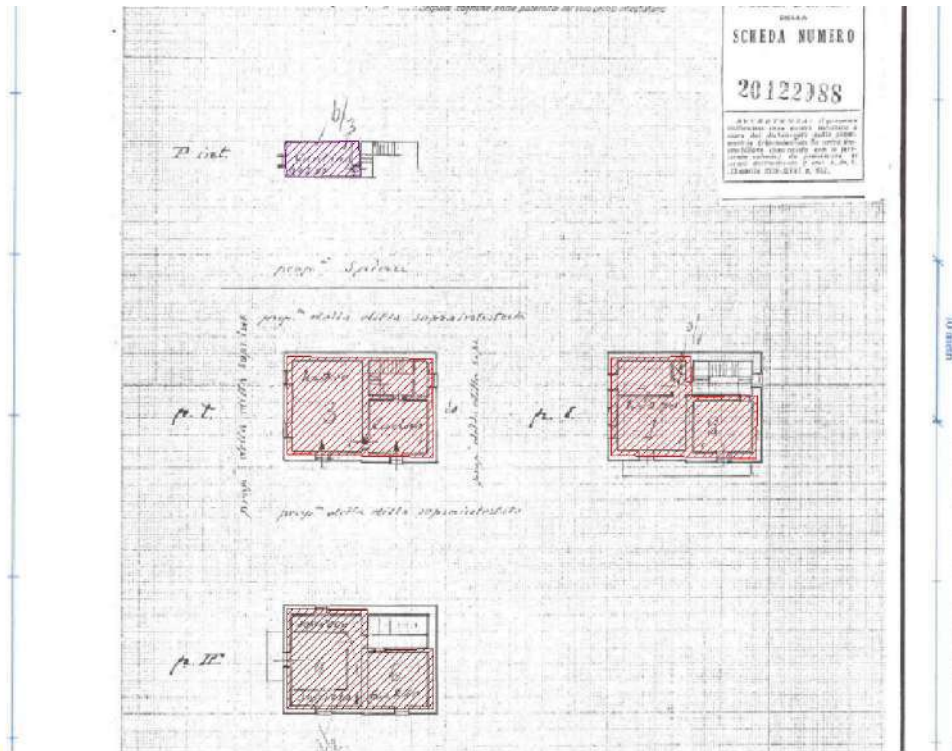
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	58,27	S1	1,00	58,27
	48,65	S1	1,00	48,65
	10,49	SUC	0,50	5,25
	48,47	SOF	0,50	24,24
Totale per piano	165,88			136,40





Planimetria
Lotto 2 Subject - Villetta Part 6005-Villetta Località Ponte, 22 PLESIO-CO

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





■ 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	176,00	1,00	176,00
Superficie garage autorimessa	SUG	111,00	0,50	55,50
Totale Superficie (m²)		287,00		231,50
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.18 Part.6005 Sub.	176,00	S1	1,00	176,00
Fg.22 Part.1593 Sub.	111,00	SUG	0,50	55,50
Totale per piano	287,00			231,50





CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Villetta Località Ponte, 22 - 22010 - PLESIO (CO)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	176,0	m ²	1,00
Superficie cantine	SUC	0,0	m ²	0,50
Superficie soffitta	SOF	0,0	m ²	0,50
Superficie garage autorimessa	SUG	111,0	m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	231,5	m ²	1,00

Compravendita - Valutazione

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





DOCUMENTI

LOTTO 02-Villetta Località Ponte, 22 - 22010 - PLESIO (CO)

■ Elenco Planimetrie

N. 1 Piano Indistinto del 21/07/2022

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Indistinto
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Fotografie

N. 2 Foto 1 del 20/06/2025

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 3 Foto 2 del 20/06/2025

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 4 Foto 3 del 20/06/2025

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Documenti amministrativi

N. 5 Inquadramento nel PGT del 18/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti amministrativi.

N. 6 Leggenda PGT del 18/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti amministrativi.

■ Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 7 Lotto 2 - Visure - Mappa - Planimetria Catastale - del 19/05/2025

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 8 Mappa - Lotto 2 - del 17/05/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 9 Identificazione Immobile sul Territorio del 18/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.





■ **Documenti amministrativi**

N. 5 - Inquadramento nel PGT





Documenti amministrativi

N. 6 - Leggenda PGT

PROGETTO P.G.T.

- Coni di visuale paesaggistica
- Punto panoramico
- Viali alberati in progetto
- Area ambientale paesistica ineditabile di salvaguardia delle visuali e del paesaggio
- Corridoio ecologico posto tra i nuclei di Plesio e Breglia

PERCORSI MONTANI (art. 24.2 N.T.A P.d.R)

Via Dei Monti Lariani	Alta Via Dei Monti Lariani
Sentiero Dolle 4 Valli	Antica Via Regina
Piste agro-silvo-pastorali	sentieri

PROGETTO P.G.T.

TESSUTO AGRICOLO (art. 20 N.T.A P.d.R)

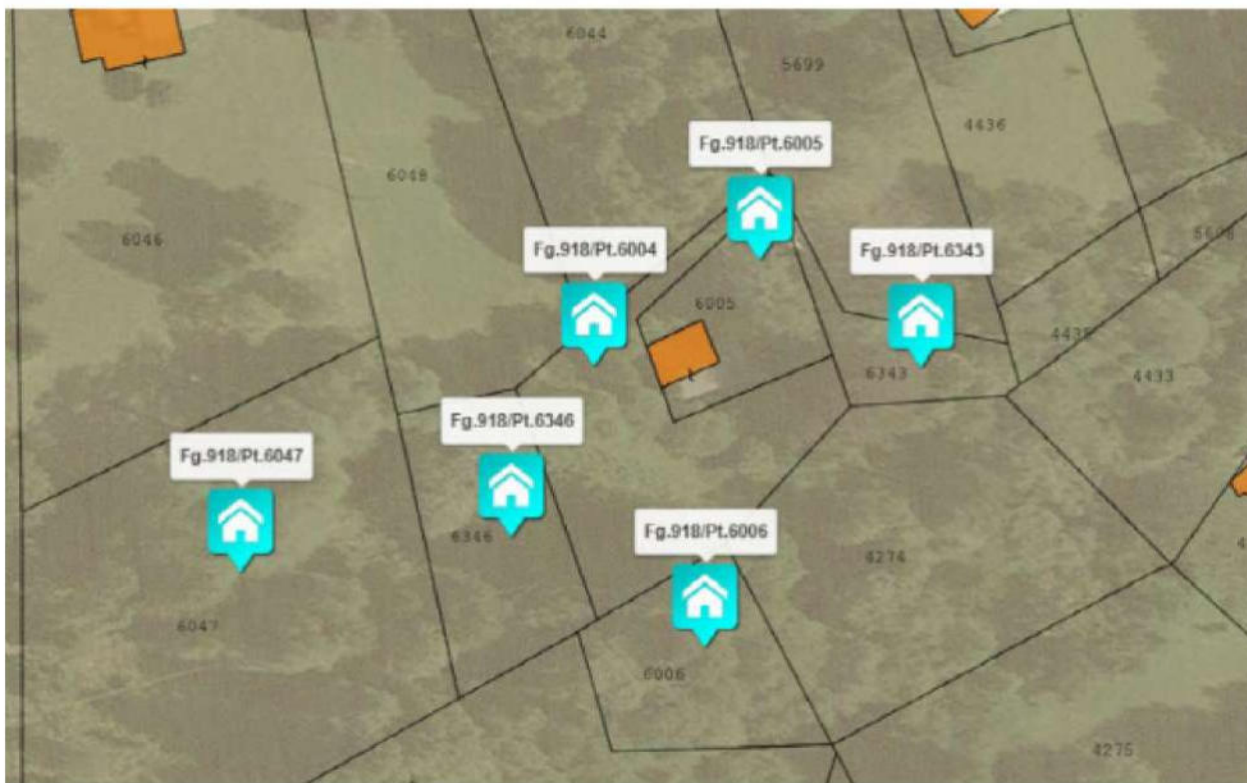
- AREE PRODUTTIVE (AMBITI AGRICOLI STRATEGICI art. 15 L.R. 12/2005 - D.G.R. 8059 del 19.09.2008)
- ALPE BELLERONA - ALPE PESNIRA - ALPE LEVEIA - ALPE NESDALE - ALPE VAROLINO - ALPE VAROQ -
- AREE AGRICOLE ANTROPIZZATE Edifici residenziali isolati
- Norma speciale (art. 18.1 art. 20.3 N.T.A P.d.R)
- Ambiti boscati - Ambiti agricoli pratici (art. 20.3 N.T.A P.d.R)
- P.L.F. C.M. Valli del Lario e del Comelo (art. 20.4 N.T.A P.d.R)





Mappe di localizzazione / ubicazione

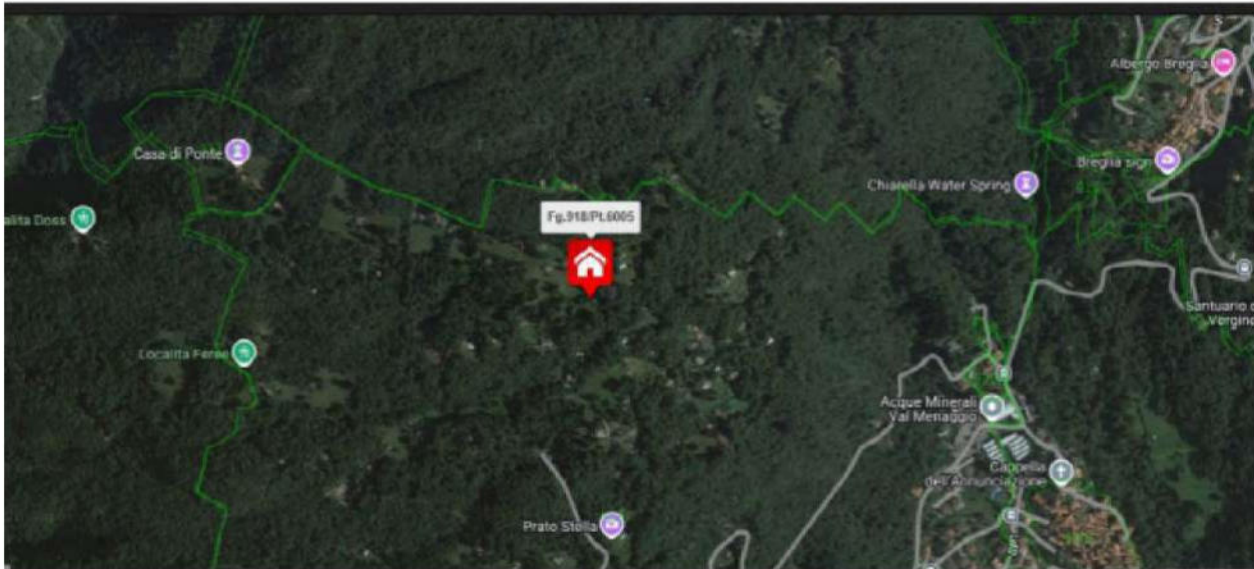
N. 8 - Mappa - Lotto 2 -





Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 9 - Identificazione Immobile sul Territorio





CONSISTENZA CATASTALE

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

■ Fabbricati - Comune catastale di PLESIO (G737)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		18	6005		A11 -Abitazioni tipiche dei luoghi	-	7.00 vani	206,07	176,00
2		22	1593		C 6 -Stalle,scuderie,rimesse e,autorimesse	-	111.00 m ²	289,22	111,00
Totali								495,29	287,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 18 Part. 6005 (Bene principale) Situazione in atti al 04/06/2025

Superficie catastale: 176,00 m²

(2) - Dettagli Particella Fg. 22 Part. 1593 (Bene accessorio) Situazione in atti al 04/06/2025

Superficie catastale: 111,00 m²





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

Il Valore di Mercato dell'immobile, classificato come Villetta sito in PLESIO (CO), Località Ponte, 22, avviene mediante la seguente formula:

Valore di Mercato = [MCA]

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

COMPARABILI

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

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

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





■ 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 ...Copia di ...





MARKET COMPARISON APPROACH LOTTO 02 - Villetta Località Ponte, 22 - 22010 - PLESIO (CO)

■ 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 Villetta, 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	231,5

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000

■ 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)	(231,5-100,0)	165.690,00	(231,5-100,0)	165.690,00
Prezzo corretto		270.690,00		285.690,00

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 (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(285.690,00 - 270.690,00) * 100] / 270.690,00 = 5,54\% > 0\%$.

■ 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 $(270.690,00 + 285.690,00) / 2 = 278.190,00$ €.





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 02 - Villetta Località Ponte, 22 - 22010 - PLESIO (CO)

■ Valore di Mercato

Valore di Mercato	[MCA]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
MCA	Market Comparison Approach	278.190,00

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

278.190,00 €

Diconsi Euro duecentosettantaottomilacentonovanta





SCHEMA IMMOBILE LOTTO 02-Terreno agricolo

■ Denominazione

Data inserimento	11/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 2 Subject - Terreni - Fg.9 Part 6346		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	640,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



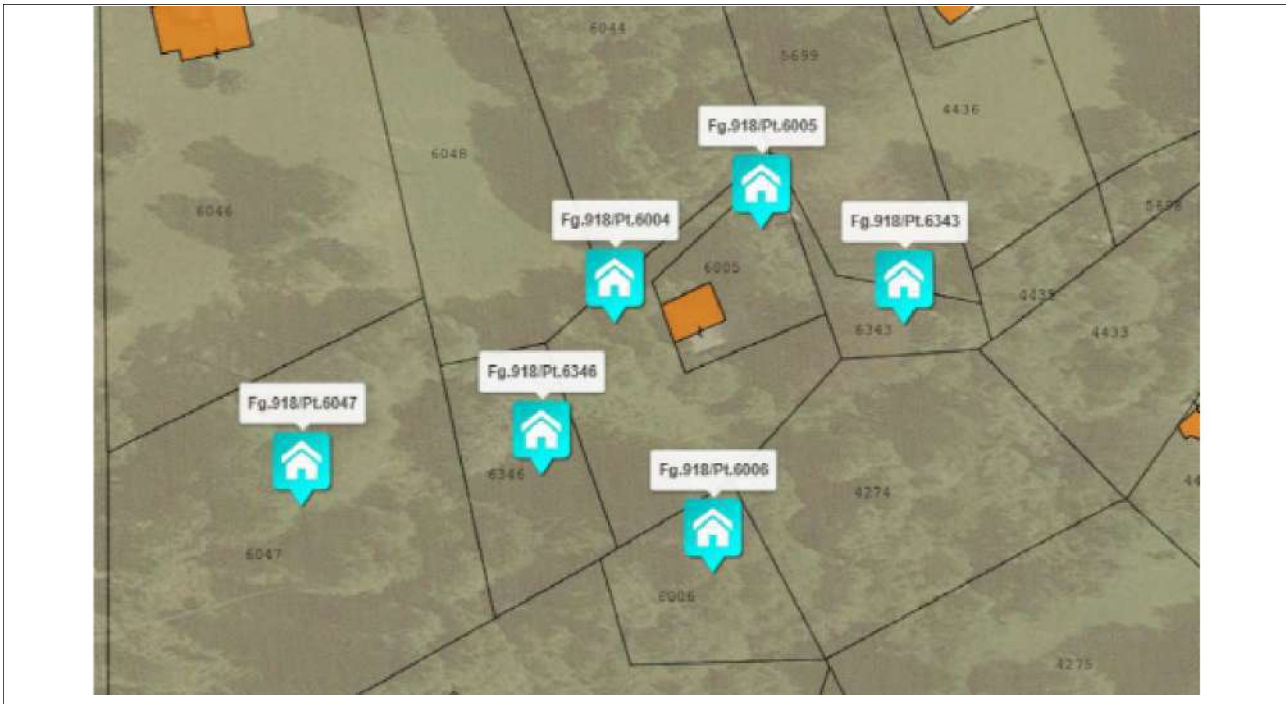
GEOGRAFIA LOTTO 02-Terreno agricolo

■ Ubicazione

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

■ Mappa





Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con Map 6048 salvo se altri;
- est con Map 6004 salvo se altri;
- sud con Map 7384 - 6006 salvo se altri;
- ovest con Map 6047 salvo se altri.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 02-Terreno agricolo

Descrizione consistenza

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

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	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.6346 Sub.	640,00	S1	1,00	640,00
Totale per piano	640,00			640,00

CARATTERISTICHE LOTTO 02-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	11/06/2025	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO LOTTO 02-Terreno agricolo

Denominazione

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	

Localizzazione/Ubicazione

Comune	PLESIO	Provincia	CO
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

Rapporti di posizione

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





CONSISTENZA CATASTALE

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

Terreni - Comune catastale di PLESIO (G737)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		9	6346	Pascolo	-	-	-		6	40
Totali						0,00	0,00		6	40

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 6346 (Bene principale) Situazione in atti al 11/06/2025
Superficie catastale: 640,00 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 mercoledì 11/06/2025.





STIMA PER PUNTI DI MERITO LOTTO 02 - Terreno agricolo

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

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

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

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

■ Punti di merito/coefficienti

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

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

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

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	4,50	-
	Prezzo medio corretto	4,50	€/m ²
	Superficie (SUP)		640,00 m ²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (4,50 €/m²) per la superficie commerciale (640,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 2.880,00 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 02 - Terreno agricolo

■ Valore di mercato Terreni

Valore di mercato Terreni	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	2.880,00

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

2.880,00 €

Diconsi Euro duemilaottocentoottanta





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 02-Terreno agricolo

Denominazione

Data inserimento	04/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 2 Subject - Terreni - Fg.9 Part 6004		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	910,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



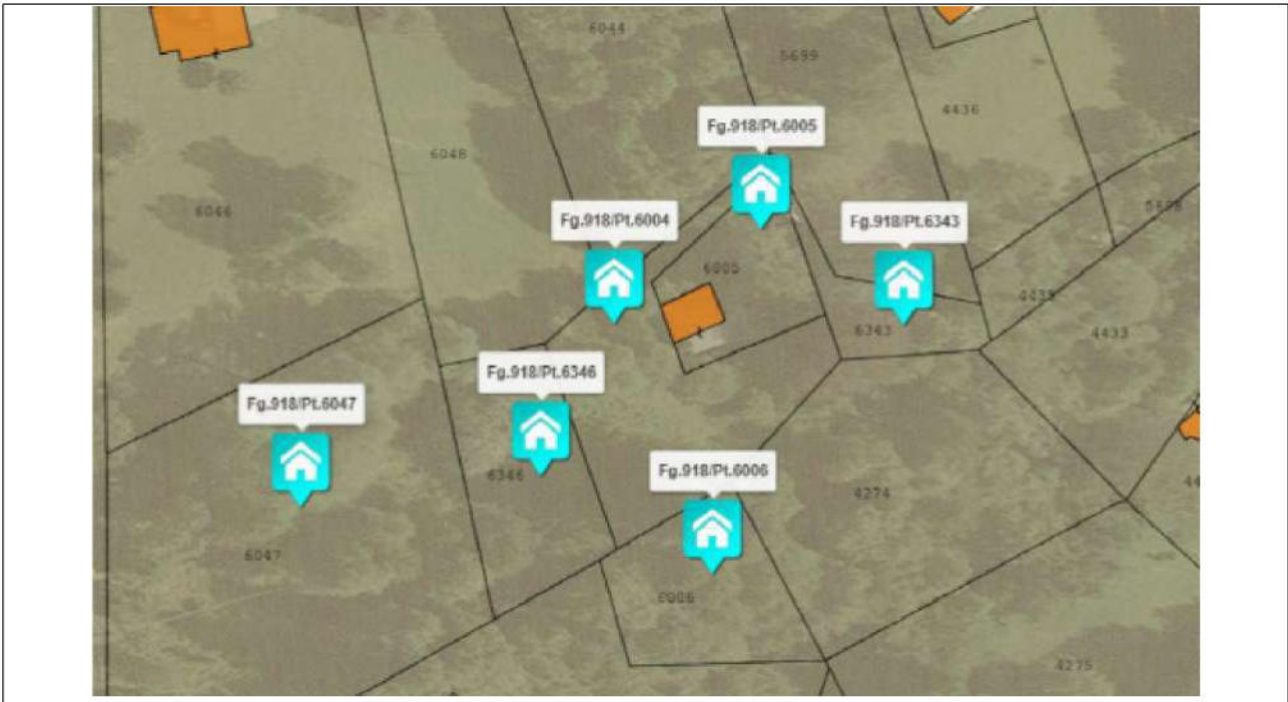
GEOGRAFIA LOTTO 02-Terreno agricolo

Ubicazione

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

Mappa





Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con Map 6044 - 6048 salvo se altri;
- est con Map 6005 - 6343 salvo se altri;
- sud con Map 6006 salvo se altri;
- ovest con Map 6346 salvo se altri.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 02-Terreno agricolo

Descrizione consistenza

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

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	910,00	1,00	910,00
Totale Superficie (m²)		910,00		910,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.6004 Sub.	910,00	S1	1,00	910,00
Totale per piano	910,00			910,00





CARATTERISTICHE LOTTO 02-Terreno agricolo

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	910,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

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

SEGMENTO DI MERCATO LOTTO 02-Terreno agricolo

Denominazione

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	

Localizzazione/Ubicazione

Comune	PLESIO	Provincia	CO
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

Rapporti di posizione

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





CONSISTENZA CATASTALE

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

Terreni - Comune catastale di PLESIO (G737)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		9	6004	Pascolo	-	1,17	0,42		9	10
Totali						1,17	0,42		9	10

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 6004 (Bene principale) Situazione in atti al 04/06/2025
Superficie catastale: 910,00 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 mercoledì 11/06/2025.





STIMA PER PUNTI DI MERITO LOTTO 02 - Terreno agricolo

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

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

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

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

■ Punti di merito/coefficienti

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

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

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

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	4,50	-
	Prezzo medio corretto	4,50	€/m ²
	Superficie (SUP)		910,00 m ²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (4,50 €/m²) per la superficie commerciale (910,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 4.095,00 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 02 - Terreno agricolo

■ Valore di mercato Terreni

Valore di mercato Terreni	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	4.095,00

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

4.095,00 €

Diconsi Euro quattromilanovantacinque





SCHEMA IMMOBILE LOTTO 02-Terreno agricolo

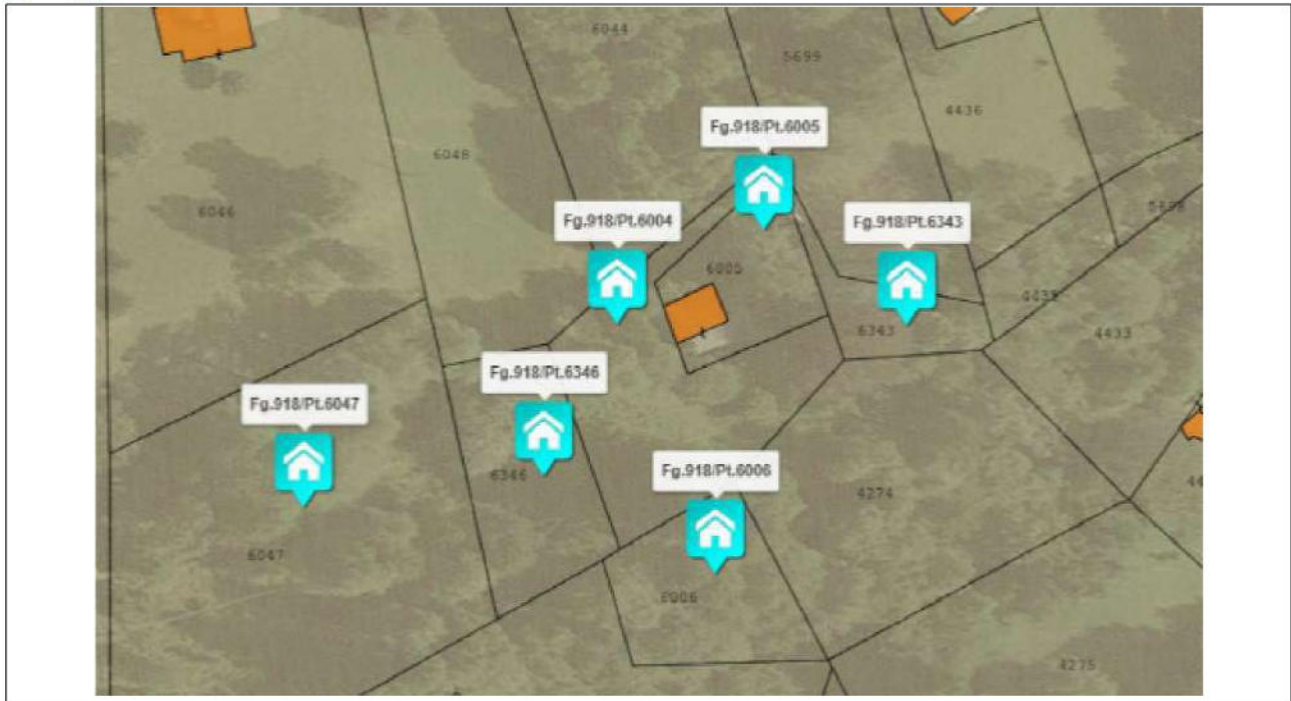
Denominazione

Data inserimento	11/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 2 Subject - Terreni - Fg.9 Part 6006		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	640,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



GEOGRAFIA LOTTO 02-Terreno agricolo

Mappa



Confini

CONFINI
 L'immobile confina a:
 - nord con Map 6004 salvo se altri;





- est con Map 4274 salvo se altri;
- sud con Map 7384 salvo se altri;
- ovest con Map 7384 - salvo se altri.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 02-Terreno agricolo

Descrizione consistenza

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

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	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.6004 Sub.	640,00	S1	1,00	640,00
Totale per piano	640,00			640,00

CARATTERISTICHE LOTTO 02-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	11/06/2025	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO LOTTO 02-Terreno agricolo

Denominazione

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	





Localizzazione/Ubicazione

Comune	PLESIO	Provincia	CO
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

Rapporti di posizione

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





CONSISTENZA CATASTALE

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

Terreni - Comune catastale di PLESIO (G737)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		9	6006	Incolto produttivo	-	1,17	0,42		6	40
Totali						1,17	0,42		6	40

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 6006 (Bene principale) Situazione in atti al 04/06/2025
Superficie catastale: 640,00 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 mercoledì 11/06/2025.





STIMA PER PUNTI DI MERITO LOTTO 02 - Terreno agricolo

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

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

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

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore agricolo medio (VAM)		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)	640,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (0,94 €/m²) per la superficie commerciale (640,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 601,60 €





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 02 - Terreno agricolo

■ Valore di mercato Terreni

Valore di mercato Terreni	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	601,60

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

601,60 €

Diconsi Euro seicentounovirgolasessanta



SCHEDA IMMOBILE LOTTO 02-Terreno agricolo

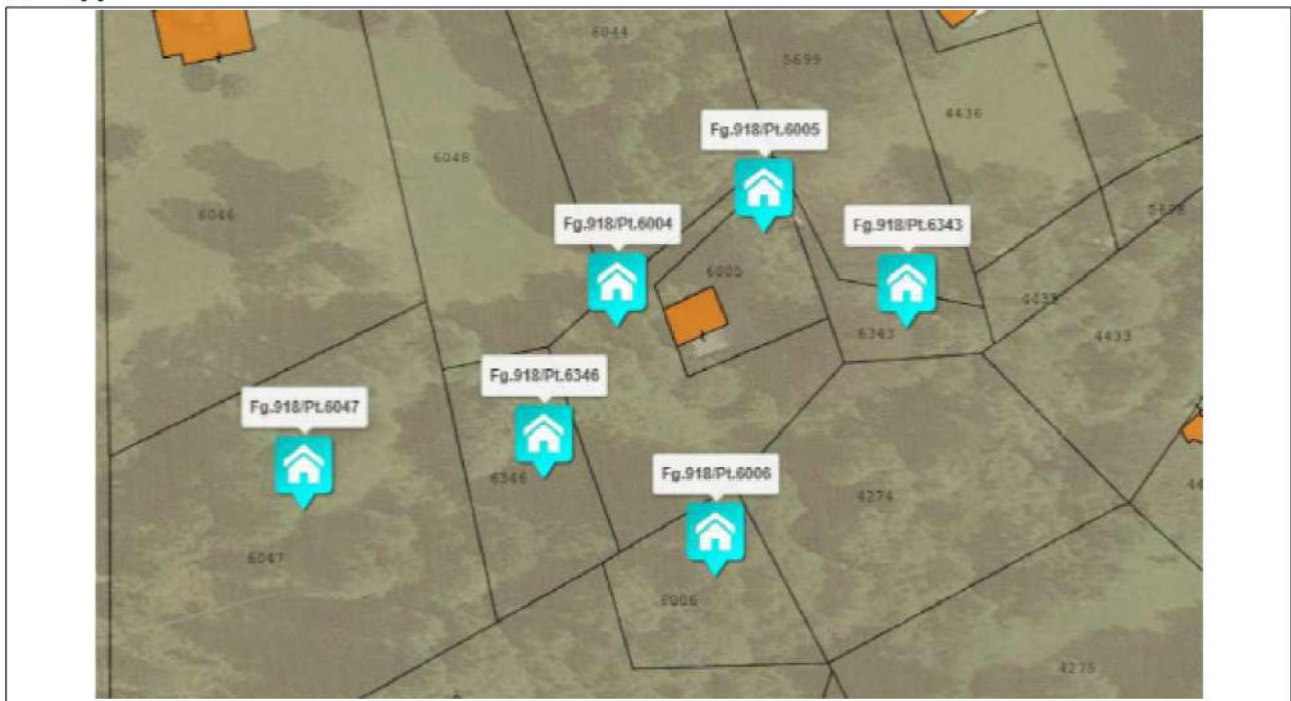
Denominazione

Data inserimento	11/06/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Lotto 2 Subject - Terreni - Fg.9 Part 6343		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	390,00 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



GEOGRAFIA LOTTO 02-Terreno agricolo

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:
- nord con Map. 5699 salvo se altri;

MONTORFANO, data rapporto mercoledì 11/06/2025

Pagina 44 di 57





- est con Map. 4435 - 4433 salvo se altri;
- sud con Map. 4274 salvo se altri;
- ovest con Map. 6004 salvo se altri.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 02-Terreno agricolo

Descrizione consistenza

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

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	390,00	1,00	390,00
Totale Superficie (m²)		390,00		390,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fg.9 Part.6004 Sub.	390,00	S1	1,00	390,00
Totale per piano	390,00			390,00

CARATTERISTICHE LOTTO 02-Terreno agricolo

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	390,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

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

SEGMENTO DI MERCATO LOTTO 02-Terreno agricolo

Denominazione

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	





Localizzazione/Ubicazione

Comune	PLESIO	Provincia	CO
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

Rapporti di posizione

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





CONSISTENZA CATASTALE

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

Terreni - Comune catastale di PLESIO (G737)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		9	6343	Pascolo	-	0,38	0,14		3	90
Totali						0,38	0,14		3	90

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 6343 (Bene principale) Situazione in atti al 04/06/2025
Superficie catastale: 390,00 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 mercoledì 11/06/2025.

