

Market Comparison Approach (Es. Valutazione di un Vigneto a spalliera)

TABELLA DATI IMMOBILIARI				
Prezzo di compravendita	€ 270.000,00	€ 400.000,00	€ 180.000,00	
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C -	Subject
Data di riferimento	21/11/2011	06/12/2012	07/12/2012	28/02/2013
Superficie totale in Ha	05.87.25	07.20.10	04.01.37	06.55.10
Superficie vitata	05.37.57	06.62.50	03.57.22	05.99.70
Superficie tare produttive	49.68	57.60	00.44.15	00.55.40
tare improduttive e incolti				
anno d'impianto	1993	2007	1988	2003
irrigazione	0	0	0	1
vitigno	trebbiano	montepulciano	trebbiano	montepulciano
raccolta meccanica	0	1	0	0
fertilità del suolo	1	1	1	1
servitù	0	0	0	0

MCA - Tabella delle differenze							
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Subject
Caratteristica							
Data di riferimento	0 - 15	15	0 - 3	3	0 - 3	3	
Superficie totale in Ha	65510 -58725	6785	65510-72010	-6500	65510-40137	25373	06.55.10
Superficie vitata	59970-53757	6213	59970-66250	-6280	59970-35722	24248	05.99.70
Superficie tare	5540-4968	572	5540-5760	-220	5540-4415	1125	00.55.40
anno d'impianto	2003 -1993	10	2003-2007	-4	2003-1988	15	2003
irrigazione	1 -0	1	1-0	1	1-0	1	1
vitigno	2-1	1	2-2	0	2-1	1	2
raccolta meccanica	0 -0	0	0-1	-1	0-0	0	0
fertilità del suolo	1 - 1	0	1 - 1	0	1 - 1	0	1
servitù	0 - 0	0	0 - 0	0	0 - 0	0	0

Prezzo marginale della data di compravendita						
prezzi in leggera flessione 1% calcolati su base mensile						
					mesi	
COMPARABILE A	€ 270.000,00	(- 0,01/12)		-€ 225,00	15	-€ 3.375,00
COMPARABILE B	€ 400.000,00	(- 0,01/12)		-€ 333,33	3	-€ 1.000,00
COMPARABILE C	€ 180.000,00	(- 0,01/12)		-€ 150,00	3	-€ 450,00
PREZZO MARGINALE SUPERFICIE						
COMPARABILE A	INCIDENZA PREZZO SUPERFICIE totale					€/mq
					superficie mq	
	PREZZO TOTALE -			€ 270.000,00	58.725	€ 4,60/mq
	prezzo marginale					€ 4,60/mq
COMPARABILE B	PREZZO TOTALE - PREZZO TARE			€ 400.000,00	72.010	€ 5,55/mq
	prezzo marginale					€ 5,55/mq
COMPARABILE C	PREZZO TOTALE - PREZZO TARE			€ 180.000,00	40.137	€ 4,48/mq
	prezzo marginale					€ 4,48/mq
						€/mq
il prezzo marginale di riferimento è il minimo						€ 4,48/mq

ESEMPIO DI PREZZO MARGINALE SULLE TARE

(non applicato nella stima in quanto la % delle tare è considerata ordinaria per tutti i comparabili e per il Subject)

INCIDENZA PREZZO /SUPERFICIE VITATA				270.000/53.757	€ 5,02
prezzo marginale delle tare:				mq	
COMPARABILE A	INCIDENZA TARE/SUPERFICIE VITATA		A	4968/53757	9,24%
	INCIDENZA TARE/ PREZZO		€ 5,02	9,24%	€ 0,46
	prezzo marginale	VIGNETO	€ 5,02 -€ 0,46		€ 4,56
	prezzo marginale	TARE			€ 0,46
COMPARABILE B	INCIDENZA PREZZO /SUPERFICIE VITATA		B	400000/66250	€ 6,04
				mq	
	INCIDENZA TARE/SUPERFICIE VITATA			5760/66250	8,69%
	INCIDENZA TARE/ PREZZO		€ 6,04	8,69%	€ 0,52
	prezzo marginale	VIGNETO	€ 6,04 -€ 0,52		€ 5,51
	prezzo marginale	TARE			€ 0,52
COMPARABILE C	INCIDENZA PREZZO /SUPERFICIE VITATA		C	180000/35722	5,03
				mq	
	INCIDENZA TARE/SUPERFICIE VITATA			4415/35722	12,36%
	INCIDENZA TARE/ PREZZO		€ 5,03	12,36%	€ 0,62
	prezzo marginale	VIGNETO	€ 5,03-€ 0,62		€ 4,41
	prezzo marginale	TARE			€ 0,62
il prezzo marginale di riferimento è il minimo					€ 0,46

Anno d'impianto: prezzo marginale determinato con la quota d'ammortamento con un costo d'impianto stimato in € 25.000,00, (al netto della quota di recupero).			
€ 25.000,00 con un saggio del 3%	$r/(q^n - 1)$	$0,03/(1+0,03)^{33-1}$	0,01815612
prezzo marginale ad Ha			€ 453,90
prezzo/mq			€ 0,045
IMPIANTO DI IRRIGAZIONE A GOCCIA			
Nota : Quando l'azienda dispone di acqua la PLV aumenta di media di circa il 15%. Le annate siccitose si verificano statisticamente ogni 3 anni, durante le quali il raccolto subisce una perdita di circa il 30% L'aumento del 15% è calcolato su una media di Produzione di 110 ql annui. Il disciplinare permette l'irrigazione di soccorso con produzione massima di 150 ql./Ha. Il calcolo è stato svolto considerando i 23 anni residui del subject.			
prezzo medio uva € 45,00/ql x 11 ql		€ 495,00	(aumento di PLV)
i costi di ammortamento dell'impianto, manutenzione, gestione ed energia elettrica sono stimati in € 175,00 con un Beneficio fondiario (delta Bf)		€ 175,00	
		€ 320,00	
€ 320,00/Ha	$(1+0,03)^{23} - 1/0,03*(1+0,03)^{23}$	16,4436083	€ 5.261,95
prezzo marginale/mq			€ 0,53
VITIGNO MONTEPULCIANO			
Negli ultimi 15 anni è stato pagato circa € 8/ql in più rispetto al trebbiano (già al netto dei maggiori costi di produzione)			
produzione media fino al termine del ciclo del subject		110 ql	
€ 8,00	110 ql	$(1+0,03)^{23} - 1/0,03*(1+0,03)^{23}$	€ 14.470,38
prezzo marginale /mq			€ 1,45
RACCOLTA MECCANICA (impianto del vigneto con pali in ferro sulla fila)			
La raccolta meccanica permette un minor costo di circa € 150,00/Ha (fino al termine del ciclo del comparabile B)			
€ 150,00	$(1+0,03)^{27} - 1/0,04*(1+0,03)^{27}$	18,3270314	€ 2.749,05
prezzo marginale/mq			€ 0,27

MCA - Tabella di valutazione delle differenze tra il subject e i comparabile							
Caratteristica immobiliare	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Prezzi Marginali €
	Differenze	Aggiustamenti	Differenze	Aggiustamenti	Differenze	Aggiustamenti	
Prezzo di Compravendita		€ 270.000,00		€ 400.000,00		€ 180.000,00	
Data di riferimento	-225	-€ 3.375,00	-€ 333,33	-€ 1.000,00	-€ 150,00	-€ 450,00	-0,01
Superficie totale	6785	€ 30.396,80	-6500	-€ 29.120,00	25373	€ 113.671,04	€ 4,48
Superficie vitata	6.213		-6280,00		24.248		
Superficie tare	572		-220,00		1.125		
anno d'impianto	10	€ 24.190,65	-4,00	-€ 11.925,00	15	€ 27.092,48	€ 0,045
irrigazione	53.757	€ 28.491,21	66.250	€ 35.112,50	35.722	€ 18.932,66	€ 0,53
vitigno	53.757	€ 77.947,65		€ 0,00	35.722	€ 51.796,90	€ 1,45
raccolta meccanica		€ 0,00	-1	-€ 17.887,50	0	0	€ 0,27
fertilità	1		1		1		1
servitù	0		0		0		0
Prezzi corretti con MCA		€ 427.651,31		€ 375.180,00		€ 391.043,08	

Valore di stima: $\underline{\underline{\text{€ } 427.651,31 + \text{€ } 375.180,00 + \text{€ } 391.043,08}} = \text{€ } 397.958,13$

3

Il valore € /mq = € 6,07/mq

NELL'IPOTESI IN CUI SI ABBIANO FERTILITA' DIVERSE NEI COMPARABILI E PRESENZA DI SERVITU'

MCA - Tabella di valutazione delle differenze tra il subject e i comparabile							
Caratteristica immobiliare	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Prezzi Marginali €
	Differenze	Aggiustamenti	Differenze	Aggiustamenti	Differenze	Aggiustamenti	
Prezzo di Compravendita		€ 270.000,00		€ 400.000,00		€ 180.000,00	
Data di riferimento	-225	-€ 3.375,00	-€ 333,33	-€ 1.000,00	-150	-€ 450,00	-0,01
Superficie totale		€ 30.396,80		-€ 29.120,00		€ 113.671,04	
Superficie vitata	6.213		-6.280		24.248		€ 4,48
Superficie tare	572		-220		1.125		
anno d'impianto	10	€ 24.190,65	-4	-€ 11.925,00	15	€ 27.092,48	€ 0,045
irrigazione	53.757	€ 28.491,21	66.250	€ 35.112,50	40.137	€ 18.932,66	€ 0,53
vitigno	53.757	€ 77.947,65		€ 0,00	40.137	€ 51.796,90	€ 1,45
raccolta meccanica		0	-1	-€ 17.887,50	0	0	€ 0,27
fertilità	1		2		1		2
servitù	1		0		0		1
Prezzi corretti con MCA		€ 427.651,31		€ 375.180,00		€ 391.043,08	

€ 427.651,31
€ 375.180,00
€ 391.043,08

COSTANTE	FERTILITA'	SERVITU'
1	-1	0
1	0	-1
1	-1	-1

MATRICE INVERSA		
1	1	-1
0	1	-1
1	0	-1

€ 411.788,24
-€ 15.863,08
€ 36.608,24

Il valore del Subject con il sistema di stima è di € 411.778,24

