

■ **Data della valutazione**

venerdì 07/10/2022

■ **Data del rapporto**

mercoledì 05/10/2022

Perizia di stima

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE RELATIVO AI TERRENI AGRICOLI SITI IN AGRO DI IRSINA, C.DA "TACCONI"

■ **Numero della pratica**

04/2022

■ **Richiedente valutazione**

Sig.ra DEBORA TURCO

■ **Valutatore**

Dr. ANTONIO LAURIERO
Via TERMOLI, 82 - 70022 ALTAMURA - BA
Tel. 080 3146024

■ **Tipo di Valutazione**

Bancaria

■ **Stato della pratica**

Consegnata

■ **Oggetto**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE RELATIVO AI TERRENI AGRICOLI SITI IN AGRO DI IRSINA, C.DA "TACCONI", AVENTI LA SEGUENTE INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

CATASTO TERRENI

FM 4, PARTICELLE 89 - 90 - 91

FM 5, PARTICELLE 6 - 26 - 27 - 29 - 32 - 36 - 97 - 98 - 99 - 101 - 102 - 128 - 129 - 143 - 145

FM 15, PARTICELLE 1 - 171

PER COMPLESSIVI ETTARI 61.75.98.

Si precisa che la compravendita dell'azienda avviene a cancello chiuso.

■ **Valore**

1.659.316,19 € Diconsi Euro

unmilione seicentocinquantanove trecento sedici virgoladiciannove

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Stima MCA

| 1 | | Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT) |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Classificazione | Terreno agricolo | |
| Comune | IRSINA | |
| Indirizzo | Borgo Taccone, sn | |
| Proprietà | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva) | |
| Utilizzo | In proprietà | |
| Dati catastali | | |
| Superficie (m ²) | 511.714,90 | |
| Valore unitario (€/m ²) | 2,57 | |
| Valore di mercato (€) | 1.314.460,45 | |

■ Lotto 02 - Stima MCA e Sistema di stima

| 1 | | Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT) |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Classificazione | Terreno agricolo | |
| Comune | IRSINA | |
| Indirizzo | Borgo Taccone, sn | |
| Proprietà | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva) | |
| Utilizzo | In proprietà | |
| Dati catastali | | |
| Superficie (m ²) | 511.714,90 | |
| Valore unitario (€/m ²) | 2,57 | |
| Valore di mercato (€) | 1.314.460,48 | |

■ Lotto 03 - Stima Capitalizzazione diretta

| 1 | | Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT) |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Classificazione | Terreno agricolo | |
| Comune | IRSINA | |
| Indirizzo | Borgo Taccone, sn | |
| Proprietà | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva) | |
| Utilizzo | In proprietà | |
| Dati catastali | | |
| Superficie (m ²) | 511.714,90 | |
| Valore unitario (€/m ²) | 2,65 | |
| Valore di mercato (€) | 1.356.490,34 | |

■ **Lotto 04 - Valutazione fabbricati**

| 1 | Fabbricato rurale Borgo Taccone, - 75022 - IRSINA (MT) | |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--|
| Classificazione | Fabbricato rurale | |
| Comune | IRSINA | |
| Indirizzo | Borgo Taccone, | |
| Proprietà | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva) | |
| Utilizzo | In proprietà | |
| Dati catastali | | |
| Superficie (m ²) | 1.330,00 | |
| Valore unitario (€/m ²) | 248,76 | |
| Valore di mercato (€) | 330.845,77 | |

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Borgo Taccone, sn Località "Taccone" - IRSINA (MT), BASILICATA, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT)", il:
 - Valore di mercato - Stima MCA alla data di stima del 05/10/2022;
 - Stima MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 05/10/2022;
 - Capitalizzazione diretta alla data di stima del 05/10/2022.
- 2 Per l'immobile classificato come Fabbricato rurale, sito in Borgo Taccone - Località "Taccone" - IRSINA (MT), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Fabbricato rurale Borgo Taccone, - 75022 - IRSINA (MT)" è determinato il Costo di costruzione alla data di stima del 07/10/2022.

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

Il committente in data 21/09/22 incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

SOGGETTI

| Ruolo | Descrizione |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Richiedente valutazione | Sig.ra DEBORA TURCO Nata il 20/01/1977 a ALTAMURA CF: TRCDBR77A60A225E |
| Valutatore | Dr. ANTONIO LAURIERO Via TERMOLI, 82 - 70022 ALTAMURA - BA Tel. 080 3146024 Cel. 3397180015 Nato il 19/10/1955 a ALTAMURA CF: LRRNTN55R19A225H |
| Richiedente valutazione | Sig. VINCENZO CARLUCCI Nato il 10/03/1976 a BARI CF: CRLVCN76C10A662R |

FASI E OPERAZIONI PERITALI

| Data | Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento |
|-------------|-----------------------------------------------------|
| 21/09/2022 | Incarico o mandato |
| 26/09/2022 | Inizio operazioni peritali |
| 29/09/2022 | Esame documentale |
| 30/09/2022 | Sopralluogo al bene immobile |
| 03/10/2022 | Ricerca dati immobiliari comparabili |
| 07/10/2022 | Consegna finale |

CRITERI E PROCEDIMENTI

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

■ Valore di mercato - Stima MCA

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

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 - Stima MCA | [Stima a Market Comparison Approach] |
| Procedimento | Descrizione |
| Stima a Market Comparison Approach | <p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach</p> <p>Market Comparison Approach</p> <p>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.</p> |

■ Capitalizzazione diretta

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Capitalizzazione diretta | [Stima a Capitalizzazione Diretta] |
| Procedimento | Descrizione |
| Stima a Capitalizzazione Diretta | <p>Valore determinato mediante il procedimento della Capitalizzazione Diretta</p> <p>Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)</p> <p>La Capitalizzazione Diretta è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito che converte i redditi futuri nel valore attuale dell'immobile con un calcolo finanziario. Si tratta del valore attuale di annualità di reddito costante o variabile.</p> |

■ Stima MCA e Sistema di Stima

| | |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stima MCA e Sistema di Stima | [Stima a MCA e Sistema di stima] |
| Procedimento | Descrizione |
| Stima a MCA e Sistema di stima | <p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach e Sistema di Stima</p> <p>MCA e Sistema di stima</p> <p>Il market comparison approach e il sistema di stima formano un procedimento integrato 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 procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato.</p> |

■ Costo di costruzione

| | |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Costo di costruzione | [Stima Monoparametrica] |
| Procedimento | Descrizione |
| Stima Monoparametrica | <p>Valore determinato mediante il procedimento Monoparametrico Monoparametrica</p> <p>Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.</p> |

LOTTI

| Numero Lotto | Descrizione - Motivazione |
|--------------|----------------------------------------------------------|
| 01 | Stima MCA |
| N. | Denominazione immobile oggetto di stima |
| 1 | Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT) |

| Numero Lotto | Descrizione - Motivazione |
|--------------|----------------------------------------------------------|
| 02 | Stima MCA e Sistema di stima |
| N. | Denominazione immobile oggetto di stima |
| 1 | Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT) |

| Numero Lotto | Descrizione - Motivazione |
|--------------|----------------------------------------------------------|
| 03 | Stima Capitalizzazione diretta |
| N. | Denominazione immobile oggetto di stima |
| 1 | Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT) |

| Numero Lotto | Descrizione - Motivazione |
|--------------|--------------------------------------------------------|
| 04 | Valutazione fabbricati |
| N. | Denominazione immobile oggetto di stima |
| 1 | Fabbricato rurale Borgo Taccone, - 75022 - IRSINA (MT) |

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT)

Denominazione

| | | | |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|
| Data inserimento | 04/10/2022 | Data ultima modifica | 07/10/2022 |
| Codice | T-01 | | |
| Classificazione | Terreno agricolo | | |
| Denominazione | D_Turco | | |
| Destinazione | Agricola | | |
| Proprietà | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva) | | |
| Utilizzo | In proprietà | | |
| Categoria | | | |
| Superficie | 511.714,90 m ² Superficie Catastale Terreni... | | |

Ubicazione

Borgo Taccone, sn -
Località "Taccone" 75022 IRSINA - (MT)
Zona OMI: R1/Extraurbana/COLLINE DI IRSINA

Descrizione principale

Stima del valore di mercato del fondo rustico ubicato in agro di Irsina, contrada "Taccone", esteso ettari 61.65.98, in un unico corpo aziendale, giacitura in collina e con terreno profondo, fertile di tessitura di medio impasto, riportato in catasto al FM 4, particelle:

- 89, porzione AA di ettari 0.04.58 di qualità pascolo di 2[^] classe;
porzione AB di ettari 0.46.90 di qualità seminativo di 2[^] classe;
- 90, di ettari 1.97.70 di qualità seminativo di 3[^] classe;
- 91, di ettari 0.02.20 di qualità seminativo di 2[^] classe;

al FM 5, particelle:

- 6, porzione AA di ettari 6.77.51 di qualità seminativo di 4[^] classe;
porzione AB di ettari 0.36.08 di qualità pascolo di 4[^] classe;
- 26, di ettari 8.58.60 di qualità seminativo di 4[^] classe;
- 27, di ettari 5.44.50 di qualità seminativo di 4[^] classe;
- 29, porzione AA di ettari 0.01.60 di qualità seminativo di 2[^] classe;
porzione AB di ettari 0.00.80 di qualità pascolo di 4[^] classe;
- 32, di ettari 1.18.30 di qualità seminativo di 4[^] classe;
- 36, di ettari 0.04.80 di qualità seminativo di 4[^] classe;
- 97, porzione AA di ettari 2.57.18 di qualità seminativo di 4[^] classe;
porzione AB di ettari 1.44.91 di qualità pascolo di 4[^] classe;
- 98, porzione AA di ettari 0.90.29 di qualità seminativo di 4[^] classe;
porzione AB di ettari 0.25.78 di qualità pascolo di 4[^] classe;
- 99, di ettari 9.05.38 di qualità seminativo di 4[^] classe;
- 101, porzione AA di ettari 3.07.72 di qualità seminativo di 4[^] classe;
porzione AB di ettari 0.33.62 di qualità pascolo di 4[^] classe;
- 102, porzione AA di ettari 7.28.38 di qualità seminativo di 4[^] classe;
porzione AB di ettari 0.12.10 di qualità pascolo arb. di 1[^] classe;
- 128, porzione AA di ettari 4.16.75 di qualità seminativo di 4[^] classe;
porzione AB di ettari 0.01.74 di qualità pascolo di 4[^] classe;

al FM 15, particelle:

- 1, porzione AA di ettari 5.37.18 di qualità seminativo di 3[^] classe;
porzione AB di ettari 0.29.48 di qualità pascolo di 2[^] classe;
- 171, porzione AA di ettari 1.69.95 di qualità seminativo di 4[^] classe;

porzione AB di ettari 0.00.88 di qualità pascolo di 2[^] classe;
per una superficie complessiva di ettari 61.54.91.

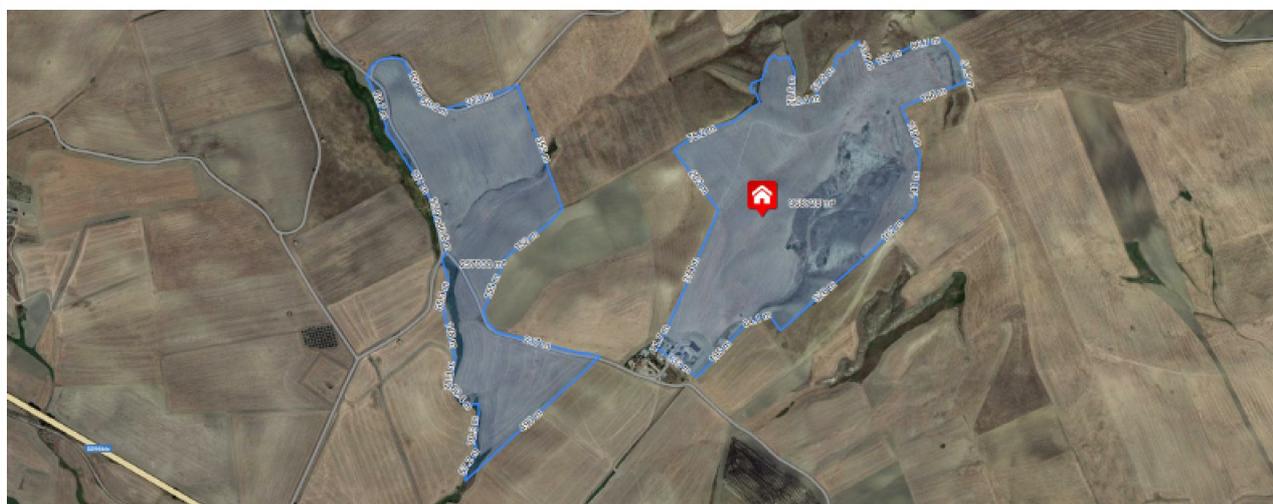
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT)

Ubicazione

| | | | |
|-------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Regione | BASILICATA | Provincia | MT |
| Comune | IRSINA | | |
| Zona | Località "Taccone" | | |
| Indirizzo | Borgo Taccone | | |
| Civico | sn | Cap | 75022 |
| Latitudine | 40° 47' 55,4532" | Longitudine | 16° 11' 14,9856" |

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT)

Descrizione consistenza

| | |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo di consistenza | Superficie Catastale Terreni Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici. |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Riassunto consistenza

| | | | | |
|--------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|
| Metodo di misura | Misure da planimetria catastale | | | |
| Caratteristica | Acronimo | Sup. Misurata (m²) | Indice | Sup. Commerciale (m²) |
| Superficie agricola utile | SAU | 511.580,00 | 1,00 | 511.580,00 |
| Superficie tare | SUT | 1.349,00 | 0,10 | 134,90 |
| Totale Superficie (m²) | | 512.929,00 | | 511.714,90 |
| Totale Volume Commerciale (m³) | | | | - |

Consistenza per il Lotto

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m ²) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
| FM 15 P.LLA 1 | 51.858,00 | SAU | 1,00 | 51.858,00 |
| FM 15 P.LLA 171 | 16.048,00 | SAU | 1,00 | 16.048,00 |
| FM 4 P.LLA 89 | 1.893,00 | SAU | 1,00 | 1.893,00 |
| FM 4 P.LLA 90 | 12.159,00 | SAU | 1,00 | 12.159,00 |
| FM 5 P.LLA 101 | 12.968,00 | SAU | 1,00 | 12.968,00 |
| FM 5 P.LLA 102 | 72.470,00 | SAU | 1,00 | 72.470,00 |
| FM 5 P.LLA 128 | 34.947,00 | SAU | 1,00 | 34.947,00 |
| FM 5 P.LLA 145 | 616,00 | SAU | 1,00 | 616,00 |
| FM 5 P.LLA 26 | 82.209,00 | SAU | 1,00 | 82.209,00 |
| FM 5 P.LLA 27 | 54.940,00 | SAU | 1,00 | 54.940,00 |
| FM 5 P.LLA 29 | 5,00 | SAU | 1,00 | 5,00 |
| FM 5 P.LLA 32 | 11.428,00 | SAU | 1,00 | 11.428,00 |
| FM 5 P.LLA 36 | 88,00 | SAU | 1,00 | 88,00 |
| FM 5 P.LLA 6 | 70.323,00 | SAU | 1,00 | 70.323,00 |
| FM 5 P.LLA 97 | 1.984,00 | SAU | 1,00 | 1.984,00 |
| FM 5 P.LLA 98 | 1.986,00 | SAU | 1,00 | 1.986,00 |
| FM 5 P.LLA 99 | 85.658,00 | SAU | 1,00 | 85.658,00 |
| FM 4 P.LLA 91 | 183,00 | SUT | 0,10 | 18,30 |
| FM 5 P.LLA 129 | 10,00 | SUT | 0,10 | 1,00 |
| FM 5 P.LLA 143 | 718,00 | SUT | 0,10 | 71,80 |
| | | | | |
| Totale per piano | 512.929,00 | | | 511.714,90 |

CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT)

Terreno

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|--------------------------|----------|----------|-------------------|-------------------------------------------|
| Giacitura | GAT | 2 | 1=min 2=med 3=max | - |
| Sistemazione del terreno | STT | 3 | 1=min 2=med 3=max | - |

Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|---------------------------|----------|-----------|-----------------|-------------------------------------------|
| Superficie agricola utile | SAU | 511.580,0 | m ² | - |
| Superficie tare | SUT | 1.349,0 | m ² | - |
| Superficie commerciale | SUP | 511.714,9 | m ² | 1,00 |

Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|----------------|----------|------------|------------------|-------------------------------------------|
| Data | DAT | 05/10/2022 | giorno/mese/anno | - |

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT)

Denominazione

| | |
|------------------------|------------------|
| Classificazione | Terreno agricolo |
| Destinazione | Agricola |

Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|----------------------------|--------------------|------------------|----|
| Comune | IRSINA | Provincia | MT |
| Località/Fraz./Zona | Località "Taccone" | | |
| Posizione | | | |

Tipologia immobiliare

| | | | |
|--------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|--|
| Tipologia | | Categoria | |
| Proprietà | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva) | | |
| Unità Immobiliare | | Dimensione unità | |

Rapporti di posizione

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

VALUTAZIONE Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT)

Il Valore di mercato - Stima MCA dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in IRSINA (MT) - Località "Taccone", Borgo Taccone, sn, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato - Stima MCA = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 05/10/2022.

COMPARABILI

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

■ Terreno agricolo - Località "Taccone" - Borgo Taccone, sn - IRSINA (MT) - Comparabile A

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Tipo di dato | Compravendita (prezzo di compravendita) |
| Descrizione | - |
| Destinazione | Agricola |
| Superficie commerciale (SUP) | 64.930,00 m ² |
| Superficie condominiale (S) | - |
| Quota condominiale (Q) | - |
| Sup. esterna esclusiva (Se) | - |
| Area di sedime (Sd) | - |
| Fonte dato | Notaio |
| Provenienza | Personale |
| Data | - |
| Prezzo | 170.000,00 € |
| Nota Prezzo | Atto notarile n. 71954 registrato il 06/05/2021 del Notaio Digiesi Domenico |

■ **Terreno agricolo - Località "Taccone" - Borgo Taccone - IRSINA (MT) - Comparabile B**

| | |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo di dato | Compravendita (prezzo di compravendita) |
| Descrizione | Foglio di mappa 4 p.lla 185 di 7.14.84 Ha di seminativo R1/Extraurbana/COLLINE DI IRSINA |
| Destinazione | Agricola |
| Superficie commerciale (SUP) | 71.484,00 m ² |
| Superficie condominiale (S) | - |
| Quota condominiale (Q) | - |
| Sup. esterna esclusiva (Se) | - |
| Area di sedime (Sd) | - |
| Fonte dato | Diretta |
| Provenienza | Personale |
| Data | - |
| Prezzo | 180.000,00 € |

■ **Terreno agricolo - Località "Taccone" - Borgo Taccone - IRSINA (MT) - Comparabile C**

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| Tipo di dato | Compravendita (prezzo di compravendita) |
| Descrizione | R1/Extraurbana/COLLINE DI IRSINA |
| Destinazione | Agricola |
| Superficie commerciale (SUP) | 258.500,00 m ² |
| Superficie condominiale (S) | - |
| Quota condominiale (Q) | - |
| Sup. esterna esclusiva (Se) | - |
| Area di sedime (Sd) | - |
| Fonte dato | Mediatore (sensale) |
| Provenienza | Personale |
| Data | - |
| Prezzo | 720.000,00 € |

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT)

■ 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;

- Giacitura (GAT): La caratteristica giacitura indica l'inclinazione del terreno del lotto rispetto al piano di riferimento orizzontale.

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

| Classe | Nomenclatore | Punto |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Max | Il terreno del lotto non presenta nessuna pendenza rispetto al piano orizzontale a cui ne è parallelo. | 3 |
| Med | Il terreno del lotto presenta una lieve pendenza rispetto al piano orizzontale. | 2 |
| Min | Il terreno del lotto presenta una forte pendenza rispetto al piano orizzontale. | 1 |

- Sistemazione del terreno (STT): La caratteristica sistemazione dei terreni descrive il livello di sistemazione dei terreni in funzione delle colture in atto e alle risorse idriche disponibili.

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

| Classe | Nomenclatore | Punto |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Max | La sistemazione del terreno è ottimale rispetto alle esigenze delle colture praticate e alle risorse idriche disponibili. | 3 |
| Med | La sistemazione del terreno è sufficiente rispetto alle esigenze delle colture praticate e alle risorse idriche disponibili. | 2 |
| Min | La sistemazione del terreno non è adatta rispetto alle esigenze delle colture praticate e alle risorse idriche disponibili. | 1 |

- Dotazione di fabbricati rurali (DFR): La caratteristica fabbricati rurali descrive il livello di dotazione di fabbricati dell'azienda agricola.

Unità di misura: 0=nulla 1=min 2=med 3=max;

| Classe | Nomenclatore | Punto |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Max | I fabbricati presenti in azienda sono ottimali sia per dimensione che per funzionalità alla produzione agricola. | 3 |
| Med | I fabbricati presenti in azienda sono appena sufficienti sia per dimensione che per funzionalità alla produzione agricola. | 2 |
| Min | I fabbricati presenti in azienda sono insufficienti sia per dimensione che per funzionalità alla produzione agricola. | 1 |
| Nulla | I fabbricati rurali sono assenti nell'azienda. | 0 |

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Terreno agricolo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 10. 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 | Comparabile C | Subject |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------|
| Prezzo totale (PRZ) € | 170.000,00 | 180.000,00 | 720.000,00 | - |
| Superficie commerciale (SUP) m ² | 64.930,0 | 71.484,0 | 258.500,0 | 511.714,9 |
| Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max | 3 | 3 | 3 | 2 |
| Sistemazione del terreno (STT) 1=min 2=med 3=max | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Dotazione di fabbricati rurali (DFR) 0=nulla 1=min 2=med 3=max | | | | |

Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica | Indici/Rapporti mercantili |
|------------------------|----------------------------|
| Superficie commerciale | 1,00 |

Rapporti di posizione

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

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

$$p_A(S1) = 170.000,00 * 1,00 / 64.930,00 = 2,62 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 180.000,00 * 1,00 / 71.484,00 = 2,52 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 720.000,00 * 1,00 / 258.500,00 = 2,79 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 2,79 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 2,52 \text{ €/m}^2$$

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUP) = 2,52 * 1,00 = 2,52$$

$$p_B(SUP) = 2,52 * 1,00 = 2,52$$

$$p_C(SUP) = 2,52 * 1,00 = 2,52$$

Prezzo marginale della caratteristica Sistemazione del terreno (STT)

| Nomenclatore da punto | Nomenclatore a punto | Importo (€) [i(STT)] | Modalità di stima |
|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Dotazione di fabbricati rurali (DFR)

| Nomenclatore da punto | Nomenclatore a punto | Importo (€) [i(DFR)] | Modalità di stima |
|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DFR}) = 0,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_B(\text{DFR}) = 0,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_C(\text{DFR}) = 0,00 \text{ € da punto a punto}$$

Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Superficie commerciale (SUP) | 2,52 | 2,52 | 2,52 |
| Sistemazione del terreno (STT) € | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Dotazione di fabbricati rurali (DFR) € da punto a punto | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

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 | | Comparabile C | |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 170.000,00 | | 180.000,00 | | 720.000,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (511.714,9-64.930,0) | 1.125.898,00 | (511.714,9-71.484,0) | 1.109.382,00 | (511.714,9-258.500,0) | 638.101,60 |
| Giacitura (GAT) | (2-3) | 0,00 | (2-3) | 0,00 | (2-3) | 0,00 |
| Sistemazione del terreno (STT) | (3-3) | 0,00 | (3-3) | 0,00 | (3-3) | 0,00 |
| Dotazione di fabbricati rurali (DFR) | (0-0) | 0,00 | (0-0) | 0,00 | (0-0) | 0,00 |
| Prezzo corretto | | 1.295.898,00 | | 1.289.381,88 | | 1.358.101,56 |

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(1.358.101,56 - 1.289.381,88) * 100] / 1.289.381,88 = 5,33\% > 5\%$.

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 $(1.295.898,00 + 1.289.381,88 + 1.358.101,56) / 3 = 1.314.460,45$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT)

■ **Valore di mercato - Stima MCA**

| Valore di mercato - Stima MCA | | [Stima a Market Comparison Approach] |
|--------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| Variabile | Procedimento | Valore (€) |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 1.314.460,45 |

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

1.314.460,45 €

Diconsi Euro unomilione trecentoquattordicimilaquattrocentosessantavirgolaquarantacinque

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 02 - Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 10 del presente rapporto.

VALUTAZIONE Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT)

Il Stima MCA e Sistema di Stima dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in IRSINA (MT) - Località "Taccone", Borgo Taccone, sn, avviene mediante la seguente formula:

Stima MCA e Sistema di Stima = [Stima a MCA e Sistema di stima]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 05/10/2022.

COMPARABILI

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

■ Terreno agricolo - Località "Taccone" - Borgo Taccone, sn - IRSINA (MT) - Comparabile A

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Tipo di dato | Compravendita (prezzo di compravendita) |
| Descrizione | - |
| Destinazione | Agricola |
| Superficie commerciale (SUP) | 64.930,00 m ² |
| Superficie condominiale (S) | - |
| Quota condominiale (Q) | - |
| Sup. esterna esclusiva (Se) | - |
| Area di sedime (Sd) | - |
| Fonte dato | Notaio |
| Provenienza | Personale |
| Data | - |
| Prezzo | 170.000,00 € |
| Nota Prezzo | Atto notarile n. 71954 registrato il 06/05/2021 del Notaio Digiesi Domenico |

■ **Terreno agricolo - Località "Taccone" - Borgo Taccone - IRSINA (MT) - Comparabile B**

| | |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo di dato | Compravendita (prezzo di compravendita) |
| Descrizione | Foglio di mappa 4 p.lla 185 di 7.14.84 Ha di seminativo R1/Extraurbana/COLLINE DI IRSINA |
| Destinazione | Agricola |
| Superficie commerciale (SUP) | 71.484,00 m ² |
| Superficie condominiale (S) | - |
| Quota condominiale (Q) | - |
| Sup. esterna esclusiva (Se) | - |
| Area di sedime (Sd) | - |
| Fonte dato | Diretta |
| Provenienza | Personale |
| Data | - |
| Prezzo | 180.000,00 € |

■ **Terreno agricolo - Località "Taccone" - Borgo Taccone - IRSINA (MT) - Comparabile C**

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| Tipo di dato | Compravendita (prezzo di compravendita) |
| Descrizione | R1/Extraurbana/COLLINE DI IRSINA |
| Destinazione | Agricola |
| Superficie commerciale (SUP) | 258.500,00 m ² |
| Superficie condominiale (S) | - |
| Quota condominiale (Q) | - |
| Sup. esterna esclusiva (Se) | - |
| Area di sedime (Sd) | - |
| Fonte dato | Mediatore (sensale) |
| Provenienza | Personale |
| Data | - |
| Prezzo | 720.000,00 € |

MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA LOTTO 02 - Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT)

■ Stima a MCA e Sistema di stima

■ 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;
- Giacitura (GAT): La caratteristica giacitura indica l'inclinazione del terreno del lotto rispetto al piano di riferimento orizzontale. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

| Classe | Nomenclatore | Punto |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Max | Il terreno del lotto non presenta nessuna pendenza rispetto al piano orizzontale a cui ne è parallelo. | 3 |
| Med | Il terreno del lotto presenta una lieve pendenza rispetto al piano orizzontale. | 2 |
| Min | Il terreno del lotto presenta una forte pendenza rispetto al piano orizzontale. | 1 |

- Sistemazione del terreno (STT): La caratteristica sistemazione dei terreni descrive il livello di sistemazione dei terreni in funzione delle colture in atto e alle risorse idriche disponibili. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

| Classe | Nomenclatore | Punto |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Max | La sistemazione del terreno è ottimale rispetto alle esigenze delle colture praticate e alle risorse idriche disponibili. | 3 |
| Med | La sistemazione del terreno è sufficiente rispetto alle esigenze delle colture praticate e alle risorse idriche disponibili. | 2 |
| Min | La sistemazione del terreno non è adatta rispetto alle esigenze delle colture praticate e alle risorse idriche disponibili. | 1 |

- Dotazione di fabbricati rurali (DFR): La caratteristica fabbricati rurali descrive il livello di dotazione di fabbricati dell'azienda agricola. Unità di misura: 0=nullo 1=min 2=med 3=max;

| Classe | Nomenclatore | Punto |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Max | I fabbricati presenti in azienda sono ottimali sia per dimensione che per funzionalità alla produzione agricola. | 3 |
| Med | I fabbricati presenti in azienda sono appena sufficienti sia per dimensione che per funzionalità alla produzione agricola. | 2 |
| Min | I fabbricati presenti in azienda sono insufficienti sia per dimensione che per funzionalità alla produzione agricola. | 1 |
| Nullo | I fabbricati rurali sono assenti nell'azienda. | 0 |

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Terreno agricolo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 10. 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 | Comparabile C | Subject |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------|
| Prezzo totale (PRZ) € | 170.000,00 | 180.000,00 | 720.000,00 | - |
| Superficie commerciale (SUP) m ² | 64.930,0 | 71.484,0 | 258.500,0 | 511.714,9 |
| Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max | 3 | 3 | 3 | 2 |
| Sistemazione del terreno (STT) 1=min 2=med 3=max | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Dotazione di fabbricati rurali (DFR) 0=nullo 1=min 2=med 3=max | | | | |

Rapporti di posizione

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

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

$$p_A(S1) = 170.000,00 * 1,00 / 64.930,00 = 2,62 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 180.000,00 * 1,00 / 71.484,00 = 2,52 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 720.000,00 * 1,00 / 258.500,00 = 2,79 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 2,79 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 2,52 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

[j(SUP)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUP) = 2,52 * 1,00 = 2,52$$

$$p_B(SUP) = 2,52 * 1,00 = 2,52$$

$$p_C(SUP) = 2,52 * 1,00 = 2,52$$

Prezzo marginale della caratteristica Sistemazione del terreno (STT)

| Nomenclatore da punto | Nomenclatore a punto | Importo (€) [i(STT)] | Modalità di stima |
|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Dotazione di fabbricati rurali (DFR)

| Nomenclatore da punto | Nomenclatore a punto | Importo (€) [i(DFR)] | Modalità di stima |
|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DFR}) = 0,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_B(\text{DFR}) = 0,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_C(\text{DFR}) = 0,00 \text{ € da punto a punto}$$

Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Superficie commerciale (SUP) | 2,52 | 2,52 | 2,52 |
| Sistemazione del terreno (STT) € | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Dotazione di fabbricati rurali (DFR) € da punto a punto | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

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 | | Comparabile C | |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) | Differenza | Aggiustam.(€) |
| Prezzo totale (PRZ) | | 170.000,00 | | 180.000,00 | | 720.000,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (511.714,9-64.930,0) | 1.125.898,00 | (511.714,9-71.484,0) | 1.109.382,00 | (511.714,9-258.500,0) | 638.101,60 |
| Sistemazione del terreno (STT) | (3-3) | 0,00 | (3-3) | 0,00 | (3-3) | 0,00 |
| Dotazione di fabbricati rurali (DFR) | (0-0) | 0,00 | (0-0) | 0,00 | (0-0) | 0,00 |
| Prezzo corretto | | 1.295.898,00 | | 1.289.381,88 | | 1.358.101,56 |

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 $d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(1.358.101,56 - 1.289.381,88) * 100] / 1.289.381,88 = 5,33\% > 5\%$.

■ Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

■ Tabella delle caratteristiche qualitative

| Prezzo corretto e Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------|
| Prezzo corretto (PRZ) € | 1.295.898,00 | 1.289.381,88 | 1.358.101,56 | - |
| Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max | 3 | 3 | 3 | 2 |

■ Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Giacitura.

Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

| Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche | Importo calcolato (€) |
|---------------------------------------------------|-----------------------|
| Valore di stima del Subject (€) | 1.314.460,48 |
| Giacitura (GAT) | 0,00 |

Valore di stima uguale a 1.314.460,48 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 02 - Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT)

■ Stima MCA e Sistema di Stima

| Stima MCA e Sistema di Stima | [Stima a MCA e Sistema di stima] | |
|--------------------------------|----------------------------------|--------------|
| Variabile | Procedimento | Valore (€) |
| Stima a MCA e Sistema di stima | MCA e Sistema di stima | 1.314.460,48 |

In conclusione il Stima MCA e Sistema di Stima dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

1.314.460,48 €

Diconsi Euro unomilionetrecentoquattordicimilaquattrocentosessantavirgolaquarantaotto

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 03 - Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 10 del presente rapporto.

VALUTAZIONE Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT)

Il Capitalizzazione diretta dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in IRSINA (MT) - Località "Taccone", Borgo Taccone, sn, avviene mediante la seguente formula:

Capitalizzazione diretta = [Stima a Capitalizzazione Diretta]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 05/10/2022.

Bilanci LOTTO 03 - Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT)

Estimativo annuo 2022

| Attivo | | Passivo | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Voce / Commento / Formula | Importo (€) | Voce / Commento / Formula | Importo (€) |
| Altre entrate: Domande Agea (PAC e PSR Basilicata Biologico) 30323,97 | 30.323,97 | Sv - Spese varie per materiali, servizi, prestazioni personali, consumi, energia, ecc - 4000 | 4.000,00 |
| Plv - Produzione Lorda Vendibile: Calcolata su 20,96 Ha di grano duro con resa a 30 q.li/Ha e 50 €/q.le + 16,27 Ha di avena con resa 35 q.li/Ha e 33 €/q.le + 12,32 Ha di Orzo con resa 40 q.li/Ha e 33 €/q.le + 1,60 Ha di grano tenero con resa di 25 q.li/Ha e 38 €/q.le 68014,25 | 68.014,25 | Imprevisti - 2000 | 2.000,00 |
| | | Spese Generali - manutenzione macchine, attrezzi, fabbricati - 5000 | 5.000,00 |
| | | Spese Generali - spese di coltivazione (sementi, concimi, ecc) - 48000 | 48.000,00 |
| | | Totale Passivi | 59.000,00 |
| | | Totale Netto | 39.338,22 |
| Totale Attivi | 98.338,22 | Reddito Lordo | 98.338,22 |

SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE LOTTO 03 - Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT)

Nota

Il saggio di capitalizzazione è stato calcolato dal rapporto tra i redditi netti di fondi rustici simili e i relativi prezzi di mercato. La ricerca si è basata sulla rilevazione dei dati di mercato.

Saggio Noto: 2,9000 %

■ Stima a Capitalizzazione Diretta

| | | | |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Anno iniziale bilancio transitorio | Estimativo annuo 2022 | | |
| Reddito transitorio | Reddito Lordo | Valore | 98.338,22 € |
| Numero anni durata del reddito transitorio | 0 | | |
| Anno iniziale bilancio costante | Estimativo annuo 2022 | | |
| Reddito costante | Reddito Netto | Valore | 39.338,22 € |
| Saggio capitalizzazione | Saggio Noto | Valore | 2,9000 % |
| Motivazione | Il saggio di capitalizzazione è stato calcolato dal rapporto tra i redditi netti di fondi rustici simili e i relativi prezzi di mercato. La ricerca si è basata sulla rilevazione dei dati di mercato. | | |

La Stima a Capitalizzazione Diretta è posta pari alla conversione dei redditi futuri, transitori e costanti, nel valore presente dell'immobile con una procedura di sconto finanziario.

Tale valore è uguale a 1.356.490,34 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 03 - Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT)

Capitalizzazione diretta

| Capitalizzazione diretta | [Stima a Capitalizzazione Diretta] | |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|--------------|
| Variabile | Procedimento | Valore (€) |
| Stima a Capitalizzazione Diretta | Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization) | 1.356.490,34 |

In conclusione il Capitalizzazione diretta dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

1.356.490,34 €

Diconsi Euro unomilionetrecentocinquantaseimilaquattrocentonovantavirgolatrentaquattro

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 04-Fabbricato rurale Borgo Taccone, - 75022 - IRSINA (MT)

Denominazione

| | | | |
|-------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|
| Data inserimento | 07/10/2022 | Data ultima modifica | 07/10/2022 |
| Codice | D-T fabb | | |
| Classificazione | Fabbricato rurale | | |
| Denominazione | D_Turco fabbricati | | |
| Destinazione | Agricola | | |
| Proprietà | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva) | | |
| Utilizzo | In proprietà | | |
| Categoria | | | |
| Superficie | 1.330,00 m ² Superficie Catastale Fabbricati... | | |

Ubicazione

Borgo Taccone,
Località "Taccone" 75022 IRSINA - (MT)
Zona OMI: R1/Extraurbana/COLLINE DI IRSINA

Descrizione principale

Stima del valore di mercato dei fabbricati rurali ubicati in agro di Irsina, contrada "Taccone", riportati in catasto al FM 5, particelle:

- 145, subalterno 1 categoria F/2 ;
- 143, subalterno 1 categoria F/2 ;
- 129, subalterno 2 categoria A/3 ;
- 129, subalterno 3 categoria C/2 ;
- 129, subalterno 4 categoria C/2 ;

GEOGRAFIA

LOTTO 04-Fabbricato rurale Borgo Taccone, - 75022 - IRSINA (MT)

Ubicazione

| | | | |
|-------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Regione | BASILICATA | Provincia | MT |
| Comune | IRSINA | | |
| Zona | Località "Taccone" | | |
| Indirizzo | Borgo Taccone | | |
| Civico | | Cap | 75022 |
| Latitudine | 40° 47' 43,7856" | Longitudine | 16° 11' 6,2664" |

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 04-Fabbricato rurale Borgo Taccone, - 75022 - IRSINA (MT)

■ Descrizione consistenza

| | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo di consistenza | <p>Superficie Catastale Fabbricati</p> <p>Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998.</p> <p>Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.</p> <p>La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.</p> <p>La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.</p> <p>La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.</p> |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

■ Riassunto consistenza

| | | | | |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|
| Metodo di misura | Rilievi aerei e/o satellitari | | | |
| Caratteristica | Acronimo | Sup. Misurata (m²) | Indice | Sup. Commerciale (m²) |
| Superficie esterna esclusiva | Se | 1.330,00 | 1,00 | 1.330,00 |
| Totale Superficie (m²) | | 1.330,00 | | 1.330,00 |
| Totale Volume Commerciale (m³) | | | | - |

■ Consistenza per il Piano Terra

| Commento | Sup. Misurata (m ²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m ²) |
|----------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
| FM 5 PARTICELLA 129 SUB. 2 | 95,00 | Se | 1,00 | 95,00 |
| FM 5 PARTICELLA 129 SUB. 3 | 302,00 | Se | 1,00 | 302,00 |
| FM 5 PARTICELLA 129 SUB. 4 | 302,00 | Se | 1,00 | 302,00 |
| FM 5 PARTICELLA 143 SUB. 1 | 507,00 | Se | 1,00 | 507,00 |
| FM 5 PARTICELLA 145 SUB. 1 | 124,00 | Se | 1,00 | 124,00 |
| Totale per piano | 1.330,00 | | | 1.330,00 |

CARATTERISTICHE

LOTTO 04-Fabbricato rurale Borgo Taccone, - 75022 - IRSINA (MT)

■ Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|------------------------------|----------|----------|-----------------|-------------------------------------------|
| Superficie esterna esclusiva | Se | 1.330,0 | m ² | 1,00 |

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 04-Fabbricato rurale Borgo Taccone, - 75022 - IRSINA (MT)

Denominazione

| | |
|------------------------|-------------------|
| Classificazione | Fabbricato rurale |
| Destinazione | Agricola |

Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|----------------------------|--------------------|------------------|----|
| Comune | IRSINA | Provincia | MT |
| Località/Fraz./Zona | Località "Taccone" | | |
| Posizione | | | |

Tipologia immobiliare

| | | | |
|--------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|--|
| Tipologia | | Categoria | |
| Proprietà | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva) | | |
| Unità Immobiliare | | Dimensione unità | |

Rapporti di posizione

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

VALUTAZIONE

Il Costo di costruzione dell'immobile, classificato come Fabbricato rurale sito in IRSINA (MT) - Località "Taccone", avviene mediante la seguente formula:

Costo di costruzione = [Stima Monoparametrica]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è venerdì 07/10/2022.

COMPARABILI

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

■ Fabbricato rurale - Località "Taccone" - Borgo Taccone - IRSINA (MT) - Comparabile A

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo di dato | Costo di costruzione a nuovo |
| Descrizione | Valore di mercato dei fabbricati rurali siti in agro di Irsina, contrada "Taccone", riportati in catasto al FM 4, particelle: - 296, subalterno 1 categoria C/2 ; - 318, subalterno 1 categoria D/10 ; - 318, subalterno 2 categoria A/3 ; |
| Destinazione | Agricola |
| Superficie commerciale (SUP) | 402,00 m ² |
| Superficie condominiale (S) | - |
| Quota condominiale (Q) | - |
| Sup. esterna esclusiva (Se) | 402,00 m ² |
| Area di sedime (Sd) | - |
| Fonte dato | - |
| Provenienza | Intervista diretta |
| Data | - |
| Costo | 100.000,00 € |

MONOPARAMETRICA
LOTTO 04 - Fabbricato rurale Borgo Taccone, - 75022 - IRSINA (MT)

■ **Stima Monoparametrica**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

■ **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Fabbricato rurale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 35. 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 | | | Subject |
|-------------------------|---------------|--|--|---------|
| Prezzo totale (PRZ) € | 100.000,00 | | | - |

■ **Prezzi medi**

| Immobile | Prezzi (€) | Sup. commerciale (m ²) | Prezzo medio (€/m ²) |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Comparabile A | 100.000,00 | 402,00 | 248,76 |
| Prezzo medio calcolato dalla Somma Prezzi/Somma Superfici | 100.000,00 | 402,00 | 248,76 |

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (248,76 €/m²) per la superficie commerciale (1.330,00 m²) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 330.845,77 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 04 - Fabbricato rurale Borgo Taccone, - 75022 - IRSINA (MT)

■ **Costo di costruzione**

| Costo di costruzione | | [Stima Monoparametrica] |
|-----------------------------|---------------------|-------------------------|
| Variabile | Procedimento | Valore (€) |
| Stima Monoparametrica | Monoparametrica | 330.845,77 |

In conclusione il Costo di costruzione dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

330.845,77 €

Diconsi Euro trecentotrentamilaottocentoquarantacinquevirgolasettantasette

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Stima MCA

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione | Valore (€) |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1 | Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT) il Valore di mercato - Stima MCA alla data di stima del 05/10/2022 è pari a 1.314.460,45 € per 511.714,9 m ² pari a 2,57 €/m ² | 1.314.460,45 |
| Totale | | 1.314.460,45 |

■ Lotto 02 - Stima MCA e Sistema di stima

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione | Valore (€) |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1 | Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT) il Stima MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 05/10/2022 è pari a 1.314.460,48 € per 511.714,9 m ² pari a 2,57 €/m ² | |
| Totale | | 0,00 |

■ Lotto 03 - Stima Capitalizzazione diretta

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione | Valore (€) |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1 | Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT) il Capitalizzazione diretta alla data di stima del 05/10/2022 è pari a 1.356.490,34 € per 511.714,9 m ² pari a 2,65 €/m ² | |
| Totale | | |

■ Lotto 04 - Valutazione fabbricati

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione | Valore (€) |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1 | Per l'immobile classificato come Fabbricato rurale Borgo Taccone, - 75022 - IRSINA (MT) il Costo di costruzione alla data di stima del 07/10/2022 è pari a 330.845,77 € per 1.330,0 m ² pari a 248,76 €/m ² | 330.845,77 |
| Totale | | 330.845,77 |

| | |
|---------------------|---------------------|
| Totale Lotti | 1.645.306,22 |
|---------------------|---------------------|

| METODO DI STIMA | TERRENO AGRICOLO OGGETTO DI VALUTAZIONE |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| MCA | € 1.314.460,45 |
| CAPITALIZZAZIONE | € 1.356.490,34 |
| MCA E SISTEMA DI STIMA | € 1.314.460,48 |
| MEDIA | € 1.328.470,42 |

| METODO DI STIMA | FABBRICATI RURALI |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COSTO DI COSTRUZIONE MONOPARAMETRICA | <p>€ 330.845,77</p> <p>Valore complessivo dei fabbricati di cui</p> <p>€ 90.250,00 per l'abitazione rurale categoria A/3</p> <p>€ 190.116,00 per i fabbricati rurali categoria C/2</p> <p>€ 50.480,00 per i fabbricati rurali categoria F/2</p> <p><u>E'</u> opportuno evidenziare che il valore di vendita forzata dei fabbricati è il seguente:</p> <p>A/3 di € 81.225,00</p> <p>C/2 di € 171.104,40</p> <p>F/2 di € 45.432,00</p> |

| RIEPILOGO DEL VALORE DEI TERRENI E DEI FABBRICATI RURALI | |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|
| TERRENI | € 1.328.470,42 |
| FABBRICATI RURALI | € 330.845,77 |
| TOTALE | € 1.659.316,19 |

| Comune | Foglio | Particella | S. Catastale | S.A.U. | Valore unitario | Valore |
|-----------|--------|------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| IRSINA | 4 | 89 | 0,4747 | 0,1893 | 30.000,00 € | 5.679,00 € |
| località | 4 | 90 | 1,9131 | 1,2159 | 30.000,00 € | 36.477,00 € |
| "Taccone" | 4 | 91 | 0,0183 | | | |
| | 5 | 6 | 7,1031 | 7,0323 | 22.708,00 € | 159.689,47 € |
| | 5 | 26 | 8,5210 | 8,2209 | 30.000,00 € | 246.627,00 € |
| | 5 | 27 | 5,5573 | 5,4940 | 30.000,00 € | 164.820,00 € |
| | 5 | 29 | 0,0307 | 0,0005 | 30.000,00 € | 15,00 € |
| | 5 | 32 | 1,1786 | 1,1428 | 30.000,00 € | 34.284,00 € |
| | 5 | 36 | 0,0242 | 0,0088 | 30.000,00 € | 264,00 € |
| | 5 | 97 | 4,0319 | 0,1984 | 22.708,00 € | 4.505,27 € |
| | 5 | 98 | 1,1427 | 0,1986 | 22.708,00 € | 4.509,81 € |
| | 5 | 99 | 9,2721 | 8,5658 | 22.708,00 € | 194.512,19 € |
| | 5 | 101 | 3,4128 | 1,2968 | 22.708,00 € | 29.447,73 € |
| | 5 | 102 | 7,4497 | 7,2470 | 22.708,00 € | 164.564,88 € |
| | 5 | 128 | 3,9721 | 3,4947 | 22.708,00 € | 79.357,65 € |
| | 5 | 129 | | | | |
| | 5 | 145 | 0,0715 | 0,0616 | - | |
| | 15 | 1 | 5,6285 | 5,1858 | 30.000,00 € | 155.574,00 € |
| | 15 | 171 | 1,8419 | 1,6048 | 30.000,00 € | 48.144,00 € |
| | | | 61,6442 | 51,1580 | | 1.328.470,99 € |

CONCLUSIONI

Perizia di stima

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

Indice

Perizia di stima

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE RELATIVO AI TERRENI AGRICOLI SITI IN AGRO DI IRSINA, C.DA "TACCONO"

| | |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| Frontespizio | 1 |
| Compendio Immobiliare | 3 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 4 |
| Premessa | 4 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 5 |
| Soggetti | 5 |
| Fasi e operazioni peritali | 6 |
| Criteri e procedimenti | 7 |
| Lotti | 9 |
| Lotto Stima MCA | |
| Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT) | |
| Scheda immobile | 10 |
| Geografia | 12 |
| Consistenze superficiali | 13 |
| Caratteristiche | 14 |
| Segmento di mercato | 15 |
| Valutazione | 16 |
| Comparabili | 16 |
| Market Comparison Approach | 18 |
| Risultati della valutazione | 22 |
| Lotto Stima MCA e Sistema di stima | |
| Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT) | |
| Profilo immobiliare | 23 |
| Valutazione | 24 |
| Comparabili | 24 |
| MCA e Sistema di stima | 26 |
| Risultati della valutazione | 30 |
| Lotto Stima Capitalizzazione diretta | |
| Terreno agricolo Borgo Taccone, sn - 75022 - IRSINA (MT) | |
| Profilo immobiliare | 31 |
| Valutazione | 32 |
| Bilanci annui | 32 |
| Saggi di capitalizzazione | 32 |
| Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization) | 33 |
| Risultati della valutazione | 34 |
| Lotto Valutazione fabbricati | |
| Fabbricato rurale Borgo Taccone, - 75022 - IRSINA (MT) | |
| Scheda immobile | 35 |

| | |
|------------------------------|----|
| Geografia | 36 |
| Consistenze superficiali | 37 |
| Caratteristiche | 38 |
| Segmento di mercato | 39 |
| Valutazione | 40 |
| Comparabili | 40 |
| Monoparametrica | 41 |
| Risultati della valutazione | 42 |
| Quadro riassuntivo | 42 |
| Conclusioni Perizia di stima | 46 |