

■ **Data della valutazione**

sabato 09/09/2019

■ **Data del rapporto**

sabato 09/09/2019

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

■ **Numero della pratica**

005/2019

■ **Richiedente valutazione**

Sig. DOMENICO FARELLA
Via MATERA, 60/A - 70022 ALTAMURA - BA

■ **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 MIGLIONICO (MT) ALLA C.DA "FOGGIA DI LUPO", DI SEGUITO E'
RIPORTATA L'INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

CATASTO TERRENI

FM 1, PARTICELLA 25

FM 3, PARTICELLA 113

FM 4, PARTICELLE 8-19-20-21-389-390;

CATASTO FABBRICATI

FM 4, PARTICELLA 362, SUB. 1, Categoria C/2, Consistenza di 179 mq

■ **Valore**

493.000,0088.836,98 € Diconsi Euro
quattrocentonovantatremila

■ Compendio

Classificazione	Terreno agricolo
Comune	MIGLIONICO
Indirizzo	Contrada Monte san vito,
Proprietà	
Utilizzo	
Dati catastali	
Superficie (m ²)	287.710,00
Valore unitario (€/m ²)	1,53
Valore di mercato (€)	441.454,64

■ Compendio

Classificazione	Fabbricato intero
Comune	MIGLIONICO
Indirizzo	Contrada Monte san vito,
Proprietà	
Utilizzo	
Dati catastali	
Superficie (m ²)	179,00
Valore unitario (€/m ²)	264,71
Valore di mercato (€)	47.382,35

■ Compendio

Classificazione	Terreno agricolo
Comune	MIGLIONICO
Indirizzo	Contrada Monte san vito,
Proprietà	
Utilizzo	
Dati catastali	
Superficie (m ²)	287.710,00
Valore unitario (€/m ²)	1,58
Valore di mercato (€)	453.846,15

■ Compendio

Classificazione	Terreno agricolo
Comune	MIGLIONICO
Indirizzo	Contrada Monte san vito,
Proprietà	
Utilizzo	
Dati catastali	
Superficie (m ²)	287.710,00
Valore unitario (€/m ²)	1,53
Valore di mercato (€)	441.454,63

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada Monte San Vito MIGLIONICO (MT), BASILICATA, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)", il:

- Valore di mercato alla data di stima del 10/09/2019;
- Valore MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 10/09/2019;
- Capitalizzazione diretta alla data di stima del 10/09/2019.

2 Per l'immobile classificato come Fabbricato intero, sito in Contrada Monte San Vito - MIGLIONICO (MT), BASILICATA, (Subject) di seguito denominato "Fabbricato intero Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)" è determinato il Valore di costruzione alla data di stima del 11/09/2019.

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 della 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 differenza 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 04/09/2019 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. DOMENICO FARELLA Via MATERA, 60/A - 70022 ALTAMURA - BA Cel. 3272161789 Nato il 24/06/1994 a GRAVINA IN PUGLIA CF: FRLDNC94H24E155E
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 mutuo	Sig.na FILOMENA FARELLA Via UGO FOSCOLO, 21 - 70022 ALTAMURA - BA Nata il 01/06/1990 a ALTAMURA CF: FRLFMN90H41A225C
Richiedente mutuo	Sig. DOMENICO FARELLA Via MATERA, 60/A - 70022 ALTAMURA - BA Cel. 3272161789 Nato il 24/06/1994 a GRAVINA IN PUGLIA CF: FRLDNC94H24E155E

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
03/09/2019	Incarico o mandato FARELLA DOMENICO (Richiedente valutazione)
04/09/2019	Inizio operazioni peritali FARELLA DOMENICO (Richiedente valutazione)
04/09/2019	Esame documentale LAURIERO ANTONIO (Valutatore)
04/09/2019	Sopralluogo al bene immobile LAURIERO ANTONIO (Valutatore)
04/09/2019	Ispezione dell'immobile LAURIERO ANTONIO (Valutatore)
04/09/2019	Ispezione esterna all'immobile LAURIERO ANTONIO (Valutatore)
04/09/2019	Ispezione interna al fabbricato LAURIERO ANTONIO (Valutatore)
09/09/2019	Due Diligence LAURIERO ANTONIO (Valutatore)
10/09/2019	Si confermato tutti i limiti descritti dal mandato LAURIERO ANTONIO (Valutatore)
12/09/2019	Consegna finale LAURIERO ANTONIO (Valutatore)

CRITERI E PROCEDIMENTI

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

■ Valore di mercato

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 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>

■ Valore MCA e Sistema di Stima

Valore 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>

■ 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>

■ Valore di costruzione

Valore 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 Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	MCA e Sistema di Stima
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Capitalizzazione diretta
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
04	Valore di costruzione
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Fabbricato intero Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

Denominazione

Data inserimento	06/09/2019	Data ultima modifica	11/09/2019
Codice	FARELLA1		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	FARELLA 01		
Destinazione	Agricola		
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	287.710,00 m ² Superficie Catastale Terreni...		

Ubicazione

Contrada Monte San Vito,
75010 MIGLIONICO - (MT)
Zona OMI: R1/Rurale/COLLINE TRA BRADANO E SALANDRELLA

Descrizione principale

Stima del valore di mercato del fondo rustico ubicato in agro di Miglionico e riportato in catasto terreni al :

Foglio di mappa 1, particelle :

- 25 di qualità seminativo di Ha 0.60.50 ;

Foglio di mappa 3, particelle :

- 113 di qualità seminativo di Ha 0.62.24 ;

Foglio di mappa 4, particelle :

- 8 di Ha 2.63.80 di cui Ha 2.53.77 di qualità seminativo ed Ha 0.10.03 di qualità orto irriguo ;
- 19 di qualità seminativo di Ha 1.13.00 ;
- 20 di qualità seminativo di Ha 13.08.00 ;
- 21 di qualità seminativo di Ha 4.57.00 ;
- 389 di qualità seminativo di Ha 6.29.43 ;
- 390 di qualità incolto sterile di Ha 0.06.07 ;
- 362 sub. 1 piano T cat. C/2 ;

per una superficie complessiva di ettari 29.21.79.

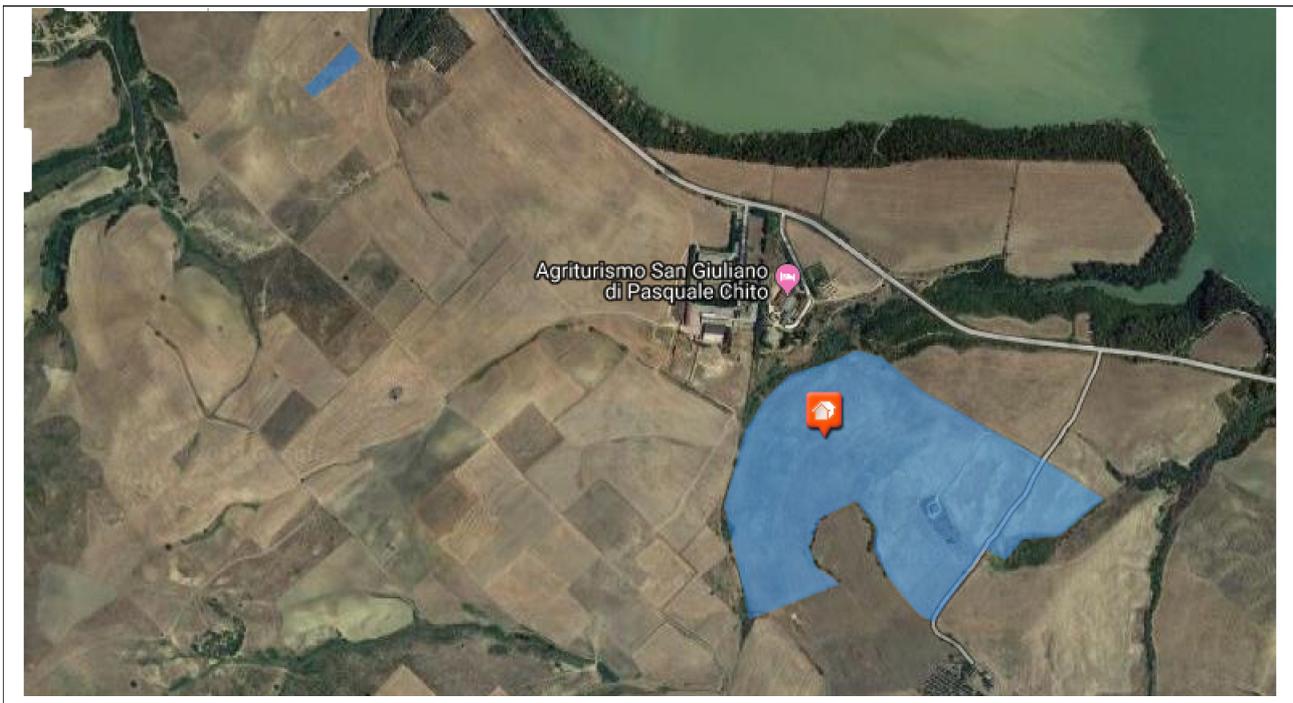
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	MT
Comune	MIGLIONICO		
Zona			
Indirizzo	Contrada Monte San Vito		
Civico		Cap	75010
Latitudine	40° 36' 37,3277"	Longitudine	16° 28' 5,3851"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (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				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie agricola utile	SAU	287.710,00	1,00	287.710,00
Totale Superficie (m²)		287.710,00		287.710,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Lotto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
FOGLIO 1 PARTICELLA 25	6.050,00	SAU	1,00	6.050,00
FOGLIO 3 PARTICELLA 113	6.224,00	SAU	1,00	6.224,00
FOGLIO 4 PARTICELLA 19	11.300,00	SAU	1,00	11.300,00
FOGLIO 4 PARTICELLA 20	130.800,00	SAU	1,00	130.800,00
FOGLIO 4 PARTICELLA 21	45.700,00	SAU	1,00	45.700,00
FOGLIO 4 PARTICELLA 389	60.649,00	SAU	1,00	60.649,00
FOGLIO 4 PARTICELLA 390	607,00	SAU	1,00	607,00
FOGLIO 4 PARTICELLA 8	26.380,00	SAU	1,00	26.380,00
Totale per piano	287.710,00			287.710,00

CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (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	2	1=min 2=med 3=max	da 2 a 3 = 100.000,00

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie agricola utile	SAU	287.710,0	m ²	-
Superficie commerciale	SUP	287.710,0	m ²	1,00

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

Denominazione

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	Agricola

Localizzazione/Ubicazione

Comune	MIGLIONICO	Provincia	MT
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

DOCUMENTI

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

■ Elenco Fotografie

N. 1 DSC01774 del 18/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 2 DSC01775 del 18/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 3 DSC01778 del 18/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 4 DSC01779 del 18/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 5 DSC01780 del 18/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 DSC01781 del 18/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 DSC01782 del 18/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 DSC01785 del 18/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 DSC01786 del 18/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 DSC01787 del 18/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 11 DSC01773 del 18/02/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ Elenco Planimetrie

N. 12 Planimetria terreni Miglionico del 06/09/2019

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Planimetrie.

■ Elenco Preliminari

N. 13 S22C-6e19090912210 del 09/09/2019

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Preliminari.

■ Elenco Visure catastali

N. 14 visura catastale del 04/09/2019

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

Fotografie

N. 1 - DSC01774



Fotografie

N. 2 - DSC01775



Fotografie

N. 3 - DSC01778



Fotografie

N. 4 - DSC01779



Fotografie

N. 5 - DSC01780



Fotografie

N. 6 - DSC01781



Fotografie

N. 7 - DSC01782



Fotografie

N. 8 - DSC01785



Fotografie

N. 9 - DSC01786



Fotografie

N. 10 DSC01787



Fotografie

N. 11 DSC01773



Planimetrie

N. 12 Planimetria terreni Miglionico



Preliminari

N. 13 S22C-6e19090912210

PRELIMINARE DI VENDITA

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto e conseguenza di legge, tra da una parte:

- i coniugi FRANGIONE GIUSEPPE, nato a Matera il 5 settembre 1933, codice fiscale: FRN GPP 33P05 F052M, e CHITO ANGELA SAVERIA, nata a Matera il 26 febbraio 1938, codice fiscale: CHT NLS 38B66 F052J, entrambi residenti in Matera alla via Nazionale n.29, coniugati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni;

e dall'altra parte:

- FARELLA FILOMENA, nata ad Altamura il giorno 1 giugno 1990 ed ivi residente alla via Ugo Foscolo n.21, codice fiscale: FRL FMN 90H41 A225C, nubile;

- FARELLA DOMENICO, nato a Gravina in Puglia il 24 giugno 1994 e residente in Altamura alla via Matera n.60/A, codice fiscale: FRL DNC 94H24 E155E, celibe;

si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1) I coniugi Frangione Giuseppe e Chito Angela Saveria, ciascuno per i propri diritti ma con vincolo solidale tra loro e per l'intero, con ogni garanzia di legge, si obbligano a vendere ai signori Farella Filomena e Farella Domenico, i quali si obbligano ad acquistare, la piena proprietà dei seguenti immobili e precisamente:

a) Fondo rustico sito in agro di Miglionico, alla contrada "Monte San Vito", della superficie catastale di are 60.50 (are sessanta e centiare cinquanta); confinante con strada vicinale "San Vito", con proprietà del Comune di Miglionico, con proprietà Montemurro e con proprietà Popolizio, o loro aventi causa, salvo altri.

Riportato in Catasto Terreni del Comune di Miglionico, in ditta Comune di Miglionico diritto del concedente, come segue:

foglio 1, particella 25, are 60.50, seminativo, classe 4[^], R.D. euro 18,75, R.A. euro 10,94.

b) Fondo rustico sito in agro di Miglionico, alla contrada "Monte San Vito", attraversato dalla strada vicinale "San Vito", della superficie catastale complessiva di ha.28.39.54 (ettari ventotto, are trentanove e centiare cinquantaquattro), con entrostante locale ad uso deposito, adibito interamente all'attività agricola ed a servizio del medesimo terreno, articolato su un'unica superficie (piano terra), della superficie di circa mq.179 (metri quadrati centosettantanove), con circostante attinenza scoperta; confinante, nell'insieme, con detta strada vicinale, con proprietà "ISMEA"-Chito, per più lati con proprietà Montemurro Michele, con proprietà Comanda-Simonetti, con proprietà del Comune di Miglionico e con proprietà "La Sud Agricola Immobiliare s.r.l.", o loro aventi causa, salvo altri.

Il fondo rustico è riportato in Catasto Terreni del Comune



Registrato in
Bari
il 06/08/2019
al numero 6643
serie 1T

Visure catastali

N. 14 visura catastale



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2019

Data: 23/07/2019 - Ora: 19,47 56 Segue
Visura n.: T312527 Pag: 1

Dati della richiesta
CHITO ANGELA SAVERIA
Terreni e Fabbricati siti nel comune di MIGLIONICO (Codice: F201) Provincia di MATERA
Soggetto individuato
CHITO ANGELA SAVERIA nata a MATERA il 26/02/1938 C.F.: CHITNL538B667052J

1. Immobili siti nel Comune di MIGLIONICO (Codice F201) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	ha are ca	Deduc.	Dominicale	Agone	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	1	25		-	SEMPINAT 170	4	60	59	Euro 16,25 L. 36.300	Euro 10,04 L. 21.175	Impianto necroscopico del 03/04/1971	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	1	2	CHITNL538B667052J*	CHITNL538B667052J*	Livello	
1	CHITO Angela Saveria nata a	MATERA il 26/02/1938				
2	COMUNE DI MIGLIONICO					
DATI DERIVANTI DA						
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/08/1986 Voltura in atti del 10/12/1986 Reperto n.: 168888 Rogante: LO NIGRO Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 2247 del 22/09/1986 (n. 9886)				(4) Dato del concedente	

VALUTAZIONE Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in MIGLIONICO (MT), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 10/09/2019.

COMPARABILI

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

■ Terreno agricolo - Contrada Ischia Basento - GROTTOLE (MT) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	150.000,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Mediatore (sensale)
Provenienza	Intervista diretta
Data	-
Prezzo	230.000,00 €

■ **Terreno agricolo - Contrada Masseria Del Monte - MATERA (MT) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	345.000,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto privato (compromesso o preliminare)
Provenienza	Personale
Data	-
Prezzo	630.000,00 €

■ **Terreno agricolo - Contrada La Bufalara, snc - GROTTOLE (MT) - Comparabile C**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	587.500,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto privato (compromesso o preliminare)
Provenienza	Personale
Data	10/09/2019
Prezzo	1.000.000,00 €

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (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

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Terreno agricolo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 9. 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) €	230.000,00	630.000,00	1.000.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m ²	150.000,0	345.000,0	587.500,0	287.710,0
Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max	1	3	2	2
Sistemazione del terreno (STT) 1=min 2=med 3=max	2	3	3	2

■ 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:

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

$$p_A(S1) = 230.000,00 * 1,00 / 150.000,00 = 1,53 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 630.000,00 * 1,00 / 345.000,00 = 1,83 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 1.000.000,00 * 1,00 / 587.500,00 = 1,70 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1,83 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1,53 €/m²

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ m}^2$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 1,53 * 1,00 = 1,53$$

$$p_B(\text{SUP}) = 1,53 * 1,00 = 1,53$$

$$p_C(\text{SUP}) = 1,53 * 1,00 = 1,53$$

Prezzo marginale della caratteristica Sistemazione del terreno (STT)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STT)]	Modalità di stima
2 (Med)	3 (Max)	100.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STT}) = 100.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STT}) = 100.000,00 \text{ €}$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie commerciale (SUP)	1,53	1,53	1,53
Giacitura (GAT)	0,00	0,00	0,00
Sistemazione del terreno (STT) €	0,00	100.000,00	100.000,00

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)		230.000,00		630.000,00		1.000.000,00
Superficie commerciale (SUP)	(287.710,0-150.000,0)	210.696,30	(287.710,0-345.000,0)	-87.653,70	(287.710,0-587.500,0)	-458.678,70
Giacitura (GAT)	(2-1)	0,00	(2-3)	0,00	(2-2)	0,00
Sistemazione del terreno (STT)	(2-2)	0,00	(2-3)	-100.000,00	(2-3)	-100.000,00
Prezzo corretto		440.696,30		442.346,30		441.321,31

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(442.346,30 - 440.696,30) * 100] / 440.696,30 = 0,37\% < 5\%$.

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 $(440.696,30 + 442.346,30 + 441.321,31) / 3 = 441.454,63$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	441.454,63

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

441.454,63 €

Diconsi Euro quattrocentoquarantaunomilaquattrocentocinquantaquattrovirgolasessantatre

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 02 - Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO
(MT)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 9 del presente rapporto.

VALUTAZIONE Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

Il Valore MCA e Sistema di Stima dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in MIGLIONICO (MT), avviene mediante la seguente formula:

Valore 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 martedì 10/09/2019.

COMPARABILI

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

■ Terreno agricolo - Contrada Ischia Basento - GROTTOLE (MT) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	150.000,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Mediatore (sensale)
Provenienza	Intervista diretta
Data	-
Prezzo	230.000,00 €

■ **Terreno agricolo - Contrada Masseria Del Monte - MATERA (MT) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	345.000,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto privato (compromesso o preliminare)
Provenienza	Personale
Data	-
Prezzo	630.000,00 €

■ **Terreno agricolo - Contrada La Bufalara, snc - GROTTOLE (MT) - Comparabile C**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	587.500,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto privato (compromesso o preliminare)
Provenienza	Personale
Data	10/09/2019
Prezzo	1.000.000,00 €

MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA LOTTO 02 - Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (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

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Terreno agricolo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 9. 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) €	230.000,00	630.000,00	1.000.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m ²	150.000,0	345.000,0	587.500,0	287.710,0
Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max	1	3	2	2
Sistemazione del terreno (STT) 1=min 2=med 3=max	2	3	3	2

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ m}^2$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 1,53 * 1,00 = 1,53$$

$$p_B(\text{SUP}) = 1,53 * 1,00 = 1,53$$

$$p_C(\text{SUP}) = 1,53 * 1,00 = 1,53$$

Prezzo marginale della caratteristica Sistemazione del terreno (STT)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STT)]	Modalità di stima
2 (Med)	3 (Max)	100.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STT}) = 100.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STT}) = 100.000,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie commerciale (SUP)	1,53	1,53	1,53
Sistemazione del terreno (STT) €	0,00	100.000,00	100.000,00

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)		230.000,00		630.000,00		1.000.000,00
Superficie commerciale (SUP)	(287.710,0-150.000,0)	210.696,30	(287.710,0-345.000,0)	-87.653,70	(287.710,0-587.500,0)	-458.678,70
Sistemazione del terreno (STT)	(2-2)	0,00	(2-3)	-100.000,00	(2-3)	-100.000,00
Prezzo corretto		440.696,30		442.346,30		441.321,31

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 $d\% = [(P_{\text{max}} - P_{\text{min}}) * 100] / P_{\text{min}} = [(442.346,30 - 440.696,30) * 100] / 440.696,30 = 0,37\% < 5\%$.

■ 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) €	440.696,30	442.346,30	441.321,31	-
Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max	1	3	2	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 (€)	441.454,64
Giacitura (GAT)	825,00

Valore di stima uguale a 441.454,64 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

■ **Valore MCA e Sistema di Stima**

Valore 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	441.454,64

In conclusione il Valore MCA e Sistema di Stima dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
441.454,64 €

Diconsi Euro quattrocentoquarantaunomilaquattrocentocinquantaquattrovirgolasessantaquattro

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO
(MT)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 9 del presente rapporto.

VALUTAZIONE

Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

Il Capitalizzazione diretta dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in MIGLIONICO (MT), 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 martedì 10/09/2019.

Bilanci

LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

■ Estimativo annuo 2019

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Altre entrate: Domanda Unica AGEA 10900	10.900,00	Sv - Spese varie per materiali, servizi, prestazioni personali, consumi, energia, ecc - 2500	2.500,00
Plv - Produzione Lorda Vendibile: P.L.V. calcolata considerando una superficie coltivata nel 2019 di 18,73 Ha di frumento duro (resa di 32 q.li/Ha ed un prezzo di 25 €/q.le) ed una superficie coltivata ad orzo di 2,50 Ha (resa di 35 q.li/Ha ed un prezzo di 16 €/q.le) 16400	16.400,00	Imprevisti - 1500	1.500,00
		Spese Generali - spesa di coltivazione (sementi, concimi, ecc) - 7000	7.000,00
		Spese Generali - Manutenzione macchine ed attrezzature - 4500	4.500,00
		Totale Passivi	15.500,00
		Totale Netto	11.800,00
Totale Attivi	27.300,00	Reddito Lordo	27.300,00

SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE

LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

■ Noto

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: 2,6000 %

■ Stima a Capitalizzazione Diretta

Anno iniziale bilancio transitorio	Estimativo annuo 2019		
Reddito transitorio	Reddito Lordo	Valore	27.300,00 €
Numero anni durata del reddito transitorio	0		
Anno iniziale bilancio costante	Estimativo annuo 2019		
Reddito costante	Reddito Netto	Valore	11.800,00 €
Saggio capitalizzazione	Saggio Noto	Valore	2,6000 %

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 453.846,15 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

■ **Capitalizzazione diretta**

Capitalizzazione diretta	[Stima a Capitalizzazione Diretta]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Capitalizzazione Diretta	Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	453.846,15

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

453.846,15 €

Diconsi Euro quattrocentocinquantatremilaottocentoquarantaseivirgolaquindici

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 04-Fabbricato intero Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

Denominazione

Data inserimento	11/09/2019	Data ultima modifica	11/09/2019
Codice	FARELLA 02		
Classificazione	Fabbricato intero		
Denominazione			
Destinazione	Agricola		
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	179,00 m ² Cdivi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Contrada Monte San Vito,
75010 MIGLIONICO - (MT)
Zona OMI: R1/Rurale/COLLINE TRA BRADANO E SALANDRELLA

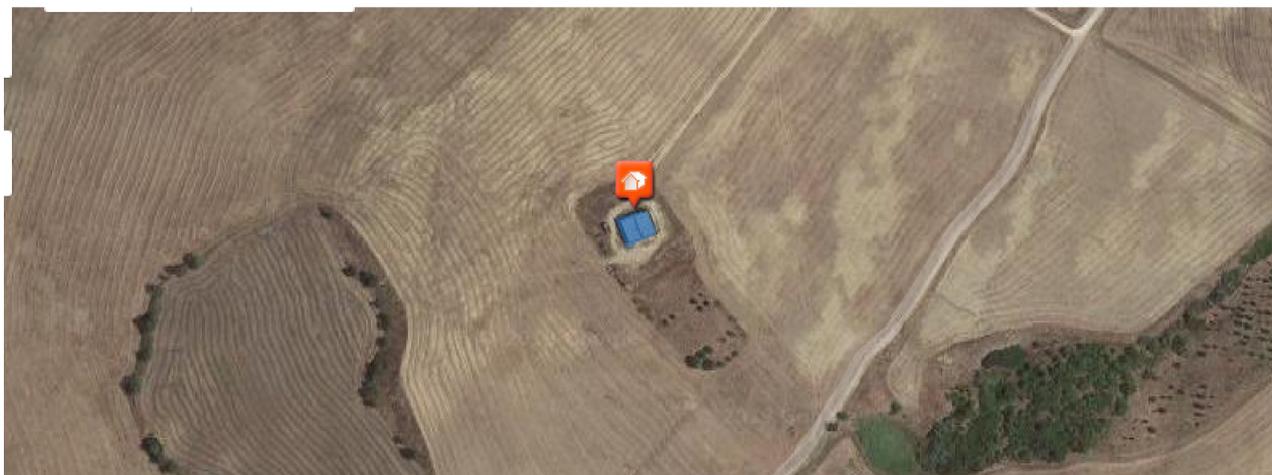
GEOGRAFIA

LOTTO 04-Fabbricato intero Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	Provincia	MT
Comune	MIGLIONICO		
Zona			
Indirizzo	Contrada Monte San Vito		
Civico		Cap	75010
Latitudine	40° 36' 32,6069"	Longitudine	16° 28' 15,8232"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 04-Fabbricato intero Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

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 aggetti 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 fabbricati rurali	SFR	179,00	1,00	179,00
Totale Superficie (m²)		179,00		179,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ **Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
SUPERFICIE COMMERCIALE	179,00	SFR	1,00	179,00
Totale per piano	179,00			179,00

CARATTERISTICHE

LOTTO 04-Fabbricato intero Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

■ Superficiaie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie fabbricati rurali	SFR	179,0	m ²	-
Superficie commerciale	SUP	179,0	m ²	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 04-Fabbricato intero Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

Denominazione

Classificazione	Fabbricato intero
Destinazione	Agricola

Localizzazione/Ubicazione

Comune	MIGLIONICO	Provincia	MT
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

Rapporti di posizione

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

VALUTAZIONE

Il Valore di costruzione dell'immobile, classificato come Fabbricato intero sito in MIGLIONICO (MT), avviene mediante la seguente formula:

Valore di costruzione = [Stima Monoparametrica]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 11/09/2019.

COMPARABILI

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

■ Fabbricato intero - Contrada LE TORRI - ALTAMURA (BA) - Comparabile A

Tipo di dato	Costo di costruzione a nuovo
Descrizione	-
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	340,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
Costo	90.000,00 €

MONOPARAMETRICA

LOTTO 04 - Fabbricato intero Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

■ Stima Monoparametrica

■ 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 Fabbricato intero, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 46. 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) €	90.000,00			-
Superficie commerciale (SUP) m ²	340,0			179,0

■ Prezzi medi

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Comparabile A	90.000,00	340,00	264,71
Prezzo medio calcolato dalla Somma Prezzi/Somma Superfici	90.000,00	340,00	264,71

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (264,71 €/m²) per la superficie commerciale (179,00 m²) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 47.382,35 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 04 - Fabbricato intero Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)

■ **Valore di costruzione**

Valore di costruzione	[Stima Monoparametrica]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima Monoparametrica	Monoparametrica	47.382,35

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

47.382,35 €

Diconsi Euro quarantasettemilatrecentoottantaduevirgolatrentacinque

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Stima MCA

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada Monte San Vito, MIGLIONICO (MT) il Valore di mercato alla data di stima del 10/09/2019 è pari a 441.454,63 € per 287.710,0 m ² pari a 1,53 €/m ²	
Totale		441.454,63

■ Lotto 02 - MCA e Sistema di Stima

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada Monte San Vito, MIGLIONICO (MT) il Valore MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 10/09/2019 è pari a 441.454,64 € per 287.710,0 m ² pari a 1,53 €/m ²	
Totale		441.454,64

■ Lotto 03 - Capitalizzazione diretta

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada Monte San Vito, MIGLIONICO (MT) il Capitalizzazione diretta alla data di stima del 10/09/2019 è pari a 453.846,15 € per 287.710,0 m ² pari a 1,58 €/m ²	
Totale		453.846,15

■ Lotto 04 - Valore di costruzione

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Fabbricato intero sito in Contrada Monte San Vito, MIGLIONICO (MT) il Valore di costruzione alla data di stima del 11/09/2019 è pari a 47.382,35 € per 179,0 m ² pari a 264,71 €/m ²	
Totale		47.382,35

RIEPILOGO

METODO DI STIMA	TERRENO AGRICOLO OGGETTO DI VALUTAZIONE
MCA	€ 441.454,63
CAPITALIZZAZIONE	€ 453.846,15
MCA E SISTEMA DI STIMA	€ 441.454,64
MEDIA	€ 445.585,14

METODO DI STIMA	FABBRICATI RURALI
COSTO DI COSTRUZIONE MONOPARAMETRICA	€ 47.382,35

RIEPILOGO DEL VALORE DEI TERRENI E DEI FABBRICATI RURALI	
TERRENI	€ 445.585,14
FABBRICATI RURALI	€ 47.382,35
TOTALE	€ 492.967,49 Arrotondato a € 493.000,00

CONCLUSIONI RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Frontespizio	1
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	4
Fasi e operazioni peritali	5
Criteri e procedimenti	6
Lotti	8
Lotto Stima MCA	
Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)	
Scheda immobile	9
Geografia	10
Consistenze superficiali	11
Caratteristiche	12
Segmento di mercato	13
Documenti	14
Valutazione	29
Comparabili	29
Market Comparison Approach	31
Risultati della valutazione	34
Lotto MCA e Sistema di Stima	
Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)	
Profilo immobiliare	35
Valutazione	36
Comparabili	36
MCA e Sistema di stima	38
Risultati della valutazione	41
Lotto Capitalizzazione diretta	
Terreno agricolo Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)	
Profilo immobiliare	42
Valutazione	43
Bilanci annui	43
Saggi di capitalizzazione	43
Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	44
Risultati della valutazione	45
Lotto Valore di costruzione	
Fabbricato intero Contrada Monte San Vito, - 75010 - MIGLIONICO (MT)	
Scheda immobile	46
Geografia	47
Consistenze superficiali	48

Caratteristiche	50
Segmento di mercato	51
Valutazione	52
Comparabili	52
Monoparametrica	53
Risultati della valutazione	54
Quadro riassuntivo	55
Conclusioni RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE	57
