

■ **Data della valutazione**

domenica 12/03/2023

■ **Data del rapporto**

domenica 12/03/2023

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE RELATIVO AI TERRENI SITI IN AGRO DI BINETTO, TORITTO E BITONTO

■ **Numero della pratica**

02/2023

■ **Richiedente valutazione**

Sig. ANTONIO PICERNO

■ **Valutatore**

Dr. ANTONIO LAURIERO

Via TERMOLI, 82 - 70022 ALTAMURA - BA

Tel. 080 3146024

■ **Tipo di Valutazione**

Bancaria

■ **Stato della pratica**

Stampata e consegnata

■ **Oggetto**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE RELATIVO AI TERRENI AGRICOLI ED AL  
FABBRICATO RURALE COSI' INDIVIDUATI IN CATASTO:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI BITONTO

FM 148, P.LLA 454, SUB. 2, CAT. F/2;

CATASTO TERRENI

COMUNE DI BINETTO

FM 15, P.LLA 63;

COMUNE DI TORITTO

FM 11, P.LLA 142;

COMUNE DI BITONTO

FM 140, P.LLA 75-125;

FM 145, P.LLE 98-172-344;

FM 148, P.LLE 70-177-453;

FM 151, P.LLE 34-192-193-195-223-225-296-297;

■ **Valore**

222.004,78 € Diconsi Euro duecentoventiduemilaquattrovirgolasettantotto

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### ■ Lotto 01 - MCA

1		Terreno agricolo , - ( )
Classificazione	Terreno agricolo	
Comune	BITONTO	
Indirizzo	Contrada Pietre tagliate,	
Proprietà		
Utilizzo		
Dati catastali		
Superficie (m <sup>2</sup> )	99.120,00	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	2,13	
Valore di mercato (€)	211.150,07	

### ■ Lotto 02 - MCA e Sistema di stima

1		Terreno agricolo , - ( )
Classificazione	Terreno agricolo	
Comune	BITONTO	
Indirizzo	Contrada Pietre tagliate,	
Proprietà		
Utilizzo		
Dati catastali		
Superficie (m <sup>2</sup> )	99.120,00	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	2,26	
Valore di mercato (€)	224.286,48	

### ■ Lotto 03 - Capitalizzazione diretta

1		Terreno agricolo , - ( )
Classificazione	Terreno agricolo	
Comune	BITONTO	
Indirizzo	Contrada Pietre tagliate,	
Proprietà		
Utilizzo		
Dati catastali		
Superficie (m <sup>2</sup> )	99.120,00	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	2,16	
Valore di mercato (€)	213.777,78	

■ **Lotto 04 - Monoparametrica - fabbricato**

<b>1</b>	<b>Fabbricato intero Contrada MURGIA DI GIANNONE, - 70032 - BITONTO (BA)</b>	
Classificazione	Fabbricato intero	
Comune	BITONTO	
Indirizzo	Contrada Murgia di giannone,	
Proprietà		
Utilizzo		
Dati catastali		
Superficie (m <sup>2</sup> )	28,00	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	200,00	
Valore di mercato (€)	5.600,00	

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada PIETRE TAGLIATE BITONTO (BA), PUGLIA, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Terreno agricolo , - ()", il:  
-MCA alla data di stima del 12/03/2023;  
-MCA e Sistema di stima alla data di stima del 12/03/2023;  
-Capitalizzazione diretta alla data di stima del 12/03/2023.

2 Per l'immobile classificato come Fabbricato intero, sito in Contrada MURGIA DI GIANNONE - BITONTO (BA), PUGLIA, (Subject) di seguito denominato "Fabbricato intero Contrada MURGIA DI GIANNONE, - 70032 - BITONTO (BA)" è determinato il Monoparametrica alla data di stima del 13/03/2023.

## 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 06/03/2023 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. ANTONIO PICERNO Nato il 08/04/2000 a ALTAMURA CF: PCRNTN00D08A225W
Valutatore	Dr. ANTONIO LAURIERO Via TERMOLI, 82 - 70022 ALTAMURA - BA Tel. 080 3146024 Cel. 3397180015 Nato il 19/10/1955 a ALTAMURA CF: LRRNTN55R19A225H

## CRITERI E PROCEDIMENTI

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

### ■ 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

Altamura, data rapporto domenica 12/03/2023

Pagina 6 di 48

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

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

### ■ MCA e Sistema di stima

<b>MCA e Sistema di stima</b>	[Stima a MCA e Sistema di stima]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima a MCA e Sistema di stima	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach e Sistema di Stima  MCA e Sistema di stima  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.

### ■ Capitalizzazione diretta

<b>Capitalizzazione diretta</b>	[Stima a Capitalizzazione Diretta]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima a Capitalizzazione Diretta	Valore determinato mediante il procedimento della Capitalizzazione Diretta  Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)  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.

### ■ Monoparametrica

<b>Monoparametrica</b>	[Stima Monoparametrica]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima Monoparametrica	Valore determinato mediante il procedimento Monoparametrico Monoparametrica 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.

## LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	MCA
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Terreno agricolo , - ( )

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	MCA e Sistema di stima
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Terreno agricolo , - ( )

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Capitalizzazione diretta
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Terreno agricolo , - ( )

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
04	Monoparametrica - fabbricato
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Fabbricato intero Contrada MURGIA DI GIANNONE, - 70032 - BITONTO (BA)

**SCHEDA IMMOBILE**  
**LOTTO 01-Terreno agricolo , - ( )**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	12/03/2023	<b>Data ultima modifica</b>	03/04/2023
<b>Codice</b>	PICERNO A2		
<b>Classificazione</b>	Terreno agricolo		
<b>Denominazione</b>	PICERNO A2		
<b>Destinazione</b>	Agricola		
<b>Proprietà</b>			
<b>Utilizzo</b>			
<b>Categoria</b>			
<b>Superficie</b>	99.120,00 m <sup>2</sup> Superficie Catastale Terreni...		

**Ubicazione**

Contrada PIETRE TAGLIATE,  
70032 BITONTO - (BA)  
Zona OMI: R1/Extraurbana/UNICA

**Descrizione principale**

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

Foglio di mappa 15, particelle :  
- 63 di Ha 1.21.92, di qualità seminativo ;

in agro di Toritto, riportato in catasto terreni al :

Foglio di mappa 11, particelle :  
- 142 di Ha 0.79.00, di cui Ha 0.70.00 di qualità vigneto ed Ha 0.09.00 di qualità uliveto ;

in agro di Bitonto, riportato in catasto terreni al :

Foglio di mappa 140, particelle :  
- 75 di qualità uliveto di Ha 0.63.00 ;  
- 125 di qualità uliveto di Ha 0.63.15 ;

Foglio di mappa 145, particelle :  
- 98 di qualità vigneto di Ha 0.47.80 ;  
- 172 di qualità frutteto irriguo di Ha 0.33.50 ;  
- 344 di qualità vigneto di Ha 0.66.65 ;

Foglio di mappa 148, particelle :  
- 70 di Ha 0.44.70, di cui Ha 0.16.70 di qualità vigneto ed Ha 0.28.00 di qualità frutteto ;  
- 177 di Ha 0.44.70 di qualità vigneto ;  
- 327 di Ha 0.24.60, di cui Ha 0.22.31 di qualità vigneto ed Ha 0.02.29 di qualità pascolo ;  
- 328 di Ha 0.28.60, di cui Ha 0.26.14 di qualità vigneto ed Ha 0.02.46 di qualità pascolo ;  
- 453 di Ha 0.44.42 di qualità uliveto ;

Foglio di mappa 151, particelle :  
- 148 di Ha 0.50.00, di cui Ha 0.27.00 di qualità uliveto ed Ha 0.23.00 di qualità vigneto ;  
- 34 di Ha 0.16.34 di qualità pascolo ;  
- 192 di Ha 0.03.25 di qualità uliveto ;  
- 193 di Ha 0.40.64 di qualità uliveto ;

- 195 di Ha 0.37.35, di cui Ha 0.27.00 di qualità uliveto ed Ha 0.23.00 di qualità vigneto ;
- 223 di Ha 0.43.95 di qualità uliveto ;
- 225 di Ha 0.43.95 di qualità uliveto ;
- 296 di Ha 0.34.20, di cui Ha 0.21.00 di qualità uliveto ed Ha 0.13.20 di qualità pascolo ;
- 297 di Ha 0.49.20, di cui Ha 0.24.00 di qualità uliveto ed Ha 0.25.20 di qualità pascolo ;

Per complessivi ettari 9.91.20 di arboreti.

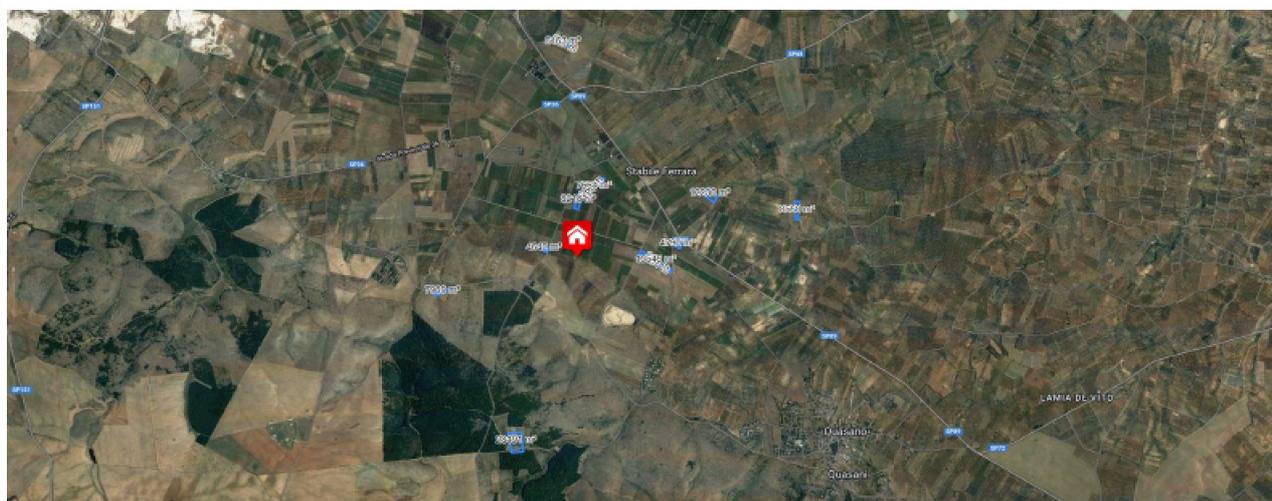
## GEOGRAFIA

### LOTTO 01-Terreno agricolo , - ( )

#### Ubicazione

<b>Regione</b>	PUGLIA	<b>Provincia</b>	BA
<b>Comune</b>	BITONTO		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Contrada PIETRE TAGLIATE		
<b>Civico</b>		<b>Cap</b>	70032
<b>Latitudine</b>	40° 59' 6,7596"	<b>Longitudine</b>	16° 32' 36,6792"

#### Mappa



## CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 01-Terreno agricolo , - ( )

### Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	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 <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie agricola utile	SAU	99.120,00	1,00	99.120,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		99.120,00		99.120,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

### Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
SAU	99.120,00	SAU	1,00	99.120,00
<b>Totale per piano</b>	99.120,00			99.120,00

**CARATTERISTICHE**  
**LOTTO 01-Terreno agricolo , - ( )**

■ **Terreno**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Giacitura	GAT	3	1=min 2=med 3=max	-
Sistemazione del terreno	STT	2	1=min 2=med 3=max	da 2 a 3 = 8.000,00
Pedogenesi del terreno	TTR	2	1=min 2=med 3=max	-

■ **Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie agricola utile	SAU	99.120,0	m <sup>2</sup>	-
Superficie commerciale	SUP	99.120,0	m <sup>2</sup>	1,00

■ **Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	12/03/2023	giorno/mese/anno	-

**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 01-Terreno agricolo , - ( )**

■ **Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Terreno agricolo
<b>Destinazione</b>	Agricola

■ **Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	BITONTO	<b>Provincia</b>	BA
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>			

■ **Rapporti di posizione**

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

## VALUTAZIONE Terreno agricolo , - ( )

Il MCA dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in BITONTO (BA), avviene mediante la seguente formula:

MCA = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è domenica 12/03/2023.

## DUE DILIGENCE LOTTO 01 - Terreno agricolo , - ( )

### ■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
11/03/2023	Rilievo metrico delle consistenze superficiali	Conforme	0,00
11/03/2023	Analisi della titolarità dei diritti reali	Conforme	0,00
11/03/2023	Analisi della redditività del bene	Conforme	0,00
11/03/2023	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
11/03/2023	Verifica della conformità (regolarità) ambientale	Conforme	0,00
<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>			<b>0,00</b>

## COMPARABILI

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

### ■ Terreno agricolo - Contrada LA CIVILE - RUVO DI PUGLIA (BA) - Comparabile A

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Atto di compravendita del Notaio Cagnetta di Ruvo di Puglia registrato a Bari il 23/11/2016 n. 34623 serie 1T.  Comune di Ruvo di Puglia foglio di mappa 98 particella 304.
<b>Destinazione</b>	Agricola
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	2.037,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Notaio
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	-
<b>Prezzo</b>	5.000,00 €

■ **Terreno agricolo - Contrada LA CIVILE - RUVO DI PUGLIA (BA) - Comparabile B**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Atto di compravendita del Notaio Cagnetta di Ruvo di Puglia registrato a Bari il 23/11/2016 n. 34623 serie 1T.  Comune di Ruvo di Puglia foglio di mappa 98 particelle 283, 267, 274, 512.
<b>Destinazione</b>	Agricola
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	7.774,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Notaio
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	-
<b>Prezzo</b>	16.000,00 €

■ **Terreno agricolo - Contrada BAZZARICO - BITONTO (BA) - Comparabile C**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Atto di compravendita deò Notaio Giuseppe Palmisano di Grumo Appula, registrato a Bari in data 30 novembre 2021, n. 53034 serie 1T.  Fondo rustico in agro di Bitonto esteso ettari 4.46.12.
<b>Destinazione</b>	Agricola
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	44.612,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Notaio
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	-
<b>Prezzo</b>	120.000,00 €

## MARKET COMPARISON APPROACH LOTTO 01 - Terreno agricolo , - ( )

### ■ 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: m<sup>2</sup>;

- 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

- Giacitura TEST (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 coltura 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) €	5.000,00	16.000,00	120.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	2.037,0	7.774,0	44.612,0	99.120,0
Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max	2	2	3	3
Giacitura TEST (GAT) 1=min 2=med 3=max				
Sistemazione del terreno (STT) 1=min 2=med 3=max	2	2	3	2

## Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000
Sistemazione del terreno	Da 2 a 3 8.000,000

## 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:

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

$$p_A(S1) = 5.000,00 * 1,00 / 2.037,00 = 2,45 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 16.000,00 * 1,00 / 7.774,00 = 2,06 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 120.000,00 * 1,00 / 44.612,00 = 2,69 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 2,69 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio minimo Superficie principale = 2,06 €/m<sup>2</sup>

## Analisi dei prezzi marginali

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUP) = 2,06 * 1,00 = 2,06$$

$$p_B(SUP) = 2,06 * 1,00 = 2,06$$

$$p_C(SUP) = 2,06 * 1,00 = 2,06$$

### Prezzo marginale della caratteristica Sistemazione del terreno (STT)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STT)]	Modalità di stima
2 (Med)	3 (Max)	8.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STT}) = 8.000,00 \text{ €}$$

### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie commerciale (SUP)	2,06	2,06	2,06
Sistemazione del terreno (STT) €	0,00	0,00	8.000,00

### 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)		5.000,00		16.000,00		120.000,00
Superficie commerciale (SUP)	(99.120,0-2.037,0)	199.991,00	(99.120,0-7.774,0)	188.172,80	(99.120,0-44.612,0)	112.286,50
Giacitura (GAT)	(3-2)	0,00	(3-2)	0,00	(3-3)	0,00
Giacitura TEST (GAT)	(0)	0,00	(0)	0,00	(0)	0,00
Sistemazione del terreno (STT)	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00	(2-3)	-8.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>204.990,98</b>		<b>204.172,77</b>		<b>224.286,48</b>

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  $d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(224.286,48 - 204.172,77) * 100] / 204.172,77 = 9,85\% > 5\%$ .

### 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  $(204.990,98 + 204.172,77 + 224.286,48) / 3 = 211.150,07 \text{ €}$ .

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 01 - Terreno agricolo , - ( )**

■ **MCA**

<b>MCA</b>	[Stima a Market Comparison Approach]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	211.150,07

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

211.150,07 €

Diconsi Euro duecentoundicimilacentocinquantavirgolazerosette

<b>Valore Assicurabile</b>	0,00
<b>Valore di Pronto realizzo</b>	0,00

## **PROFILO IMMOBILIARE LOTTO 02 - Terreno agricolo , - ( )**

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

## VALUTAZIONE Terreno agricolo , - ( )

Il MCA e Sistema di stima dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in BITONTO (BA), avviene mediante la seguente formula:

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 domenica 12/03/2023.

## DUE DILIGENCE LOTTO 02 - Terreno agricolo , - ( )

### ■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
11/03/2023	Rilievo metrico delle consistenze superficiali	Conforme	0,00
11/03/2023	Analisi della titolarità dei diritti reali	Conforme	0,00
11/03/2023	Analisi della redditività del bene	Conforme	0,00
11/03/2023	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
11/03/2023	Verifica della conformità (regolarità) ambientale	Conforme	0,00
<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>			<b>0,00</b>

## COMPARABILI

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

### ■ Terreno agricolo - Contrada LA CIVILE - RUVO DI PUGLIA (BA) - Comparabile A

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Atto di compravendita del Notaio Cagnetta di Ruvo di Puglia registrato a Bari il 23/11/2016 n. 34623 serie 1T.  Comune di Ruvo di Puglia foglio di mappa 98 particella 304.
<b>Destinazione</b>	Agricola
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	2.037,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Notaio
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	-
<b>Prezzo</b>	5.000,00 €

■ **Terreno agricolo - Contrada LA CIVILE - RUVO DI PUGLIA (BA) - Comparabile B**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Atto di compravendita del Notaio Cagnetta di Ruvo di Puglia registrato a Bari il 23/11/2016 n. 34623 serie 1T.  Comune di Ruvo di Puglia foglio di mappa 98 particelle 283, 267, 274, 512.
<b>Destinazione</b>	Agricola
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	7.774,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Notaio
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	-
<b>Prezzo</b>	16.000,00 €

■ **Terreno agricolo - Contrada BAZZARICO - BITONTO (BA) - Comparabile C**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Atto di compravendita deò Notaio Giuseppe Palmisano di Grumo Appula, registrato a Bari in data 30 novembre 2021, n. 53034 serie 1T.  Fondo rustico in agro di Bitonto esteso ettari 4.46.12.
<b>Destinazione</b>	Agricola
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	44.612,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Notaio
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	-
<b>Prezzo</b>	120.000,00 €

## MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA LOTTO 02 - Terreno agricolo , - ( )

### ■ 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: m<sup>2</sup>;
- 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) €	5.000,00	16.000,00	120.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	2.037,0	7.774,0	44.612,0	99.120,0
Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max	2	2	3	3
Sistemazione del terreno (STT) 1=min 2=med 3=max	2	2	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:

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

$$p_A(S1) = 5.000,00 * 1,00 / 2.037,00 = 2,45 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 16.000,00 * 1,00 / 7.774,00 = 2,06 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 120.000,00 * 1,00 / 44.612,00 = 2,69 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 2,69 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 2,06 \text{ €/m}^2$$

## ■ Analisi dei prezzi marginali

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 2,06 * 1,00 = 2,06$$

$$p_B(\text{SUP}) = 2,06 * 1,00 = 2,06$$

$$p_C(\text{SUP}) = 2,06 * 1,00 = 2,06$$

### Prezzo marginale della caratteristica Sistemazione del terreno (STT)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STT)]	Modalità di stima
2 (Med)	3 (Max)	8.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STT}) = 8.000,00 \text{ €}$$

## ■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie commerciale (SUP)	2,06	2,06	2,06
Sistemazione del terreno (STT) €	0,00	0,00	8.000,00

### 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)		5.000,00		16.000,00		120.000,00
Superficie commerciale (SUP)	(99.120,0-2.037,0)	199.991,00	(99.120,0-7.774,0)	188.172,80	(99.120,0-44.612,0)	112.286,50
Sistemazione del terreno (STT)	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00	(2-3)	-8.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>204.990,98</b>		<b>204.172,77</b>		<b>224.286,48</b>

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  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(224.286,48 - 204.172,77) * 100] / 204.172,77 = 9,85\% > 5\%$ .

### 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) €	204.990,98	204.172,77	224.286,48	-
Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max	2	2	3	3

### 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 (€)	224.286,48
Giacitura (GAT)	19.704,61

**Valore di stima uguale a 224.286,48 €.**

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 02 - Terreno agricolo , - ( )**

■ **MCA e Sistema di stima**

<b>MCA e Sistema di stima</b>	[Stima a MCA e Sistema di stima]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a MCA e Sistema di stima	MCA e Sistema di stima	224.286,48

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

224.286,48 €

Diconsi Euro duecentoventiquattromiladuecentottantaseivirgolaquarantaotto

<b>Valore Assicurabile</b>	0,00
<b>Valore di Pronto realizzo</b>	0,00

**PROFILO IMMOBILIARE**  
**LOTTO 03 - Terreno agricolo , - ( )**

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

## VALUTAZIONE Terreno agricolo , - ( )

Il Capitalizzazione diretta dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in BITONTO (BA), 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 domenica 12/03/2023.

## DUE DILIGENCE LOTTO 03 - Terreno agricolo , - ( )

### ■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
11/03/2023	Rilievo metrico delle consistenze superficiali	Conforme	0,00
11/03/2023	Analisi della titolarità dei diritti reali	Conforme	0,00
11/03/2023	Analisi della redditività del bene	Conforme	0,00
11/03/2023	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
11/03/2023	Verifica della conformità (regolarità) ambientale	Conforme	0,00
<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>			<b>0,00</b>

**Bilanci**  
**LOTTO 03 - Terreno agricolo , - ( )**

■ **Estimativo annuo 2022**

<b>Attivo</b>		<b>Passivo</b>	
<b>Voce / Commento / Formula</b>	<b>Importo (€)</b>	<b>Voce / Commento / Formula</b>	<b>Importo (€)</b>
Altre entrate: Domanda Unica AGEA e PSR Puglia 2014-2020 sottomisura 11.2 8500	8.500,00	Sv - Spese varie per materiali, servizi, prestazioni personali, consumi, energia, ecc - 6000	6.000,00
Plv - Produzione Lorda Vendibile: P.L.V. calcolata considerando una superficie coltivata nel 2022 di 1,86 Ha di mandorlo (resa di 40 q.li/Ha ed un prezzo di 190 €/q.le) ; una superficie coltivata a olivo da olio di 5,70 Ha (resa di 35 q.li/Ha ed un prezzo di 85 €/q.le) ; una superficie coltivata a pesco di 0,61 Ha (resa di 80 q.li/Ha ed un prezzo di 18 €/q.le) ; una superficie coltivata a vigneto di Ha 3,02 (resa di 80 q.li/Ha ed un prezzo di 36 €/q.le) 40700	40.700,00	Imprevisti - 3000	3.000,00
		Spese Generali - spesa di coltivazione (sementi, concimi, ecc) - 27500	27.500,00
		Spese Generali - Manutenzione macchine ed attrezzature - 5000	5.000,00
		<b>Totale Passivi</b>	41.500,00
		<b>Totale Netto</b>	7.700,00
<b>Totale Attivi</b>	49.200,00	<b>Reddito Lordo</b>	49.200,00

**SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE**  
**LOTTO 03 - Terreno agricolo , - ( )**

■ **Noto**

Saggio Noto: 3,6000 %

### ■ Stima a Capitalizzazione Diretta

<b>Anno iniziale bilancio transitorio</b>	Estimativo annuo 2022		
<b>Reddito transitorio</b>	Reddito Lordo	<b>Valore</b>	49.696,00 €
<b>Numero anni durata del reddito transitorio</b>	0		
<b>Anno iniziale bilancio costante</b>	Estimativo annuo 2022		
<b>Reddito costante</b>	Reddito Netto	<b>Valore</b>	7.696,00 €
<b>Saggio capitalizzazione</b>	Saggio Noto	<b>Valore</b>	3,6000 %

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 213.777,78 €.**

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 03 - Terreno agricolo , - ( )**

■ **Capitalizzazione diretta**

<b>Capitalizzazione diretta</b>	[Stima a Capitalizzazione Diretta]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Capitalizzazione Diretta	Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	213.777,78

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

213.777,78 €

Diconsi Euro duecentotredicimilasettecentosettantasettevirgolasettantaotto

<b>Valore Assicurabile</b>	0,00
<b>Valore di Pronto realizzo</b>	0,00

**SCHEDA IMMOBILE**  
**LOTTO 04-Fabbricato intero Contrada MURGIA DI GIANNONE, - 70032 - BITONTO**  
**(BA)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	13/03/2023	<b>Data ultima modifica</b>	13/03/2023
<b>Codice</b>	PICERNO A2 - FABBRICATO		
<b>Classificazione</b>	Fabbricato intero		
<b>Denominazione</b>	PICERNO A2 - FABBRICATO		
<b>Destinazione</b>	Agricola		
<b>Proprietà</b>			
<b>Utilizzo</b>			
<b>Categoria</b>			
<b>Superficie</b>	28,00 m <sup>2</sup> Superficie Catastale Fabbricati		



**Ubicazione**

Contrada MURGIA DI GIANNONE,  
70032 BITONTO - (BA)  
Zona OMI: R1/Extraurbana/UNICA

**Descrizione principale**

Stima del valore di mercato dei fabbricati rurali siti in agro di Bitonto, contrada "Murgia di Giannone",

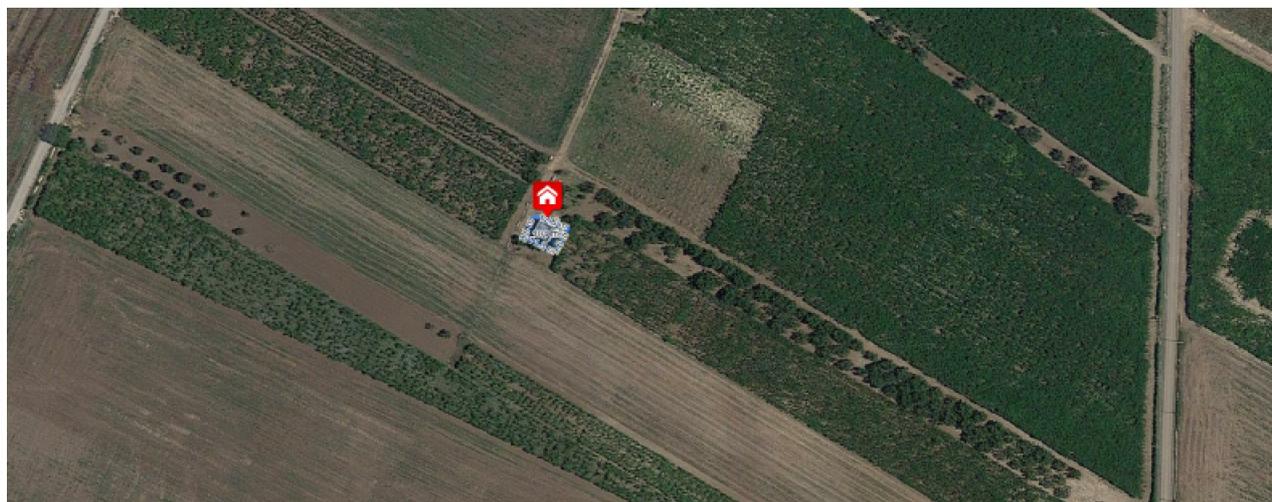
Foglio di mappa 148, particella 454 di 28 mq, ente urbano, cat. F/2 ;

**GEOGRAFIA**  
**LOTTO 04-Fabbricato intero Contrada MURGIA DI GIANNONE, - 70032 - BITONTO (BA)**

**Ubicazione**

<b>Regione</b>	PUGLIA	<b>Provincia</b>	BA
<b>Comune</b>	BITONTO		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Contrada MURGIA DI GIANNONE		
<b>Civico</b>		<b>Cap</b>	70032
<b>Latitudine</b>	40° 59' 5,6436"	<b>Longitudine</b>	16° 33' 11,2860"

**Mappa**



## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

### LOTTO 04-Fabbricato intero Contrada MURGIA DI GIANNONE, - 70032 - BITONTO (BA)

#### ■ Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	<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

<b>Metodo di misura</b>	Rilievi aerei e/o satellitari			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie fabbricati rurali	SFR	28,00	1,00	28,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		28,00		28,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

#### ■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
PIANO TERRA	28,00	SFR	1,00	28,00
<b>Totale per piano</b>	28,00			28,00

**CARATTERISTICHE**  
**LOTTO 04-Fabbricato intero Contrada MURGIA DI GIANNONE, - 70032 - BITONTO**  
**(BA)**

■ **Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie fabbricati rurali	SFR	28,0	m <sup>2</sup>	-
Superficie commerciale	SUP	28,0	m <sup>2</sup>	1,00

■ **Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	13/03/2023	giorno/mese/anno	-

**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 04-Fabbricato intero Contrada MURGIA DI GIANNONE, - 70032 - BITONTO**  
**(BA)**

■ **Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Fabbricato intero
<b>Destinazione</b>	Agricola

■ **Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	BITONTO	<b>Provincia</b>	BA
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>			

■ **Rapporti di posizione**

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

## VALUTAZIONE

Il Monoparametrica dell'immobile, classificato come Fabbricato intero sito in BITONTO (BA), avviene mediante la seguente formula:

Monoparametrica = [Stima Monoparametrica]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è lunedì 13/03/2023.

## COMPARABILI

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

### ■ Fabbricato intero - Contrada Lama D'Ape - RUVO DI PUGLIA (BA) - Comparabile A

<b>Tipo di dato</b>	Costo di costruzione a nuovo
<b>Descrizione</b>	Fabbricato rurale sito in agro di Ruvo di Puglia al foglio di mappa 115 particella 455 sub. 4, cat. D/10
<b>Destinazione</b>	Agricola
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	-
<b>Provenienza</b>	Intervista diretta
<b>Data</b>	-
<b>Costo</b>	9.000,00 €

**MONOPARAMETRICA**  
**LOTTO 04 - Fabbricato intero Contrada MURGIA DI GIANNONE, - 70032 - BITONTO (BA)**

■ **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: m<sup>2</sup>;

■ **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Fabbricato intero, 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) €	9.000,00			-
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	45,0			28,0

■ **Prezzi medi**

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )	Prezzo medio (€/m <sup>2</sup> )
Comparabile A	9.000,00	45,00	<b>200,00</b>
Prezzo medio calcolato dalla Somma Prezzi/Somma Superfici	9.000,00	45,00	<b>200,00</b>

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (200,00 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (28,00 m<sup>2</sup>) dell'immobile oggetto di valutazione.

**Tale valore è uguale a 5.600,00 €.**

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 04 - Fabbricato intero Contrada MURGIA DI GIANNONE, - 70032 - BITONTO**  
**(BA)**

■ **Monoparametrica**

<b>Monoparametrica</b>	[Stima Monoparametrica]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima Monoparametrica	Monoparametrica	5.600,00

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

5.600,00 €

Diconsi Euro cinquemilaseicento

<b>Valore Assicurabile</b>	0,00
<b>Valore di Pronto realizzo</b>	0,00

## QUADRO RIASSUNTIVO

### ■ Lotto 01 - MCA

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo , - () <b>il MCA alla data di stima del 12/03/2023</b> è pari a 211.150,07 € per 99.120,0 m <sup>2</sup> pari a 2,13 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore Assicurabile alla data di stima del 12/03/2023</b> è pari a € per 99.120,0 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 12/03/2023</b> è pari a € per 99.120,0 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Totale</b>		211.150,07

### ■ Lotto 02 - MCA e Sistema di stima

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo , - () <b>il MCA e Sistema di stima alla data di stima del 12/03/2023</b> è pari a 224.286,48 € per 99.120,0 m <sup>2</sup> pari a 2,26 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore Assicurabile alla data di stima del 12/03/2023</b> è pari a € per 99.120,0 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 12/03/2023</b> è pari a € per 99.120,0 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Totale</b>		224.286,48

### ■ Lotto 03 - Capitalizzazione diretta

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo , - () <b>il Capitalizzazione diretta alla data di stima del 12/03/2023</b> è pari a 213.777,78 € per 99.120,0 m <sup>2</sup> pari a 2,16 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore Assicurabile alla data di stima del 12/03/2023</b> è pari a € per 99.120,0 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 12/03/2023</b> è pari a € per 99.120,0 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Totale</b>		213.777,78

### ■ Lotto 04 - Monoparametrica - fabbricato

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Fabbricato intero Contrada MURGIA DI GIANNONE, - 70032 - BITONTO (BA) <b>il Monoparametrica alla data di stima del 13/03/2023</b> è pari a 5.600,00 € per 28,0 m <sup>2</sup> pari a 200,00 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore Assicurabile alla data di stima del 13/03/2023</b> è pari a € per 28,0 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 13/03/2023</b> è pari a € per 28,0 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup>	5.600,00
<b>Totale</b>		5.600,00

METODO DI STIMA	TERRENO AGRICOLO OGGETTO DI VALUTAZIONE
<b>MCA</b>	€ 211.150,07
<b>CAPITALIZZAZIONE</b>	€ 224.286,48
<b>MCA E SISTEMA DI STIMA</b>	€ 213.777,78
<b>MEDIA</b>	<b>€ 216.404,78</b>

METODO DI STIMA	FABBRICATI RURALI
<b>COSTO DI COSTRUZIONE MONOPARAMETRICA</b>	<p><b>€ 5.600</b>                      per il fabbricato rurale categoria F/2                      E' opportuno evidenziare che il valore di vendita forzata del fabbricato è il seguente:                      F/2 di € 4.480,00</p>

RIEPILOGO DEL VALORE DEI TERRENI E DEI FABBRICATI RURALI	
<b>TERRENI</b>	€ 216.404,78
<b>FABBRICATI RURALI</b>	€ 5.600,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 222.004,78</b>

### RIPARTO VALORE PARTICELLARE

Comune	Foglio	Particella	S. Catastale	S.A.U.	Valore unitario	Valore
BINETTO	15	63	1,2192	1,2192	22.061,41 €	26.897,27 €
TORITTO	11	142	0,7900	0,79	22.061,41 €	17.428,51 €
BITONTO	140	75	0,6300	0,63	22.061,41 €	13.898,69 €
BITONTO	140	125	0,6315	0,6315	22.061,41 €	13.931,78 €
BITONTO	145	98	0,4780	0,4780	22.061,41 €	10.545,35 €
BITONTO	145	172	0,3350	0,3350	22.061,41 €	7.390,57 €
BITONTO	145	344	0,6665	0,6665	22.061,41 €	14.703,93 €
BITONTO	148	70	0,4470	0,4470	22.061,41 €	9.861,45 €
BITONTO	148	177	0,4470	0,4470	22.061,41 €	9.861,45 €
BITONTO	148	327	0,2460	0,2460	22.061,41 €	5.427,11 €
BITONTO	148	328	0,2860	0,2860	22.061,41 €	6.309,56 €
BITONTO	148	453	0,4442	0,4442	22.061,41 €	9.799,68 €
BITONTO	151	148	0,5000	0,5000	22.061,41 €	11.030,71 €
BITONTO	151	34	0,1634	0,1634	22.061,41 €	3.604,83 €
BITONTO	151	192	0,0325	0,0325	22.061,41 €	717,00 €
BITONTO	151	193	0,4064	0,4064	22.061,41 €	8.965,76 €
BITONTO	151	195	0,3735	0,3735	22.061,41 €	8.239,94 €
BITONTO	151	223	0,4395	0,4395	22.061,41 €	9.695,99 €
BITONTO	151	225	0,4395	0,4395	22.061,41 €	9.695,99 €
BITONTO	151	296	0,3420	0,3420	22.061,41 €	7.545,00 €
BITONTO	151	297	0,4920	0,4920	22.061,41 €	10.854,21 €
<b>TOTALE</b>						<b>216.404,78 €</b>

## **CONCLUSIONI**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE RELATIVO AI TERRENI SITI IN AGRO DI BINETTO, TORITTO E BITONTO**

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](http://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.

## **FIRME**

**ANTONIO LAURIERO**

-----

# Indice

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE RELATIVO AI TERRENI SITI IN AGRO DI BINETTO, TORITTO E BITONTO

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	3
Elenco immobili oggetto di stima	4
Premessa	4
Mandato e assunzioni preliminari	5
Soggetti	5
Criteri e procedimenti	6
Lotti	8
<b>Lotto MCA</b>	
<b>Terreno agricolo , - ( )</b>	
Scheda immobile	9
Geografia	11
Consistenze superficiali	12
Caratteristiche	13
Segmento di mercato	14
Valutazione	15
Due diligence	15
Comparabili	16
Market Comparison Approach	18
Risultati della valutazione	21
<b>Lotto MCA e Sistema di stima</b>	
<b>Terreno agricolo , - ( )</b>	
Profilo immobiliare	22
Valutazione	23
Due diligence	23
Comparabili	24
MCA e Sistema di stima	26
Risultati della valutazione	29
<b>Lotto Capitalizzazione diretta</b>	
<b>Terreno agricolo , - ( )</b>	
Profilo immobiliare	30
Valutazione	31
Due diligence	31
Bilanci annui	32
Saggi di capitalizzazione	32
Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	33
Risultati della valutazione	34

### Lotto Monoparametrica - fabbricato

#### Fabbricato intero Contrada MURGIA DI GIANNONE, - 70032 - BITONTO (BA)

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 RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE RELATIVO AI TERRENI SITI IN AGRO DI BINETTO, TORITTO E BITONTO	46
Firme	46