

■ **Data della valutazione**

sabato 02/04/2022

■ **Data del rapporto**

sabato 02/04/2022

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE FONDO RUSTICO

Stima del Valore di mercato del fondo rustico sito in agro di Altamura, contrada "Catarinella", riportato in catasto al FM 1 ed al FM 2.

■ **Numero della pratica**

02/2022

■ **Richiedente valutazione**

Sig. DOMENICO FORTE
Via MINCIO, 3 - 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 E FABBRICATI RURALI SITI IN AGRO DI ALTAMURA IN CONTRADA "CATARINELLA", AVENTI LA SEGUENTE INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

CATASTO FABBRICATI
FM 1, PARTICELLA 162;

CATASTO TERRENI
FM 1, PARTICELLE 33-75-76-79-80;
FM 2, PARTICELLE 2-3-6-7-55-56-57-71-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87

PER COMPLESSIVI ETTARI 122.95.52.

■ **Valore**

1.531.911,15 € Diconsi Euro
unomilioneecinquecentotrentaunonovecentoundicivirgolaquindici

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - MCA

1	Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)	
Classificazione	Terreno agricolo	
Comune	ALTAMURA	
Indirizzo	Strada provinciale 151 per ruvo, SNC	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In locazione	
Dati catastali		
Superficie (m ²)	1.093.632,50	
Valore unitario (€/m ²)	1,17	
Valore di mercato (€)	1.280.665,66	

■ Lotto 02 - MCA e Sistema di Stima

1	Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)	
Classificazione	Terreno agricolo	
Comune	ALTAMURA	
Indirizzo	Strada provinciale 151 per ruvo, SNC	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In locazione	
Dati catastali		
Superficie (m ²)	1.093.632,50	
Valore unitario (€/m ²)	1,17	
Valore di mercato (€)	1.283.999,00	

■ Lotto 03 - Capitalizzazione diretta

1	Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)	
Classificazione	Terreno agricolo	
Comune	ALTAMURA	
Indirizzo	Strada provinciale 151 per ruvo, SNC	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In locazione	
Dati catastali		
Superficie (m ²)	1.093.632,50	
Valore unitario (€/m ²)	1,17	
Valore di mercato (€)	1.277.685,71	

■ **Lotto 04 - Valutazione fabbricati**

1	Fabbricato intero Strada provinciale 151 PER RUVO, - 70022 - ALTAMURA (BA)	
Classificazione	Fabbricato intero	
Comune	ALTAMURA	
Indirizzo	Strada provinciale 151 per ruvo,	
Proprietà		
Utilizzo		
Dati catastali		
Superficie (m ²)	965,00	
Valore unitario (€/m ²)	260,24	
Valore di mercato (€)	251.127,69	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC MASSERIA DONNA CATARINELLA - ALTAMURA (BA), PUGLIA, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)", il:

- MCA alla data di stima del 04/04/2022;
- MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 04/04/2022;
- Capitalizzazione diretta alla data di stima del 04/04/2022.

2 Per l'immobile classificato come Fabbricato intero, sito in Strada provinciale 151 PER RUVO - MASSERIA DONNA CATARINELLA - ALTAMURA (BA), PUGLIA, (Subject) di seguito denominato "Fabbricato intero Strada provinciale 151 PER RUVO, - 70022 - ALTAMURA (BA)" è determinato il Costo di costruzione alla data di stima del 04/04/2022.

PREMESSA

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

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

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

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

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

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

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

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo. In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

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

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

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

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

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

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

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il Committente, sig. Forte Domenico, in data 29/03/2022 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 FORTE Via MINCIO, 3 - 70022 ALTAMURA - BA Cel. 3489524215 Nato il 25/02/1991 a ALTAMURA CF: FRTDNC91B25A225W
Valutatore	Dr. ANTONIO LAURIERO Via TERMOLI, 82 - 70022 ALTAMURA - BA Tel. 080 3146024 Cel. 3397180015 Nato il 19/10/1955 a ALTAMURA CF: LRRNTN55R19A225H
Conduttore	
Richiedente mutuo	
Istituto finanziatore	

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
02/04/2022	Incarico o mandato
02/04/2022	Inizio operazioni peritali
02/04/2022	Esame documentale
02/04/2022	Ispezione dell'immobile
02/04/2022	Ricerca dati immobiliari comparabili
05/04/2022	Consegna finale

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

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

MCA	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
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

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.

MCA e Sistema di Stima	[Stima a MCA e Sistema di stima]
Procedimento	Descrizione
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

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.

Capitalizzazione diretta	[Stima a Capitalizzazione Diretta]
Procedimento	Descrizione
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.

■ Costo di costruzione

Il criterio valore di mercato del solo terreno si riferisce concettualmente al prezzo di mercato del terreno edificato staccato dal fabbricato.

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

Costo di costruzione	[Stima monoparametrica]
Procedimento	Descrizione
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
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	MCA e Sistema di Stima
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Capitalizzazione diretta
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
04	Valutazione fabbricati
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Fabbricato intero Strada provinciale 151 PER RUVO, - 70022 - ALTAMURA (BA)

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 -
ALTAMURA (BA)

Denominazione

Data inserimento	01/04/2022	Data ultima modifica	04/04/2022
Codice	FORTE1		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	Appezamento oggetto di stima		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In locazione		
Categoria			
Superficie	1.093.632,50 m ² Superficie Catastale Terreni...		

Ubicazione

Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC -
MASSERIA DONNA CATARINELLA 70022 ALTAMURA - (BA)
Zona OMI: R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Descrizione principale

Stima del valore di mercato del fondo rustico sito in agro di Altamura, contrada "Catarinella", immobile denominato "Masseria Donna Catrinella" esteso ettari 122.95.52, in un unico corpo aziendale, altitudine di metri 490 slm, giacitura in collina e con terreni seminativi mediamente prodondi, fertili con tessitura di medio impasto e presenza di scheletro, mentre il pascolo è quello tipico della Murgia Barese, ovvero con cotica erbosa discontinua per effetto della roccia affiorante, avente la seguente individuazione catastale:

agro di Altamura, FM 1, particelle:

- 162, subalterno 3, contrada Catarinella snc Piano T, categoria D/10, RC di € 3.290,00;
- 162, subalterno 4, contrada Catarinella snc Piano 1, categoria A/3, cl. 2[^], RC di € 454,48;
- 33 di Ha 45.02.94 di qualità seminativo con RD di € 930,23 e RA di € 813,95;
- 75, di Ha 40.19.73 di cui
 - porzione AA di Ha 39.69.73 di qualità seminativo con RD di € 246,02 e RA di € 512,55;
 - porzione AB di Ha 0.50.00 di qualità orto con RD di € 64,56 e RA di € 30,99;
- 76 di Ha 0.32.00 di qualità seminativo con RD di € 1,98 e RA di € 4,13;
- 79, di Ha 0.03.70 di qualità seminativo con RD di € 0,23 e RA di € 0,48;
- 80, di Ha 2.74.10 di qualità seminativo con RD di € 16,99 e RA di € 35,39;

FM 2, particelle:

- 2 di Ha 0.13.37 di cui
 - porzione AA di Ha 0.06.70 di qualità seminativo con RD di € 0,69 e RA di € 1,04;
 - porzione AB di Ha 0.06.67 di qualità pascolo con RD di € 0,28 e RA di € 0,21;
- 3 di Ha 0.24.30 di qualità seminativo con RD di € 2,51 e RA di € 3,76;
- 6 di Ha 6.98.91 di cui
 - porzione AA di Ha 1.18.55 di qualità seminativo con RD di € 12,25 e RA di € 18,37;
 - porzione AB di Ha 5.80.36 di qualità pascolo con RD di € 23,98 e RA di € 17,98;
- 7 di Ha 0.56.60 di cui
 - porzione AA di Ha 0.26.81 di qualità seminativo con RD di € 1,66 e RA di € 3,46;
 - porzione AB di Ha 0.29.79 di qualità pascolo con RD di € 1,23 e RA di € 0,92;
- 55 di Ha 0.83.89 di cui
 - porzione AA di Ha 0.70.00 di qualità seminativo con RD di € 7,23 e RA di € 10,85;
 - porzione AB di Ha 0.13.89 di qualità pascolo con RD di € 1,22 e RA di € 0,72;
- 56 di Ha 3.22.66 di qualità seminativo con RD di € 20,00 e RA di € 41,66;
- 57 di Ha 1.06.18 di cui

- porzione AA di Ha 0.85.00 di qualità seminativo con RD di € 8,78 e RA di € 13,17;
- porzione AB di Ha 0.21.18 di qualità pascolo con RD di € 1,86 e RA di € 1,09;
- 71 di Ha 0.00.66 di cui
 - porzione AA di Ha 0.00.44 di qualità pascolo con RD di € 0,04 e RA di € 0,02;
 - porzione AB di Ha 0.00.22 di qualità seminativo con RD di € 0,02 e RA di € 0,03;
- 78 di Ha 0.07.75 di qualità pascolo con RD di € 0,32 e RA di € 0,24;
- 79 di Ha 0.81.05 di cui
 - porzione AA di Ha 0.68.99 di qualità seminativo con RD di € 14,25 e RA di € 12,47;
 - porzione AB di Ha 0.12.06 di qualità pascolo con RD di € 0,50 e RA di € 0,37;
- 80 di Ha 0.67.39 di cui
 - porzione AA di Ha 0.00.24 di qualità seminativo con RD di € 0,02 e RA di € 0,04;
 - porzione AB di Ha 0.67.15 di qualità pascolo con RD di € 2,77 e RA di € 2,08;
- 81 di Ha 1.73.16 di qualità pascolo con RD di € 7,15 e RA di € 5,37;
- 82 di Ha 3.74.31 di cui
 - porzione AA di Ha 3.40.00 di qualità pascolo arb. con RD di € 52,68 e RA di € 35,12;
 - porzione AB di Ha 0.34.31 di qualità pascolo con RD di € 1,42 e RA di € 1,06;
- 83 di Ha 1.97.00 di cui
 - porzione AA di Ha 1.78.20 di qualità seminativo con RD di € 18,41 e RA di € 27,61;
 - porzione AB di Ha 0.18.80 di qualità pascolo con RD di € 1,65 e RA di € 0,97;
- 84 di Ha 2.92.92 di cui
 - porzione AA di Ha 2.70.00 di qualità seminativo con RD di € 27,89 e RA di € 41,83;
 - porzione AB di Ha 0.22.92 di qualità pascolo con RD di € 2,01 e RA di € 1,18;
- 85 di Ha 1.76.05 di qualità seminativo con RD di € 18,18 e RA di € 27,28;
- 86 di Ha 0.75.60 di qualità seminativo con RD di € 7,81 e RA di € 11,71;
- 87 di Ha 6.31.54 di qualità semiantivo con RD di € 130,47 e RA di € 114,16.

La SAT dell'azienda di ettari 122.95.52 è così ripartita:

- seminativi Ha 104.00.41
- olivo Ha 0.12.27
- Mandorlo Ha 0.48.58
- Pascolo Ha 13.13.80
- Tare Ha 4.98.46

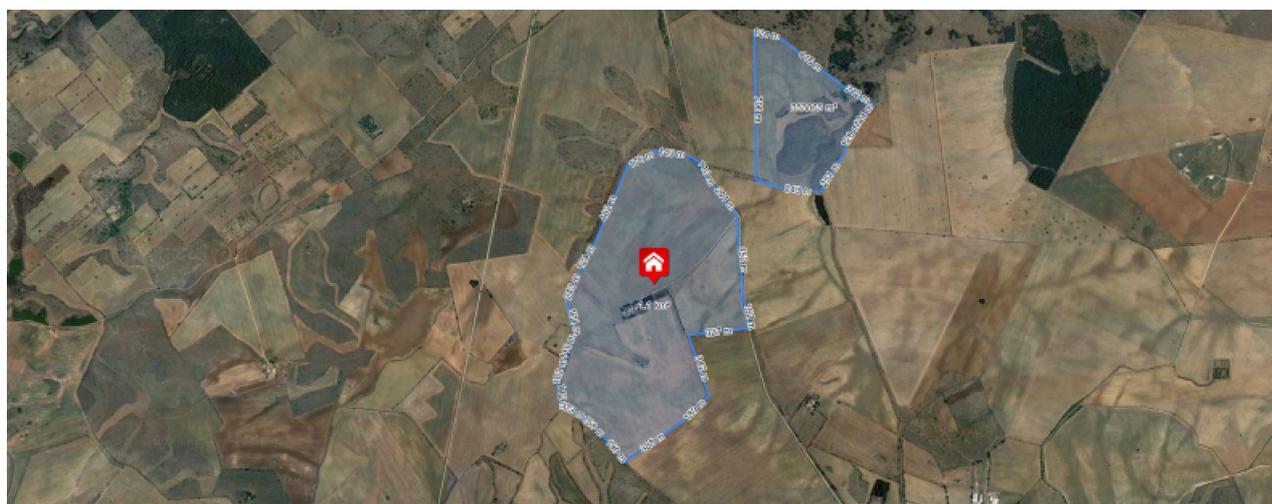
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

Ubicazione

Regione	PUGLIA	Provincia	BA
Comune	ALTAMURA		
Zona	MASSERIA DONNA CATARINELLA		
Indirizzo	Strada provinciale 151 PER RUVO		
Civico	SNC	Cap	70022
Latitudine	40° 57' 44,7588"	Longitudine	16° 28' 17,1264"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 -
ALTAMURA (BA)

Descrizione consistenza

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

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie agricola utile	SAU	1.048.326,00	1,00	1.048.326,00
Superficie tare	SUT	181.226,00	0,25	45.306,50
Totale Superficie (m²)		1.229.552,00		1.093.632,50
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Lotto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA	1.048.326,00	SAU	1,00	1.048.326,00
TARE AZIENDALI	181.226,00	SUT	0,25	45.306,50
Totale per piano	1.229.552,00			1.093.632,50

CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 -
ALTAMURA (BA)

■ **Terreno**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Giacitura	GAT	2	1=min 2=med 3=max	-
Sistemazione del terreno	STT	3	1=min 2=med 3=max	da 2 a 3 = 5.000,00
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	1.048.326,0	m ²	-
Superficie tare	SUT	181.226,0	m ²	-
Superficie commerciale	SUP	1.093.632,5	m ²	1,00

■ **Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	04/04/2022	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 -
ALTAMURA (BA)

■ **Denominazione**

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	Agricola

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	ALTAMURA	Provincia	BA
Località/Fraz./Zona	MASSERIA DONNA CATARINELLA		
Posizione			

■ **Tipologia immobiliare**

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

■ **Rapporti di posizione**

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

VALUTAZIONE

Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

Il MCA dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in ALTAMURA (BA) - MASSERIA DONNA CATARINELLA, Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC, 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 lunedì 04/04/2022.

COMPARABILI

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

■ Terreno agricolo - Contrada "Jazzo Jarlanda di Sabini", SNC - ALTAMURA (BA) - Comparabile A

Tipo di dato	Prezzo totale
Descrizione	<p>Fondo rustico sito in agro di Altamura, alla contrada "Jazzo Jarlanda di Sabini" esteso ettari 76.59.60, con entrostanti fabbricati rurali con annessa area corte pertinenziale, riportato in catasto terreni al FM 25, particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 38 di qualità seminativo di 7[^] cl. di Ha 0.38.70; - 86, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 3.84.78 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 23.72.77; - 87, porzione AA di qualità semin. di 4[^] cl. di Ha 3.12.00 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.13.58; - 96 di qualità pascolo arb. di 1[^] cl. di Ha 1.48.99; - 98 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.02.32; - 99, porzione AA di qualità seminativo di 4[^] cl. di Ha 0.91.57 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.00.78; - 113, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 16.93.63 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 3.38.32; - 160, porzione AA di qualità semin. di 6[^] cl. di Ha 0.82.27 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.09.53; - 161 di qualità pascolo di 1[^] cl. di Ha 0.01.88; - 162 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.01.89; - 163 di qualità pascolo arb. di 1[^] cl. di Ha 0.27.90; - 164 di qualità pascolo arb. di 4[^] cl. di Ha 0.14.30; - 165, porzione AA di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.03.09 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.00.71; - 166, porzione AA di qualità pascolo arb. di 1[^] cl. di Ha 0.01.41 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.03.07; - 167, porzione AA di qualità semin. di 6[^] cl. di Ha 0.09.46 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.05.54; - 168 di qualità pascolo di cl. 5[^] di Ha 0.01.00; - 169 di qualità semin. di cl. 4[^] di Ha 0.00.75; - 170 di qualità incolto di Ha 0.0035; - 171, porzione AA di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.01.00 e porzione AB di qualità incolto di Ha 0.00.68; - 184, porzione AA di qualità semin. di 6[^] cl. di Ha 0.04.44 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.20.51; - 185, porzione AA di qualità semin. di 6[^] cl. di Ha 1.57.86 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 18.03.48; <p>e nel catasto fabbricati del Comune di Altamura, FM 25, particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 71 sub. 1, 158 sub. 1 e 159 sub 1, car. D/10, p.T , R.C. € 2.260,00 <p>ed unità collabenti alla particella 159 sub 2 e sub 3.</p> <p style="text-align: center;">per complessivi ettari 76.59.60 di cui</p> <ul style="list-style-type: none"> - seminativi ettari 27.82.76 - pascolo ettari 47.64.77 - tare aziendali ettari 1.12.07 <p>R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA</p>

Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	325.923,70 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	-
Prezzo	350.000,00 €
Nota Prezzo	Atto di compravendita del notaio Alberto Scafarelli di Altamura del 16/03/2021 n. repertorio 26423 registrato a Bari il 08/04/2021 n. 15623 serie 1T

■ **Terreno agricolo - Contrada "Parco Ceraso", snc - ALTAMURA (BA) - Comparabile B**

Tipo di dato	Prezzo totale
Descrizione	<p>Stima del valore di mercato del fondo rustico ubicato in agro di Altamura, denominato "Parco Ceraso", riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 2, particelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 22 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.67.70; - 23 di qualità area rurale di Ha 0.00.92; - 24 di qualità seminativo di 7[^] cl. di Ha 0.57.03; - 25 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 20.40.15; - 26 di qualità seminativo di 7[^] cl. di Ha 3.08.20; - 27 di qualità seminativo di 7[^] cl. di Ha 0.93.68; - 63 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 9.90.48; - 65 di qualità seminativo di 7[^] cl. di Ha 0.49.50; - 67 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.21.10; - 68 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.06.75; - 69 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.01.02; <p>e parte al Foglio di Mappa 11, particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 13.93.71; - 69 di qualità seminativo di 7[^] cl. di Ha 0.04.80; <p>per complessivi ettari 50.35.04 di cui</p> <ul style="list-style-type: none"> - seminativi ettari 50.34.12 - tare aziendali ettari 0.00.92 <p>R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA</p>
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	503.412,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	-
Prezzo	600.000,00 €
Nota Prezzo	Atto del notaio Stigliano Clemente di Altamura del 24/03/2021 n. repertorio 71457

■ **Terreno agricolo - Contrada Santa Chiara, SNC - ALTAMURA (BA) - Comparabile C**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	<p>Stima del valore di mercato del fondo rustico ubicato in agro di Altamura, denominato "Masseria Santa Chiara", riportato in catasto fabbricati al :</p> <p>Foglio di Mappa 24, particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 141 sub. 3, contrada Santa Chiara snc p.S1-T, cat. D/10, RC € 10.107,90; - 141 sub 4, contrada Santa Chiara snc, p,T, in corso di costruzione; <p>ed al catasto terreni:</p> <p>Foglio di mappa 24, particelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 37 di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 1.30.26; - 57, porzione AA di qualità seminativo di 4[^] cl. di Ha 0.83.92 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.26.00; - 128 di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.12.85; - 129, porzione AA di qualità pascolo arb. di 1[^] cl. di Ha 1.43.00 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 1.00.50; - 130 di qualità seminativo di 4[^] cl. di Ha 0.05.93; - 131, porzione AA di qualità seminativo di 4[^] cl. di Ha 1.13.47 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.07.88; - 151 di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 10.97.06; <p>Foglio di mappa 34, particelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.60.50 ; - 2, porzione AA di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.21.98 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 6.09.62; - 3, porzione aa di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 2.31.15 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.20.42; - 4, porzione AA di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.12.25 e porzione AB di qualità pascolo di Ha 5.69.47; - 5, porzione AA di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 1.43.78 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.32.18; - 6, porzione AA di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 5.65.33 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.03.17; - 7 di qualità seminativo di 4[^] cl. di Ha 4.30.20 , - 9 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.55.24; - 11, porzione AA di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 8.27.70 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 1.63.14; - 12 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 4.56.80; - 13 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.75.72; - 14 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 1.57.84; - 30 di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 4.62.77; - 31 di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.01.54; - 33, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 4.25.03 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 70.66.56; - 58 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.01.95; - 59 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.05.57; - 60 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.00.70; - 61, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 0.03.45 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.01.05; - 62 di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.09.20; - 63, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 0.15.12 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.37.63; - 64 di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.13.50; - 65 di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 1.25.88; - 55 di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.35.00; - 56 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.11.95; - 66, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 2.87.13 e porzione AB di

	<p>qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 18.08.80; - 67, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 20.24.71 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.64.61; - 68, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 1.17.79 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 23.86.96; - 69, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 24.89.19 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 3.49.98;</p> <p>per complessivi ettari 240.23.86 di cui : - seminativi ettari 86.24.40 - pascolo ettari 152.79.03 - tare aziendali ettari 1.20.43</p> <p>FABBRICATI AZIENDALI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abitazione mq 95 - Stalla mq 333 - Ovile mq 198 - Fienile mq 213 - Depositi mq 58 - Deposito attrezzi agricoli mq 430 - Ovile 2 mq 522 - Sala mungitura mq 46 - Sale trasformazione latte mq 58 - Pensilina 1 mq 84 - Pensilina 2 mq 345 - Deposito interrato mq 500 <p>TOTALE MQ 2882</p> <p>R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA</p>
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	1.244.088,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	08/06/2021
Prezzo	1.600.000,00 €

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Terreno agricolo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 12. 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) €	350.000,00	600.000,00	1.600.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m ²	325.923,7	503.412,0	1.244.088,0	1.093.632,5

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000

■ 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:

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

$$p_A(S1) = 350.000,00 * 1,00 / 325.923,70 = 1,07 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 600.000,00 * 1,00 / 503.412,00 = 1,19 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 1.600.000,00 * 1,00 / 1.244.088,00 = 1,29 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1,29 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1,07 \text{ €/m}^2$$

■ 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:

$$p_A(\text{SUP}) = 1,07 * 1,00 = 1,07$$

$$p_B(\text{SUP}) = 1,07 * 1,00 = 1,07$$

$$p_C(\text{SUP}) = 1,07 * 1,00 = 1,07$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie commerciale (SUP)	1,07	1,07	1,07

■ 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)		350.000,00		600.000,00		1.600.000,00
Superficie commerciale (SUP)	(1.093.632,5-325.923,7)	821.448,40	(1.093.632,5-503.412,0)	631.535,90	(1.093.632,5-1.244.088,0)	-160.987,40
Prezzo corretto		1.171.448,44		1.231.535,94		1.439.012,61

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(1.439.012,61 - 1.171.448,44) * 100] / 1.171.448,44 = 22,84\% > 5\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(1.171.448,44 + 1.231.535,94 + 1.439.012,61) / 3 = 1.280.665,66$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 -
ALTAMURA (BA)

■ **MCA**

MCA	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	1.280.665,66

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

1.280.665,66 €

Diconsi Euro unomilione duecentoottantamilaseicentosestantacinquevirgolasessantasei

Valore Assicurabile	0,00
Valore di Pronto realizzo	0,00

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 02 - Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 -
ALTAMURA (BA)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 12 del presente rapporto.

VALUTAZIONE

Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

Il MCA e Sistema di Stima dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in ALTAMURA (BA) - MASSERIA DONNA CATARINELLA, Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC, 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 lunedì 04/04/2022.

COMPARABILI

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

■ Terreno agricolo - Contrada "Jazzo Jarlanda di Sabini", SNC - ALTAMURA (BA) - Comparabile A

Tipo di dato	Prezzo totale
Descrizione	<p>Fondo rustico sito in agro di Altamura, alla contrada "Jazzo Jarlanda di Sabini" esteso ettari 76.59.60, con entrostanti fabbricati rurali con annessa area corte pertinenziale, riportato in catasto terreni al FM 25, particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 38 di qualità seminativo di 7[^] cl. di Ha 0.38.70; - 86, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 3.84.78 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 23.72.77; - 87, porzione AA di qualità semin. di 4[^] cl. di Ha 3.12.00 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.13.58; - 96 di qualità pascolo arb. di 1[^] cl. di Ha 1.48.99; - 98 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.02.32; - 99, porzione AA di qualità seminativo di 4[^] cl. di Ha 0.91.57 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.00.78; - 113, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 16.93.63 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 3.38.32; - 160, porzione AA di qualità semin. di 6[^] cl. di Ha 0.82.27 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.09.53; - 161 di qualità pascolo di 1[^] cl. di Ha 0.01.88; - 162 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.01.89; - 163 di qualità pascolo arb. di 1[^] cl. di Ha 0.27.90; - 164 di qualità pascolo arb. di 4[^] cl. di Ha 0.14.30; - 165, porzione AA di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.03.09 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.00.71; - 166, porzione AA di qualità pascolo arb. di 1[^] cl. di Ha 0.01.41 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.03.07; - 167, porzione AA di qualità semin. di 6[^] cl. di Ha 0.09.46 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.05.54; - 168 di qualità pascolo di cl. 5[^] di Ha 0.01.00; - 169 di qualità semin. di cl. 4[^] di Ha 0.00.75; - 170 di qualità incolto di Ha 0.0035; - 171, porzione AA di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.01.00 e porzione AB di qualità incolto di Ha 0.00.68; - 184, porzione AA di qualità semin. di 6[^] cl. di Ha 0.04.44 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.20.51; - 185, porzione AA di qualità semin. di 6[^] cl. di Ha 1.57.86 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 18.03.48; <p>e nel catasto fabbricati del Comune di Altamura, FM 25, particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 71 sub. 1, 158 sub. 1 e 159 sub 1, car. D/10, p.T , R.C. € 2.260,00 <p>ed unità collabenti alla particella 159 sub 2 e sub 3.</p> <p style="text-align: center;">per complessivi ettari 76.59.60 di cui</p> <ul style="list-style-type: none"> - seminativi ettari 27.82.76 - pascolo ettari 47.64.77 - tare aziendali ettari 1.12.07 <p>R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA</p>

Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	325.923,70 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	-
Prezzo	350.000,00 €
Nota Prezzo	Atto di compravendita del notaio Alberto Scafarelli di Altamura del 16/03/2021 n. repertorio 26423 registrato a Bari il 08/04/2021 n. 15623 serie 1T

■ **Terreno agricolo - Contrada "Parco Ceraso", snc - ALTAMURA (BA) - Comparabile B**

Tipo di dato	Prezzo totale
Descrizione	<p>Stima del valore di mercato del fondo rustico ubicato in agro di Altamura, denominato "Parco Ceraso", riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 2, particelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 22 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.67.70; - 23 di qualità area rurale di Ha 0.00.92; - 24 di qualità seminativo di 7[^] cl. di Ha 0.57.03; - 25 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 20.40.15; - 26 di qualità seminativo di 7[^] cl. di Ha 3.08.20; - 27 di qualità seminativo di 7[^] cl. di Ha 0.93.68; - 63 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 9.90.48; - 65 di qualità seminativo di 7[^] cl. di Ha 0.49.50; - 67 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.21.10; - 68 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.06.75; - 69 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.01.02; <p>e parte al Foglio di Mappa 11, particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 13.93.71; - 69 di qualità seminativo di 7[^] cl. di Ha 0.04.80; <p>per complessivi ettari 50.35.04 di cui</p> <ul style="list-style-type: none"> - seminativi ettari 50.34.12 - tare aziendali ettari 0.00.92 <p>R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA</p>
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	503.412,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	-
Prezzo	600.000,00 €
Nota Prezzo	Atto del notaio Stigliano Clemente di Altamura del 24/03/2021 n. repertorio 71457

■ **Terreno agricolo - Contrada Santa Chiara, SNC - ALTAMURA (BA) - Comparabile C**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	<p>Stima del valore di mercato del fondo rustico ubicato in agro di Altamura, denominato "Masseria Santa Chiara", riportato in catasto fabbricati al :</p> <p>Foglio di Mappa 24, particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 141 sub. 3, contrada Santa Chiara snc p.S1-T, cat. D/10, RC € 10.107,90; - 141 sub 4, contrada Santa Chiara snc, p,T, in corso di costruzione; <p>ed al catasto terreni:</p> <p>Foglio di mappa 24, particelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 37 di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 1.30.26; - 57, porzione AA di qualità seminativo di 4[^] cl. di Ha 0.83.92 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.26.00; - 128 di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.12.85; - 129, porzione AA di qualità pascolo arb. di 1[^] cl. di Ha 1.43.00 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 1.00.50; - 130 di qualità seminativo di 4[^] cl. di Ha 0.05.93; - 131, porzione AA di qualità seminativo di 4[^] cl. di Ha 1.13.47 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.07.88; - 151 di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 10.97.06; <p>Foglio di mappa 34, particelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.60.50 ; - 2, porzione AA di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.21.98 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 6.09.62; - 3, porzione aa di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 2.31.15 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.20.42; - 4, porzione AA di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.12.25 e porzione AB di qualità pascolo di Ha 5.69.47; - 5, porzione AA di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 1.43.78 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.32.18; - 6, porzione AA di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 5.65.33 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.03.17; - 7 di qualità seminativo di 4[^] cl. di Ha 4.30.20 , - 9 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.55.24; - 11, porzione AA di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 8.27.70 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 1.63.14; - 12 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 4.56.80; - 13 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.75.72; - 14 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 1.57.84; - 30 di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 4.62.77; - 31 di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.01.54; - 33, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 4.25.03 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 70.66.56; - 58 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.01.95; - 59 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.05.57; - 60 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.00.70; - 61, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 0.03.45 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.01.05; - 62 di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.09.20; - 63, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 0.15.12 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.37.63; - 64 di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.13.50; - 65 di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 1.25.88; - 55 di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.35.00; - 56 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.11.95; - 66, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 2.87.13 e porzione AB di

	<p>qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 18.08.80; - 67, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 20.24.71 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.64.61; - 68, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 1.17.79 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 23.86.96; - 69, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 24.89.19 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 3.49.98;</p> <p>per complessivi ettari 240.23.86 di cui : - seminativi ettari 86.24.40 - pascolo ettari 152.79.03 - tare aziendali ettari 1.20.43</p> <p>FABBRICATI AZIENDALI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abitazione mq 95 - Stalla mq 333 - Ovile mq 198 - Fienile mq 213 - Depositi mq 58 - Deposito attrezzi agricoli mq 430 - Ovile 2 mq 522 - Sala mungitura mq 46 - Sale trasformazione latte mq 58 - Pensilina 1 mq 84 - Pensilina 2 mq 345 - Deposito interrato mq 500 <p>TOTALE MQ 2882</p> <p>R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA</p>
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	1.244.088,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	08/06/2021
Prezzo	1.600.000,00 €

MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA LOTTO 02 - Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ 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 12. 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) €	350.000,00	600.000,00	1.600.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m ²	325.923,7	503.412,0	1.244.088,0	1.093.632,5
Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max	1	3	2	2
Sistemazione del terreno (STT) 1=min 2=med 3=max	2	3	2	3

■ 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:

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

$$p_A(S1) = 350.000,00 * 1,00 / 325.923,70 = 1,07 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 600.000,00 * 1,00 / 503.412,00 = 1,19 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 1.600.000,00 * 1,00 / 1.244.088,00 = 1,29 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1,29 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1,07 \text{ €/m}^2$$

■ 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:

$$p_A(\text{SUP}) = 1,07 * 1,00 = 1,07$$

$$p_B(\text{SUP}) = 1,07 * 1,00 = 1,07$$

$$p_C(\text{SUP}) = 1,07 * 1,00 = 1,07$$

Prezzo marginale della caratteristica Sistemazione del terreno (STT)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STT)]	Modalità di stima
2 (Med)	3 (Max)	5.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STT}) = 5.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STT}) = 5.000,00 \text{ €}$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie commerciale (SUP)	1,07	1,07	1,07
Sistemazione del terreno (STT) €	5.000,00	0,00	5.000,00

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)		350.000,00		600.000,00		1.600.000,00
Superficie commerciale (SUP)	(1.093.632,5-325.923,7)	821.448,40	(1.093.632,5-503.412,0)	631.535,90	(1.093.632,5-1.244.088,0)	-160.987,40
Sistemazione del terreno (STT)	(3-2)	5.000,00	(3-3)	0,00	(3-2)	5.000,00
Prezzo corretto		1.176.448,44		1.231.535,94		1.444.012,61

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(1.444.012,61 - 1.176.448,44) * 100] / 1.176.448,44 = 22,74\% > 5\%$.

Sistema di stima

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

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

Tabella delle caratteristiche qualitative

Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	1.176.448,44	1.231.535,94	1.444.012,61	-
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 (€)	1.283.999,00
Giacitura (GAT)	27.543,75

Valore di stima uguale a 1.283.999,00 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 -
ALTAMURA (BA)

■ **MCA e Sistema di Stima**

MCA e Sistema di Stima	[Stima a MCA e Sistema di stima]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a MCA e Sistema di stima	MCA e Sistema di stima	1.283.999,00

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

1.283.999,00 €

Diconsi Euro unomilione duecentoottantatremilanovecentonovantanove

Valore Assicurabile	0,00
Valore di Pronto realizzo	0,00

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 03 - Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 -
ALTAMURA (BA)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 12 del presente rapporto.

VALUTAZIONE

Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

Il Capitalizzazione diretta dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in ALTAMURA (BA) - MASSERIA DONNA CATARINELLA, Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC, 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 lunedì 04/04/2022.

Bilanci

LOTTO 03 - Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ Estimativo annuo 2022

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Altre entrate: Domanda Unica AGEA e PSR Puglia 2014-2020 sottomisura 10.1.3 78872	78.872,00	Sv - Spese varie per materiali, servizi, prestazioni personali, consumi, energia, ecc - 39343	39.343,00
Plv - Produzione Lorda Vendibile: P.L.V. calcolata considerando una superficie coltivata nel 2022 di 59,22 Ha di frumento duro (resa di 25 q.li/Ha ed un prezzo di 45 €/q.le) ; una superficie coltivata a lenticchia di 21,80 Ha (resa di 10 q.li/Ha ed un prezzo di 85 €/q.le) ; una superficie coltivata a erbaio misto di 23,00 Ha (resa di 30 q.li/Ha ed un prezzo di 18 €/q.le) ; una superficie coltivata a mandorlo di 0,42 Ha (resa di 30 q.li/Ha ed un prezzo di 180 €/q.le) 100190	100.190,00	Imprevisti - 6000	6.000,00
		Spese Generali - spesa di coltivazione (sementi, concimi, ecc) - 79000	79.000,00
		Spese Generali - Manutenzione macchine ed attrezzature - 10000	10.000,00
		Totale Passivi	134.343,00
		Totale Netto	44.719,00
Totale Attivi	179.062,00	Reddito Lordo	179.062,00

SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE

LOTTO 03 - Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ 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: 3,5000 %

■ Stima a Capitalizzazione Diretta

Anno iniziale bilancio transitorio	Estimativo annuo 2022		
Reddito transitorio	Reddito Lordo	Valore	179.062,00 €
Numero anni durata del reddito transitorio	0		
Anno iniziale bilancio costante	Estimativo annuo 2022		
Reddito costante	Reddito Netto	Valore	44.719,00 €
Saggio capitalizzazione	Saggio Noto	Valore	3,5000 %

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

Tale valore è uguale a 1.277.685,71 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 03 - Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 -
ALTAMURA (BA)

■ **Capitalizzazione diretta**

Capitalizzazione diretta	[Stima a Capitalizzazione Diretta]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Capitalizzazione Diretta	Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	1.277.685,71

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

1.277.685,71 €

Diconsi Euro unomilione duecentosettantasettemilaseicentoottantacinquevirgolasettantauno

Valore Assicurabile	0,00
Valore di Pronto realizzo	0,00

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 04-Fabbricato intero Strada provinciale 151 PER RUVO, - 70022 - ALTAMURA (BA)

Denominazione

Data inserimento	04/04/2022	Data ultima modifica	04/04/2022
Codice	FORTE2		
Classificazione	Fabbricato intero		
Denominazione			
Destinazione	Agricola		
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	965,00 m ² Superficie Catastale Fabbricati...		



Ubicazione

Strada provinciale 151 PER RUVO,
MASSERIA DONNA CATARINELLA 70022 ALTAMURA - (BA)
Zona OMI: R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Descrizione principale

Stima del valore di mercato dei fabbricati rurali siti in agro di Altamura, contrada "Catarinella", denominati "Masseria Donna Catrinella"

FABBRICATI RURALI

- Abitazione mq 180
- Deposito 1 mq 298
- Deposito 2 mq 280
- Ovile mq 167
- Tettoia mq 97

TOTALE MQ 965,00

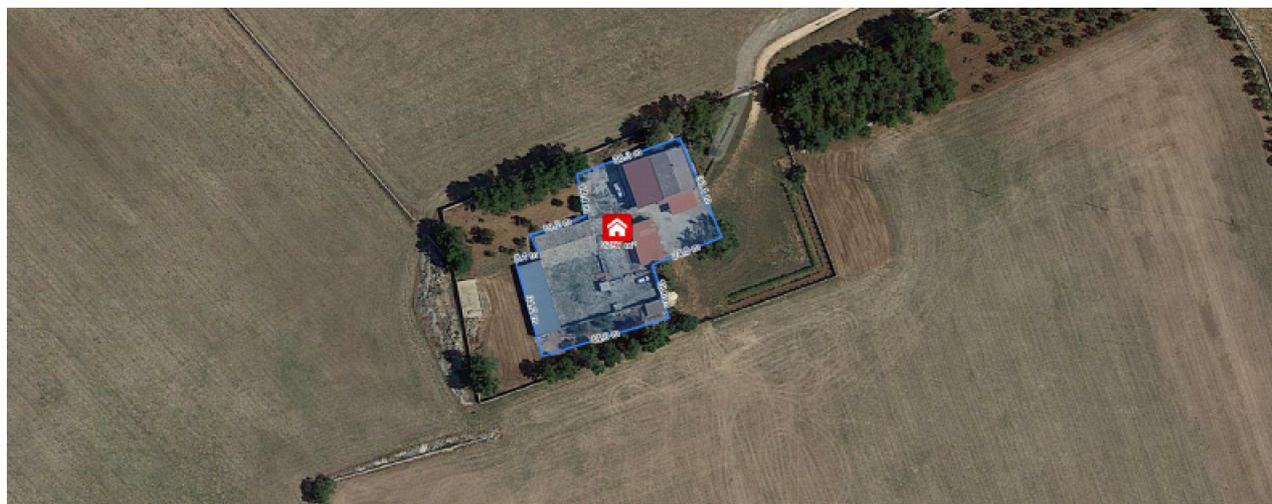
GEOGRAFIA

LOTTO 04-Fabbricato intero Strada provinciale 151 PER RUVO, - 70022 - ALTAMURA (BA)

Ubicazione

Regione	PUGLIA	Provincia	BA
Comune	ALTAMURA		
Zona	MASSERIA DONNA CATARINELLA		
Indirizzo	Strada provinciale 151 PER RUVO		
Civico		Cap	70022
Latitudine	40° 57' 40,1580"	Longitudine	16° 28' 12,4536"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 04-Fabbricato intero Strada provinciale 151 PER RUVO, - 70022 - ALTAMURA (BA)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Fabbricati Le norme per il calcolo della consistenza catastale in metri quadri sono state pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998. 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. 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. 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. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.
----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	965,00	1,00	965,00
Totale Superficie (m²)		965,00		965,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Lotto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
SUPERFICIE LORDA	965,00	S1	1,00	965,00
Totale per piano	965,00			965,00

CARATTERISTICHE
LOTTO 04-Fabbricato intero Strada provinciale 151 PER RUVO, - 70022 - ALTAMURA
(BA)

■ **Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	965,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	965,0	m ²	1,00

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 04-Fabbricato intero Strada provinciale 151 PER RUVO, - 70022 - ALTAMURA
(BA)

■ **Denominazione**

Classificazione	Fabbricato intero
Destinazione	Agricola

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	ALTAMURA	Provincia	BA
Località/Fraz./Zona	MASSERIA DONNA CATARINELLA		
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 Costo di costruzione dell'immobile, classificato come Fabbricato intero sito in ALTAMURA (BA) - MASSERIA DONNA CATARINELLA, avviene mediante la seguente formula:

Costo di costruzione = [Stima monoparametrica]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 04/04/2022.

COMPARABILI

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

■ **Fabbricato intero - Contrada Santa Chiara, snc - ALTAMURA (BA) - Comparabile A**

Tipo di dato	Costo di costruzione a nuovo
Descrizione	<p>Stima del valore di mercato dei fabbricati rurali ubicati in agro di Altamura, denominato "Masseria Santa Chiara", riportato in catasto fabbricati al :</p> <p>Foglio di Mappa 24, particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 141 sub. 3, contrada Santa Chiara snc p.S1-T, cat. D/10, RC € 10.107,90; - 141 sub 4, contrada Santa Chiara snc, p,T, in corso di costruzione; <p style="text-align: right;">FABBRICATI AZIENDALI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abitazione mq 95 - Stalla mq 333 - Ovile mq 198 - Fienile mq 213 - Depositi mq 58 - Deposito attrezzi agricoli mq 430 - Ovile 2 mq 522 - Sala mungitura mq 46 - Sale trasformazione latte mq 58 - Pensilina 1 mq 84 - Pensilina 2 mq 345 - Deposito interrato mq 500 <p>TOTALE MQ 2882 R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA</p>
Destinazione	-
Superficie commerciale (SUP)	2.882,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	08/06/2021
Costo	750.000,00 €

MONOPARAMETRICA
LOTTO 04 - Fabbricato intero Strada provinciale 151 PER RUVO, - 70022 - ALTAMURA (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: m²;

■ **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Fabbricato intero, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 42. 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) €	750.000,00			-
Superficie commerciale (SUP) m ²	2.882,0			965,0

■ **Prezzi medi**

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Comparabile A	750.000,00	2.882,00	260,24
Prezzo medio calcolato dalla Somma Prezzi/Somma Superfici	750.000,00	2.882,00	260,24

La Stima monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (260,24 €/m²) per la superficie commerciale (965,00 m²) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 251.127,69 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 04 - Fabbricato intero Strada provinciale 151 PER RUVO, - 70022 - ALTAMURA
(BA)

■ **Costo di costruzione**

Costo di costruzione	[Stima monoparametrica]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima monoparametrica	Monoparametrica	251.127,69

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

251.127,69 €

Diconsi Euro duecentocinquantaunomilacentosettevirgolasessantannove

Valore Assicurabile	0,00
Valore di Pronto realizzo	0,00

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - MCA

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA) il MCA alla data di stima del 04/04/2022 è pari a 1.280.665,66 € per 1.093.632,5 m ² pari a 1,17 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 04/04/2022 è pari a € per 1.093.632,5 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 04/04/2022 è pari a € per 1.093.632,5 m ² pari a 0,00 €/m ²	
Totale		1.280.665,66

■ Lotto 02 - MCA e Sistema di Stima

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA) il MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 04/04/2022 è pari a 1.283.999,00 € per 1.093.632,5 m ² pari a 1,17 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 04/04/2022 è pari a € per 1.093.632,5 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 04/04/2022 è pari a € per 1.093.632,5 m ² pari a 0,00 €/m ²	
Totale		1.283.999,00

■ Lotto 03 - Capitalizzazione diretta

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA) il Capitalizzazione diretta alla data di stima del 04/04/2022 è pari a 1.277.685,71 € per 1.093.632,5 m ² pari a 1,17 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 04/04/2022 è pari a € per 1.093.632,5 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 04/04/2022 è pari a € per 1.093.632,5 m ² pari a 0,00 €/m ²	
Totale		1.277.685,71

Lotto 04 - Valutazione fabbricati

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Fabbricato intero Strada provinciale 151 PER RUVO, - 70022 - ALTAMURA (BA)	
	il Costo di costruzione alla data di stima del 04/04/2022	251.127,69
	è pari a 251.127,69 € per 965,0 m ² pari a 260,24 €/m ²	
	il Valore Assicurabile alla data di stima del 04/04/2022	
	è pari a € per 965,0 m ² pari a 0,00 €/m ²	
	il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 04/04/2022	
	è pari a € per 965,0 m ² pari a 0,00 €/m ²	
	Totale	251.127,69
Totale Lotti		1.531.911,15

METODO DI STIMA	TERRENO AGRICOLO OGGETTO DI VALUTAZIONE
MCA	€ 1.280.665,66
CAPITALIZZAZIONE	€ 1.277.685,71
MCA E SISTEMA DI STIMA	€ 1.283.999,00
MEDIA	€ 1.280.783,46

METODO DI STIMA	FABBRICATI RURALI
COSTO DI COSTRUZIONE MONOPARAMETRICA	€ 251.127,69

RIEPILOGO DEL VALORE DEI TERRENI E DEI FABBRICATI RURALI	
TERRENI	€ 1.280.783,46
FABBRICATI RURALI	€ 251.127,69
TOTALE	€ 1.531.911,15

CONCLUSIONI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE FONDO RUSTICO

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 FONDO RUSTICO

**Stima del Valore di mercato del fondo rustico sito in agro di Altamura, contrada "CatariNELLA",
riportato in catasto al FM 1 ed al FM 2.**

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	3
Elenco immobili oggetto di stima	4
Premessa	4
Mandato e assunzioni preliminari	5
Soggetti	5
Fasi e operazioni peritali	6
Criteri e procedimenti	7
Lotti	11
Lotto MCA	
Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)	
Scheda immobile	12
Geografia	14
Consistenze superficiali	15
Caratteristiche	16
Segmento di mercato	17
Valutazione	18
Comparabili	19
Market Comparison Approach	24
Risultati della valutazione	26
Lotto MCA e Sistema di Stima	
Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)	
Profilo immobiliare	27
Valutazione	28
Comparabili	29
MCA e Sistema di stima	34
Risultati della valutazione	37
Lotto Capitalizzazione diretta	
Terreno agricolo Strada provinciale 151 PER RUVO, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)	
Profilo immobiliare	38
Valutazione	39
Bilanci annui	39
Saggi di capitalizzazione	39
Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	40
Risultati della valutazione	41

Lotto Valutazione fabbricati

Fabbricato intero Strada provinciale 151 PER RUVO, - 70022 - ALTAMURA (BA)

Scheda immobile	42
Geografia	43
Consistenze superficiali	44
Caratteristiche	45
Segmento di mercato	46
Valutazione	47
Comparabili	48
Monoparametrica	49
Risultati della valutazione	50
Quadro riassuntivo	51
Conclusioni RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE FONDO RUSTICO	54