Data della valutazione
mercoledì 29/05/2019

Data del rapporto
mercoledì 29/05/2019

Rapporto di valutazione immobiliare

Terreno agricolo

Numero della pratica
003/2019

Richiedente valutazione
SALVATORE PELLICCIARI
Contrada Magliana, snc - 75013 FERRANDINA - MT

Valutatore
Dr. Antonio Lauriero
Via TERMOLI, 82 - 70022 ALTAMURA - BA
Tel. 080 3146024

Tipo di Valutazione
Bancaria

Stato della pratica
Consegnata

Oggetto
Stima del valore di mercato del corpo fondiario sito in Agro di Ferrandina di proprietà del sig. Pellicciari Salvatore.

Valore
844.633,60 € Diconsi Euro
ottocentoquarantaquattromilaseicentotrentatrevirgolasessanta

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

Compendio

Classificazione	Terreno agricolo
Comune	FERRANDINA
Indirizzo	Contrada Magliana, snc
Proprietà	
Utilizzo	
Dati catastali	
Superficie (m²)	587.353,00
Valore unitario (€/m²)	1,43
Valore di mercato (€)	842.260,87

Compendio

Classificazione	Terreno agricolo
Comune	FERRANDINA
Indirizzo	Contrada Magliana, snc
Proprietà	
Utilizzo	
Dati catastali	
Superficie (m²)	587.353,00
Valore unitario (€/m²)	1,43
Valore di mercato (€)	838.984,41

Compendio

Classificazione	Terreno agricolo
Comune	FERRANDINA
Indirizzo	Contrada Magliana, snc
Proprietà	
Utilizzo	
Dati catastali	
Superficie (m²)	587.353,00
Valore unitario (€/m²)	1,45
Valore di mercato (€)	852.655,54

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N.	Compendio immobiliare e Valutazione richiesta
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada Magliana, snc FERRANDINA (MT), BASILICATA, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)", il: -Valore di mercato alla data di stima del 29/05/2019; -Valore di capitalizzazione alla data di stima del 29/05/2019; -Valore MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 29/05/2019.

PREMESSA

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

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

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

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)
I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.
Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.
Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiamo prezzi e quindi valori diversi.
La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

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

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

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il committente in data 24/05/2019 incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	SALVATORE PELLICCIARI Contrada Magliana, snc - 75013 FERRANDINA - MT Nato il 29/01/1969 a GRAVINA IN PUGLIA CF: PLLSVT69A29E155F
Valutatore	Dr. Antonio Lauriero Via TERMOLI, 82 - 70022 ALTAMURA - BA Tel. 080 3146024 Cel. 3397180015 Nato il 19/10/1955 a ALTAMURA CF: LRRNTN55R19A225H

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

CRITERI E PROCEDIMENTI

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

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.
L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relatico ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."
si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza
per compiere la valutazione;

"…alla data della valutazione…"
richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"…in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato…"
entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"…dopo un'adeguata promozione commerciale…"
per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"…nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione…"
presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:
Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

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

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	**Descrizione**
Stima a Market Comparison Approach	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.

Valore di capitalizzazione

Valore di capitalizzazione	[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.

Valore MCA e Sistema di Stima

Valore MCA e Sistema di Stima	[Stima a MCA e Sistema di stima]
Procedimento	**Descrizione**
Stima a MCA e Sistema di stima	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.

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Stima MCA

N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Stima per Capitalizzazione

N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Stima MCA e Sistema di Stima

N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)

Denominazione

Data inserimento	28/05/2019	**Data ultima modifica**	30/05/2019
Codice	PELLICCIARI 01		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione			
Destinazione	Agricola		
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	587.353,00 m² Superficie Catastale Terreni...		

Ubicazione

Contrada Magliana, snc -
75013 FERRANDINA - (MT)
Zona OMI: R1/Rurale/COLLINE TRA BRADANO E SALANDRELLA

Descrizione principale

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

Foglio di mappa 67, particelle :
- 5 di Ha 11.54.00 di cui Ha 4.22.31 di qualità seminativo ed Ha 7.31.69 di qualità pascolo ;
- 6 di Ha 0.28.48 di cui Ha 0.24.56 di qualità seminativo ed Ha 0.03.92 di qualità pascolo ;
- 11 di qualità seminativo di Ha 3.00.68 ;
- 12 di qualità seminativo di Ha 3.73.71 ;
- 13 di qualità seminativo di Ha 0.92.48 ;
- 14 di Ha 7.98.27 di cui Ha 4.46.98 di qualità seminativo ed Ha 3.51.29 di qualità pascolo ;
- 15 di Ha 0.48.00 di cui Ha 0.44.20 di qualità seminativo ed Ha 0.03.78 di qualità pascolo ;
- 16 di Ha 1.46.62 di cui Ha 0.26.73 di qualità seminativo ed Ha 1.19.89 di qualità pascolo ;
- 18 di Ha 2.34.43 di cui Ha 0.43.09 di qualità seminativo ed Ha 0.91.34 di qualità pascolo ;
- 21 di qualità seminativo di Ha 6.56.46 ;
- 60 di Ha 0.48.24 di cui Ha 0.46.13 di qualità seminativo ed Ha 0.03.11 di qualità pascolo ;
- 68 di Ha 0.28.49 di cui Ha 0.26.73 di qualità seminativo ed Ha 0.01.76 di qualità pascolo ;
- 113 di qualità pascolo di Ha 0.00.50 ;
- 115 di qualità pascolo di Ha 0.02.42 ;
- 118 di qualità seminativo di Ha 1.06.90 ;
- 120 di qualità seminativo di Ha 4.50.40 ;
- 170 di qualità seminativo di Ha 0.06.27 ;
- 179 di Ha 4.14.32 di cui Ha 3.93.51 di qualità seminativo ed Ha 0.20.82 di qualità pascolo ;
- 181 di Ha 7.43.07 di cui Ha 4.36.93 di qualità seminativo ed Ha 3.06.14 di qualità pascolo;
- 183 di Ha 11.51.75 di cui Ha 5.93.33 di qualità seminativo ed Ha 5.58.42 di qualità pascolo ;
- 224 di qualità pascolo di Ha 0.14.22 ;

Foglio di mappa 53, particelle :
- 53 di Ha 2.75.51 di cui Ha 2.43.28 di qualità seminativo ed Ha 0.32.23 di qualità pascolo ;
- 70 di Ha 1.01.70 di cui Ha 0.69.94 di qualità seminativo ed Ha 0.31.76 di qualità pascolo ;
- 79 di qualità pascolo di Ha 0.01.07 ;
- 80 di Ha 0.58.40 di cui Ha 0.31.66 di qualità seminativo ed Ha 0.26.74 di qualità pascolo ;
- 81 di Ha 3.06.40 di cui Ha 0.03.67 di qualità seminativo ed Ha 3.02.73 di qualità pascolo ;
- 82 di Ha 0.38.60 di cui Ha 0.08.86 di qualità seminativo ed Ha 0.29.74 di qualità pascolo ;
- 83 di Ha 0.96.90 di cui Ha 0.70.60 di qualità seminativo ed Ha 0.26.30 di qualità pascolo ;

Foglio di mappa 54, particelle :
- 5 di qualità pascolo di Ha 2.17.10 ;
- 149 di qualità pascolo di Ha 0.00.50 ;

Foglio di mappa 41, particelle :
- 37 di qualità pascolo di Ha 0.01.68 ;

per una superficie complessiva di ettari 96.52.03 di cui Ha 49.14.97 di qualità seminativo ed Ha 47.37.06 di qualità pascolo.

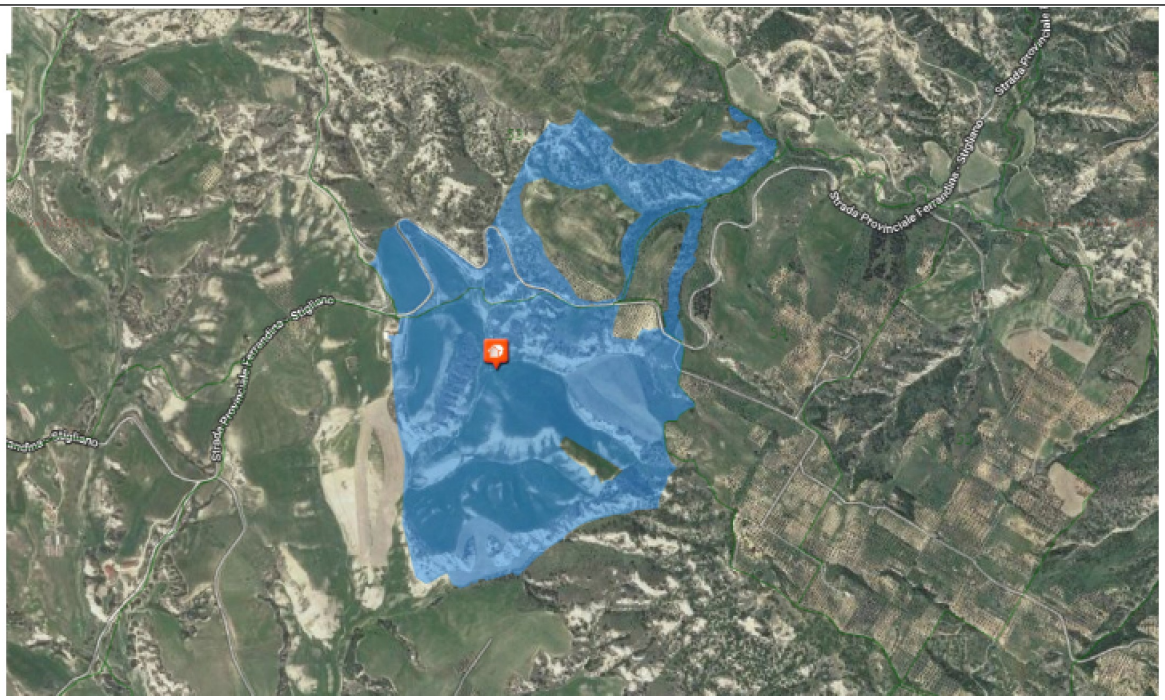
ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

GEOGRAFIA
LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	**Provincia**	MT
Comune	FERRANDINA		
Zona			
Indirizzo	Contrada Magliana		
Civico	snc	**Cap**	75013
Latitudine	40° 28' 35,6237"	**Longitudine**	16° 24' 58,9094"

Mappa



ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)

Descrizione consistenza

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

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	**Acronimo**	**Sup. Misurata (m²)**	**Indice**	**Sup. Commerciale (m²)**
Superficie agricola utile	SAU	491.497,00	1,00	491.497,00
Superficie tare	SUT	90.282,00	-	-
Superficie improduttiva	SIM	383.424,00	0,25	95.856,00
Totale Superficie (m²)		965.203,00		587.353,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Lotto

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
FG. 53 PARTICELLA 53	24.328,00	SAU	1,00	24.328,00
FG. 53 PARTICELLA 70	6.994,00	SAU	1,00	6.994,00
FG. 53 PARTICELLA 80	3.166,00	SAU	1,00	3.166,00
FG. 53 PARTICELLA 81	367,00	SAU	1,00	367,00
FG. 53 PARTICELLA 82	886,00	SAU	1,00	886,00
FG. 53 PARTICELLA 83	7.060,00	SAU	1,00	7.060,00
FG. 67 PARTICELLA 11	30.068,00	SAU	1,00	30.068,00
FG. 67 PARTICELLA 118	10.690,00	SAU	1,00	10.690,00
FG. 67 PARTICELLA 12	37.371,00	SAU	1,00	37.371,00
FG. 67 PARTICELLA 120	45.040,00	SAU	1,00	45.040,00
FG. 67 PARTICELLA 13	9.248,00	SAU	1,00	9.248,00
FG. 67 PARTICELLA 14	44.698,00	SAU	1,00	44.698,00
FG. 67 PARTICELLA 15	4.422,00	SAU	1,00	4.422,00
FG. 67 PARTICELLA 16	2.673,00	SAU	1,00	2.673,00
FG. 67 PARTICELLA 170	627,00	SAU	1,00	627,00
FG. 67 PARTICELLA 179	39.351,00	SAU	1,00	39.351,00
FG. 67 PARTICELLA 18	4.309,00	SAU	1,00	4.309,00
FG. 67 PARTICELLA 181	43.693,00	SAU	1,00	43.693,00
FG. 67 PARTICELLA 183	59.333,00	SAU	1,00	59.333,00
FG. 67 PARTICELLA 21	65.200,00	SAU	1,00	65.200,00
FG. 67 PARTICELLA 5	42.231,00	SAU	1,00	42.231,00
FG. 67 PARTICELLA 6	2.456,00	SAU	1,00	2.456,00
FG. 67 PARTICELLA 60	4.613,00	SAU	1,00	4.613,00
FG. 67 PARTICELLA 68	2.673,00	SAU	1,00	2.673,00
FG. 67 PARTICELLA 179	1.886,00	SUT	-	-
FG. 67 PARTICELLA 181	30.614,00	SUT	-	-
FG. 67 PARTICELLA 183	37.170,00	SUT	-	-

FG. 67 PARTICELLA 21	446,00	SUT	-	-
FG. 67 PARTICELLA 5	20.166,00	SUT	-	-
FG. 41 PARTICELLA 37	168,00	SIM	0,25	42,00
FG. 53 PARTICELLA 53	3.223,00	SIM	0,25	805,75
FG. 53 PARTICELLA 70	3.176,00	SIM	0,25	794,00
FG. 53 PARTICELLA 79	107,00	SIM	0,25	26,75
FG. 53 PARTICELLA 80	2.674,00	SIM	0,25	668,50
FG. 53 PARTICELLA 81	30.273,00	SIM	0,25	7.568,25
FG. 53 PARTICELLA 82	2.974,00	SIM	0,25	743,50
FG. 53 PARTICELLA 83	2.630,00	SIM	0,25	657,50
FG. 53 PARTICELLA 87	175.345,00	SIM	0,25	43.836,25
FG. 54 PARTICELLA 149	50,00	SIM	0,25	12,50
FG. 54 PARTICELLA 5	21.710,00	SIM	0,25	5.427,50
FG. 67 PARTICELLA 113	50,00	SIM	0,25	12,50
FG. 67 PARTICELLA 115	242,00	SIM	0,25	60,50
FG. 67 PARTICELLA 14	35.129,00	SIM	0,25	8.782,25
FG. 67 PARTICELLA 15	378,00	SIM	0,25	94,50
FG. 67 PARTICELLA 16	11.989,00	SIM	0,25	2.997,25
FG. 67 PARTICELLA 179	196,00	SIM	0,25	49,00
FG. 67 PARTICELLA 18	19.134,00	SIM	0,25	4.783,50
FG. 67 PARTICELLA 183	18.672,00	SIM	0,25	4.668,00
FG. 67 PARTICELLA 224	1.422,00	SIM	0,25	355,50
FG. 67 PARTICELLA 5	53.003,00	SIM	0,25	13.250,75
FG. 67 PARTICELLA 6	392,00	SIM	0,25	98,00
FG. 67 PARTICELLA 60	311,00	SIM	0,25	77,75
FG. 67 PARTICELLA 68	176,00	SIM	0,25	44,00
Totale per piano	965.203,00			587.353,00

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Giacitura	GAT	2	1=min 2=med 3=max	-
Sistemazione del terreno	STT	2	1=min 2=med 3=max	da 1 a 2 = 160.000,00 da 2 a 3 = 160.000,00
Tipo di terreno	TTR	Argilloso	(descrizione libera)	-

Fabbricati rurali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Dotazione di fabbricati rurali	DFR	2	0=nullo 1=min 2=med 3=max	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie agricola utile	SAU	491.497,0	m²	-
Superficie tare	SUT	90.282,0	m²	-
Superficie improduttiva	SIM	383.424,0	m²	0,25
Superficie commerciale	SUP	587.353,0	m²	1,00

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	29/05/2019	giorno/mese/anno	-

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)

Denominazione

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	Agricola

Localizzazione/Ubicazione

Comune	FERRANDINA	**Provincia**	MT
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

Rapporti di posizione

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

DOCUMENTI
LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)

Elenco Visure catastali

N. 1 visure 2019 del 28/05/2019

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

Elenco Estratti di mappa catastali

N. 2 Planimetria Pellicciari Salvatore_Ferrandina_con ortofoto del 29/05/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

Visure catastali

N. 1 - visure 2019

Direzione Provinciale di Matera
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2019

Data: 28/05/2019 - Ora: 10.15.28 Segue
Visura n.: T64793 Pag: 1

Dati della richiesta	**PELLICCIARI SALVATORE** **Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MATERA**
Soggetto individuato	**PELLICCIARI SALVATORE nato a GRAVINA IN PUGLIA il 29/01/1969 C.F.: PLLSVT69A29E155F**

1. Immobili siti nel Comune di FERRANDINA(Codice D547) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca			Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	41	37		-	PASC CESPUG	3		01	68		Euro 0,03 L. 67	Euro 0,03 L. 50	Impianto meccanografico del 22/02/1975	
2	53	81		AA	SEMINAT IVO	4		06	00		Euro 0,93	Euro 1,24	Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. MT0043702 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 8862.1/2007)	Annotazione
				AB	PASC CESPUG	3	3	00	40		Euro 6,21	Euro 4,65		
3	54	5		AA	SEMINAT IVO	5		13	33		Euro 1,17	Euro 2,41	Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. MT0268691 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 50015.1/2007)	Annotazione
				AB	PASCOLO ARB	3	2	03	77		Euro 10,52	Euro 9,47		
4	54	149		-	PASCOLO	3		00	50		Euro 0,02 L. 35	Euro 0,01 L. 20	Impianto meccanografico del 22/02/1975	
5	53	87		-	PASC CESPUG	3	17	53	45		Euro 36,22	Euro 27,17	FRAZIONAMENTO del 28/02/2003 protocollo n. 103172 in atti dal 28/02/2003 (n. 171.1/2003)	

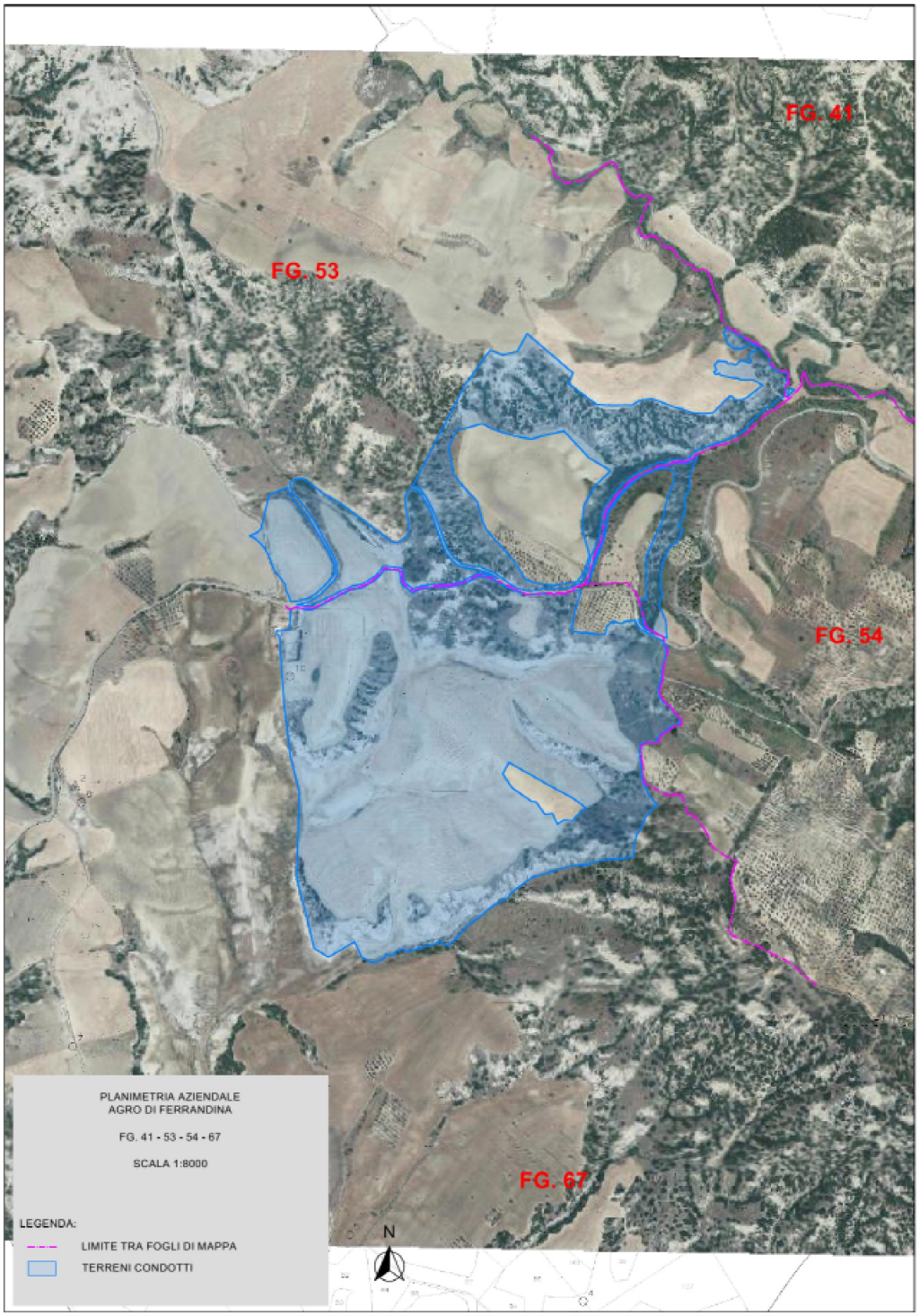
Immobile 2: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Immobile 3: Annotazione: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

Estratti di mappa catastali

N. 2 - Planimetria Pellicciari Salvatore_Ferrandina_con ortofoto



ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

VALUTAZIONE
Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)

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

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 29/05/2019.

COMPARABILI

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

Terreno agricolo - Contrada Piano di Buono - FERRANDINA (MT) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Terreni siti in agro di Ferrandina, riportati in catasto al Foglio di mappa 78 particelle : 61 - 62 - 202 - 205 - 200 - 201- 199 - 204 - 64 - 63.
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	330.000,00 m²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Diretta
Provenienza	Intervista diretta
Data	-
Prezzo	495.000,00 €
Nota Prezzo	

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

Terreno agricolo - Contrada Cavaliere - CRACO (MT) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	terreni ubicati in : agro di Craco, in catasto al : - FM 4, particelle 13-50 - FM 7, particella 2-15-18 - FM 8, particelle 46-56-58 - FM 15, particelle 9-10-23-51-59-65-79-81-90-91- - FM 22, particella 86 - FM 23, particella 19-28-29-30-51-72-73/sub.1-85 - FM 28, particelle 49-153 - FM 36, particelle 157/sub. 8 - FM 39, particelle 28-34-36-41-49-77-87-101 sub. 1- 102/sub. 2 - 103/sub. 3-104/sub.1 - FM 40, particelle 53 agro di Ferrandina, in catasto al : - FM 84, particelle 22-80 per una superficie complessiva di ettari 92.25.01 è così utilizzata: pascolo ettari 0,1800 tare ettari 1,0941 seminativo ettari 88,5860 oliveto ettari 2,3900
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	914.720,00 m²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Rapporto di valutazione del valore (perizia)
Provenienza	Personale
Data	-
Prezzo	1.255.000,00 €

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

Terreno agricolo - Contrada Vitucci - CRACO (MT) - Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Terreni siti in agro di Craco (MT), contrada "Vitucci, riportati al Catasto Terreni al : Foglio 16, particelle 38-59-60-61-62-122-123 ; Foglio 26, particelle 7-8-12-13-14-15-16-17-18-19-20-24-26-27-28 ; Foglio 27, particelle 4-5-6-8-10-67-68-69-70 ; Foglio 29, particelle 47-48 ; Foglio 36, particelle 5-46-47-49 ; Foglio 37, particelle 4-5-6-7-21-74-76-77 ; Per complessivi ettari 169.72.81, così ripartiti per macrouso : - Seminativo : ettari 135,3327 - Pascolo : ettari 24,5780 - Tare : ettari 9,8174
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	1.377.905,00 m²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Rapporto di valutazione del valore (perizia)
Provenienza	Personale
Data	-
Prezzo	1.500.000,00 €

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• Superficie improduttiva (SIM): La caratteristica superficie improduttiva misura la dimensione delle aree non produttive dell'immobile classificato.
Unità di misura: m²;

• 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 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 8. 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) €	495.000,00	1.255.000,00	1.500.000,00	-
Superficie improduttiva (SIM) m²	0,0	1.800,0	245.780,0	383.424,0
Superficie commerciale (SUP) m²	330.000,0	914.720,0	1.377.905,0	587.353,0
Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max	3	2	2	2
Sistemazione del terreno (STT) 1=min 2=med 3=max	2	3	1	2

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

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 superficiarie 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*Sigma/SUP

p_A(S1) = 495.000,00*1,00/330.000,00 = 1,50 €/m²

p_B(S1) = 1.255.000,00*1,00/914.720,00 = 1,37 €/m²

p_C(S1) = 1.500.000,00*1,00/1.377.905,00 = 1,09 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1,50 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1,09 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie improduttiva (SIM)

[i(SIM)] = 0,25

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SIM) = 0,25*1,09 = 0,27 €/m²
p_B(SIM) = 0,25*1,09 = 0,27 €/m²
p_C(SIM) = 0,25*1,09 = 0,27 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SUP) = 1,09*1,00 = 1,09
p_B(SUP) = 1,09*1,00 = 1,09
p_C(SUP) = 1,09*1,00 = 1,09

Prezzo marginale della caratteristica Sistemazione del terreno (STT)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STT)]	Modalità di stima
1 (Min)	2 (Med)	160.000,00	
2 (Med)	3 (Max)	160.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(STT) = 0,00 €
p_B(STT) = 160.000,00 €
p_C(STT) = 160.000,00 €

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie improduttiva (SIM) €/m²	0,27	0,27	0,27
Superficie commerciale (SUP)	1,09	1,09	1,09
Giacitura (GAT)	0,00	0,00	0,00
Sistemazione del terreno (STT) €	0,00	160.000,00	160.000,00

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)		495.000,00		1.255.000,00		1.500.000,00
Superficie improduttiva (SIM)	(383.424,0-0,0)	104.483,00	(383.424,0-1.800,0)	103.992,50	(383.424,0-245.780,0)	37.507,99
Superficie commerciale (SUP)	(587.353,0-330.000,0)	280.514,80	(587.353,0-914.720,0)	-356.830,00	(587.353,0-1.377.905,0)	-861.701,70
Giacitura (GAT)	(2-3)	0,00	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00
Sistemazione del terreno (STT)	(2-2)	0,00	(2-3)	-160.000,00	(2-1)	160.000,00
Prezzo corretto		**879.997,82**		**842.162,51**		**835.806,30**

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(879.997,82-835.806,30)*100]/835.806,30 = 5,29% > 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 (879.997,82+842.162,51+835.806,30)/3=852.655,54 €.

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	**Procedimento**	**Valore (€)**
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	852.655,54

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
852.655,54 €
Diconsi Euro ottocentocinquantaduemilaseicentocinquantacinquevirgolacinquantaquattro

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 02 - Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 8 del presente rapporto.

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

VALUTAZIONE
Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)

Il Valore di capitalizzazione dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in FERRANDINA (MT), Contrada Magliana, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di capitalizzazione = [Stima a Capitalizzazione Diretta]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 29/05/2019.

Bilanci
LOTTO 02 - Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)

Estimativo annuo 2019

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	**Importo (€)**	**Voce / Commento / Formula**	**Importo (€)**
Altre entrate: Domanda Unica AGEA 18625	18.625,00	Sv - Spese varie per materiali, servizi, prestazioni personali, consumi, energia, ecc - 2500	2.500,00
Plv - Produzione Lorda Vendibile: P.L.V. calcolata considerando la coltivazione di Frumento Duro nell'anno 2019, con una resa per ettaro di 32 quintali ed un prezzo di vendita di 24€ al quintale. 37747	37.747,00	Imprevisti - 2500	2.500,00
		Spese Generali - Acquisti (sementi,concimi, ecc.) e le spese tecniche - 27000	27.000,00
		Spese Generali - Manutenzione macchinari ed attrezzature - 5000	5.000,00
		Totale Passivi	37.000,00
		Totale Netto	19.372,00
Totale Attivi	56.372,00	**Reddito Lordo**	56.372,00

SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE
LOTTO 02 - Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)

Noto

Il saggio di capitalizzazione è stato calcolato dal rapporto tra i redditi netti degli immobili simili e i relativi prezzi di mercato. La ricerca si è basata sulla rilevazione dei prezzi di compravendita.
Saggio Noto: 2,3000 %

Stima a Capitalizzazione Diretta

Anno iniziale bilancio transitorio	Estimativo annuo 2019		
Reddito transitorio	Reddito Lordo	**Valore**	56.372,00 €
Numero anni durata del reddito transitorio	0		
Anno iniziale bilancio costante	Estimativo annuo 2019		
Reddito costante	Reddito Netto	**Valore**	19.372,00 €
Saggio capitalizzazione	Saggio Noto	**Valore**	2,3000 %

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 842.260,87 €.

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)

Valore di capitalizzazione

Valore di capitalizzazione	[Stima a Capitalizzazione Diretta]	
Variabile	**Procedimento**	**Valore (€)**
Stima a Capitalizzazione Diretta	Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	842.260,87

In conclusione il Valore di capitalizzazione dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
842.260,87 €
Diconsi Euro ottocentoquarantaduemiladuecentosessantavirgolaottantasette

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 8 del presente rapporto.

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

VALUTAZIONE

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

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 29/05/2019.

COMPARABILI

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

Terreno agricolo - Contrada Piano di Buono - FERRANDINA (MT) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Terreni siti in agro di Ferrandina, riportati in catasto al Foglio di mappa 78 particelle : 61 - 62 - 202 - 205 - 200 - 201- 199 - 204 - 64 - 63.
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	330.000,00 m²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Diretta
Provenienza	Intervista diretta
Data	-
Prezzo	495.000,00 €

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

Terreno agricolo - Contrada Cavaliere - CRACO (MT) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	terreni ubicati in : agro di Craco, in catasto al : - FM 4, particelle 13-50 - FM 7, particella 2-15-18 - FM 8, particelle 46-56-58 - FM 15, particelle 9-10-23-51-59-65-79-81-90-91- - FM 22, particella 86 - FM 23, particella 19-28-29-30-51-72-73/sub.1-85 - FM 28, particelle 49-153 - FM 36, particelle 157/sub. 8 - FM 39, particelle 28-34-36-41-49-77-87-101 sub. 1- 102/sub. 2 - 103/sub. 3-104/sub.1 - FM 40, particelle 53 agro di Ferrandina, in catasto al : - FM 84, particelle 22-80 per una superficie complessiva di ettari 92.25.01 è così utilizzata: pascolo ettari 0,1800 tare ettari 1,0941 seminativo ettari 88,5860 oliveto ettari 2,3900
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	914.720,00 m²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Rapporto di valutazione del valore (perizia)
Provenienza	Personale
Data	-
Prezzo	1.255.000,00 €
Nota Prezzo	

Terreno agricolo - Contrada Vitucci - CRACO (MT) - Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Terreni siti in agro di Craco (MT), contrada "Vitucci, riportati al Catasto Terreni al : Foglio 16, particelle 38-59-60-61-62-122-123 ; Foglio 26, particelle 7-8-12-13-14-15-16-17-18-19-20-24-26-27-28 ; Foglio 27, particelle 4-5-6-8-10-67-68-69-70 ; Foglio 29, particelle 47-48 ; Foglio 36, particelle 5-46-47-49 ; Foglio 37, particelle 4-5-6-7-21-74-76-77 ; Per complessivi ettari 169.72.81, così ripartiti per macrouso : - Seminativo : ettari 135,3327 - Pascolo : ettari 24,5780 - Tare : ettari 9,8174
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	1.377.905,00 m²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Rapporto di valutazione del valore (perizia)
Provenienza	Personale
Data	-
Prezzo	1.500.000,00 €

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA
LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)

Stima a MCA e Sistema di stima

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• Superficie improduttiva (SIM): La caratteristica superficie improduttiva misura la dimensione delle aree non produttive dell'immobile classificato. Unità di misura: m²;

• 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 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 8. 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) €	495.000,00	1.255.000,00	1.500.000,00	-
Superficie improduttiva (SIM) m²	0,0	1.800,0	245.780,0	383.424,0
Superficie commerciale (SUP) m²	330.000,0	914.720,0	1.377.905,0	587.353,0
Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max	3	2	2	2
Sistemazione del terreno (STT) 1=min 2=med 3=max	2	3	1	2

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie improduttiva (SIM)

[i(SIM)] = 0,25

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SIM) = 0,25*1,09 = 0,27 €/m²
p_B(SIM) = 0,25*1,09 = 0,27 €/m²
p_C(SIM) = 0,25*1,09 = 0,27 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

[i(SUP)] = 1,00 m²

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SUP) = 1,09*1,00 = 1,09
p_B(SUP) = 1,09*1,00 = 1,09
p_C(SUP) = 1,09*1,00 = 1,09

Prezzo marginale della caratteristica Sistemazione del terreno (STT)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STT)]	Modalità di stima
1 (Min)	2 (Med)	160.000,00	
2 (Med)	3 (Max)	160.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(STT) = 0,00 €
p_B(STT) = 160.000,00 €
p_C(STT) = 160.000,00 €

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie improduttiva (SIM) €/m²	0,27	0,27	0,27
Superficie commerciale (SUP)	1,09	1,09	1,09
Sistemazione del terreno (STT) €	0,00	160.000,00	160.000,00

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

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)		495.000,00		1.255.000,00		1.500.000,00
Superficie improduttiva (SIM)	(383.424,0-0,0)	104.483,00	(383.424,0-1.800,0)	103.992,50	(383.424,0-245.780,0)	37.507,99
Superficie commerciale (SUP)	(587.353,0-330.000,0)	280.514,80	(587.353,0-914.720,0)	-356.830,00	(587.353,0-1.377.905,0)	-861.701,70
Sistemazione del terreno (STT)	(2-2)	0,00	(2-3)	-160.000,00	(2-1)	160.000,00
Prezzo corretto		**879.997,82**		**842.162,51**		**835.806,30**

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%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(879.997,82-835.806,30)*100]/835.806,30 = 5,29% > 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) €	879.997,82	842.162,51	835.806,30	-
Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max	3	2	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 (€)	838.984,41
Giacitura (GAT)	41.013,41

Valore di stima uguale a 838.984,41 €.

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)

Valore MCA e Sistema di Stima

Valore MCA e Sistema di Stima	[Stima a MCA e Sistema di stima]	
Variabile	**Procedimento**	**Valore (€)**
Stima a MCA e Sistema di stima	MCA e Sistema di stima	838.984,41

In conclusione il Valore MCA e Sistema di Stima dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
838.984,41 €
Diconsi Euro ottocentotrentaottomilanovecentoottantaquattrovirgolaquarantauno

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Stima MCA

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada Magliana, snc FERRANDINA (MT) **il Valore di mercato alla data di stima del 29/05/2019** è pari a 852.655,54 € per 587.353,0 m² pari a 1,45 €/m²	
	Totale	852.655,54

Lotto 02 - Stima per Capitalizzazione

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada Magliana, snc FERRANDINA (MT) **il Valore di capitalizzazione alla data di stima del 29/05/2019** è pari a 842.260,87 € per 587.353,0 m² pari a 1,43 €/m²	
	Totale	842.260,87

Lotto 03 - Stima MCA e Sistema di Stima

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada Magliana, snc FERRANDINA (MT) **il Valore MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 29/05/2019** è pari a 838.984,41 € per 587.353,0 m² pari a 1,43 €/m²	
	Totale	838.984,41

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Stima MCA

Compendio catastale	Valore (€)
Terreno agricolo sito in Contrada Magliana, snc FERRANDINA (MT) Valore di mercato (29/05/2019)	
Totale	852.655,54

02 - Stima per Capitalizzazione

Compendio catastale	Valore (€)
Terreno agricolo sito in Contrada Magliana, snc FERRANDINA (MT) Valore di mercato (29/05/2019)	
Totale	842.260,87

03 - Stima MCA e Sistema di Stima

Compendio catastale	Valore (€)
Terreno agricolo sito in Contrada Magliana, snc FERRANDINA (MT) Valore di mercato (29/05/2019)	
Totale	838.984,41

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

TABELLA RIASSUNTIVA

METODO DI STIMA	**TERRENO AGRICOLO OGGETTO DI VALUTAZIONE**
MCA	€ 852.655,54
CAPITALIZZAZIONE	€ 842.260,87
MCA E SISTEMA DI STIMA	€ 838.984,41
MEDIA	**€ 844.633,60**

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

CONCLUSIONI
Rapporto di valutazione immobiliare

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

-la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

-le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

-il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;

-il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

-il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

-il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;

-il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

-nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

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

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

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

ANTONIO LAURIERO
Via Termoli, 82
Tel. 0803146024
agrarialauriero@gmail.com

Indice

Rapporto di valutazione immobiliare

Terreno agricolo

Frontespizio	1
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	4
Criteri e procedimenti	5
Lotti	7
Lotto Stima MCA	
Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)	
Scheda immobile	8
Geografia	10
Consistenze superficiarie	11
Caratteristiche	14
Segmento di mercato	15
Documenti	16
Valutazione	19
Comparabili	19
Market Comparison Approach	22
Risultati della valutazione	25
Lotto Stima per Capitalizzazione	
Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)	
Profilo immobiliare	26
Valutazione	27
Bilanci annui	27
Saggi di capitalizzazione	27
Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	28
Risultati della valutazione	29
Lotto Stima MCA e Sistema di Stima	
Terreno agricolo Contrada Magliana, snc - 75013 - FERRANDINA (MT)	
Profilo immobiliare	30
Valutazione	31
Comparabili	31
MCA e Sistema di stima	34
Risultati della valutazione	37
Quadro riassuntivo	38
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	40
Allegati :	
Calcolo Reddito Lordo Annuo Aziendale e Reddito Netto Annuo Aziendale	