

■ **Data della valutazione**

martedì 26/11/2019

■ **Data del rapporto**

martedì 26/11/2019

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Fondo rustico sito in agro di Santeramo in Colle, c.da "Lama di Lupo" , individuazione catastale FM 78-87-88-89-96

■ **Numero della pratica**

006/2019

■ **Richiedente valutazione**

Sig. LUCA CALIA

■ **Valutatore**

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

■ **Tipo di Valutazione**

Bancaria

■ **Stato della pratica**

Consegnata

■ **Valore**

233.665,00 € Diconsi Euro
duecentotrentatremilaseicentossessantacinque

■ Compendio

| | |
|-------------------------------------|------------------------|
| Classificazione | Terreno agricolo |
| Comune | SANTERAMO IN COLLE |
| Indirizzo | Contrada Lama di lupo, |
| Proprietà | |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | |
| Superficie (m ²) | 461.475,00 |
| Valore unitario (€/m ²) | 0,50 |
| Valore di mercato (€) | 228.497,60 |

■ Compendio

| | |
|-------------------------------------|------------------------|
| Classificazione | Terreno agricolo |
| Comune | SANTERAMO IN COLLE |
| Indirizzo | Contrada Lama di lupo, |
| Proprietà | |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | |
| Superficie (m ²) | 461.475,00 |
| Valore unitario (€/m ²) | 0,53 |
| Valore di mercato (€) | 244.000,00 |

■ Compendio

| | |
|-------------------------------------|------------------------|
| Classificazione | Terreno agricolo |
| Comune | SANTERAMO IN COLLE |
| Indirizzo | Contrada Lama di lupo, |
| Proprietà | |
| Utilizzo | In proprietà |
| Dati catastali | |
| Superficie (m ²) | 461.475,00 |
| Valore unitario (€/m ²) | 0,50 |
| Valore di mercato (€) | 228.497,60 |

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada LAMA DI LUPO SANTERAMO IN COLLE (BA), PUGLIA, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE (BA)", il:
- Valore MCA alla data di stima del 26/11/2019;
 - Valore MCA e Sistemi di Stima alla data di stima del 26/11/2019;
 - Capitalizzazione diretta alla data di stima del 26/11/2019.

PREMESSA

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

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

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

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

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

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

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

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

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

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

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

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

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

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

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il committente in data 20/11/2019 incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

SOGGETTI

| Ruolo | Descrizione |
|-------------------------|--|
| Richiedente valutazione | Sig. LUCA CALIA Nato il 22/04/1958 a ALTAMURA CF: CLALCU58D22A225E |
| Valutatore | Dr. ANTONIO LAURIERO Via TERMOLI, 82 - 70022 ALTAMURA - BA Tel. 080 3146024 Cel. 3397180015 Nato il 19/10/1955 a ALTAMURA CF: LRRNTN55R19A225H |

LOTTI

| Numero Lotto | | Descrizione - Motivazione |
|--|---|---------------------------|
| 01 | | Lotto 1 |
| N. Denominazione immobile oggetto di stima | | |
| 1 | Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE (BA) | |

| Numero Lotto | | Descrizione - Motivazione |
|--|---|---------------------------|
| 02 | | Lotto 2 |
| N. Denominazione immobile oggetto di stima | | |
| 1 | Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE (BA) | |

| Numero Lotto | | Descrizione - Motivazione |
|--|---|---------------------------|
| 03 | | Lotto 3 |
| N. Denominazione immobile oggetto di stima | | |
| 1 | Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE (BA) | |

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE
(BA)

Denominazione

| | | | |
|-------------------------|---|-----------------------------|------------|
| Data inserimento | 21/11/2019 | Data ultima modifica | 26/11/2019 |
| Codice | CALIA L01 | | |
| Classificazione | Terreno agricolo | | |
| Denominazione | Calia L01 | | |
| Destinazione | Agricola | | |
| Proprietà | | | |
| Utilizzo | In proprietà | | |
| Categoria | | | |
| Superficie | 461.475,00 m ² Superficie Catastale Terreni... | | |



Ubicazione

Contrada LAMA DI LUPO,
70029 SANTERAMO IN COLLE - (BA)
Zona OMI: R1/Rurale/ZONA AGRICOLA

Descrizione principale

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

Foglio di mappa 78, particelle :
- 11 - 181 - 182 ;

Foglio di mappa 87, particelle :
- 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 15 - 16 sub. 1 - 42 - 43 - 44 - 45 - 71 sub. 1;

Foglio di mappa 88, particelle :
- 12 - 166 - 203 - 204 - 205 - 206 ;

Foglio di mappa 89, particelle :
- 1 - 2 - 6 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 31 ;

Foglio di mappa 96, particelle :
- 84 - 87 - 90 ;

per una superficie complessiva di ettari 92.29.50.

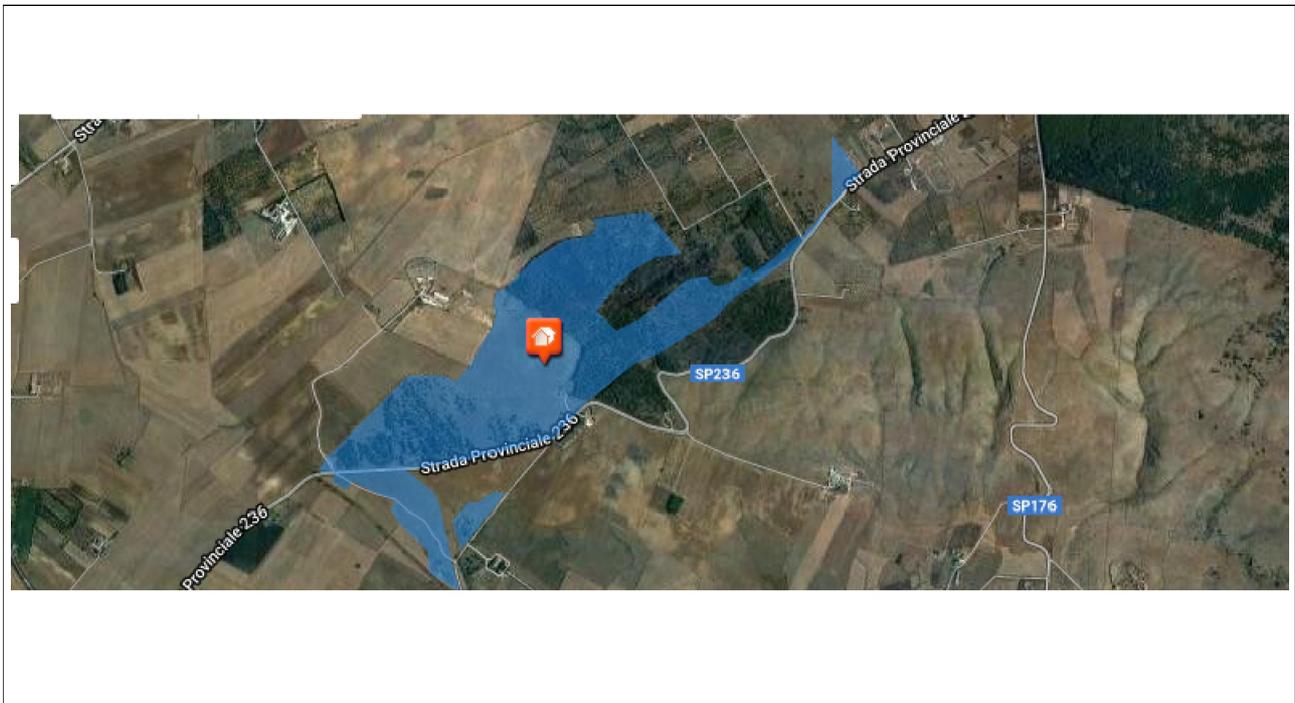
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE (BA)

Ubicazione

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------------|------------------|
| Regione | PUGLIA | Provincia | BA |
| Comune | SANTERAMO IN COLLE | | |
| Zona | | | |
| Indirizzo | Contrada LAMA DI LUPO | | |
| Civico | | | |
| Latitudine | 40° 45' 16,8098" | Longitudine | 16° 42' 19,7438" |
| | | Cap | 70029 |

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE
(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 | | | | |
|--|-----------------|--------------------------------------|---------------|---|
| Caratteristica | Acronimo | Sup. Misurata (m²) | Indice | Sup. Commerciale (m²) |
| Superficie improduttiva | SIM | 922.950,00 | 0,50 | 461.475,00 |
| Totale Superficie (m²) | | 922.950,00 | | 461.475,00 |
| Totale Volume Commerciale (m³) | | | | - |

■ **Consistenza per il Campagna**

| Commento | Sup. Misurata (m²) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m²) |
|-------------------------|--------------------------------------|-----------------|---------------|----------------------------------|
| FOGLIO 78 P.LLA 11 | 13.361,00 | SIM | 0,50 | 6.680,50 |
| FOGLIO 78 P.LLA 181 | 719,00 | SIM | 0,50 | 359,50 |
| FOGLIO 87 P.LLA 10 | 234.712,00 | SIM | 0,50 | 117.356,00 |
| FOGLIO 87 P.LLA 11 | 22.875,00 | SIM | 0,50 | 11.437,50 |
| FOGLIO 87 P.LLA 12 | 273.456,00 | SIM | 0,50 | 136.728,00 |
| FOGLIO 87 P.LLA 15 | 2.429,00 | SIM | 0,50 | 1.214,50 |
| FOGLIO 87 P.LLA 16 | 12.438,00 | SIM | 0,50 | 6.219,00 |
| FOGLIO 87 P.LLA 42 | 1.216,00 | SIM | 0,50 | 608,00 |
| FOGLIO 87 P.LLA 43 | 97,00 | SIM | 0,50 | 48,50 |
| FOGLIO 87 P.LLA 44 | 469,00 | SIM | 0,50 | 234,50 |
| FOGLIO 87 P.LLA 45 | 594,00 | SIM | 0,50 | 297,00 |
| FOGLIO 87 P.LLA 8 | 817,00 | SIM | 0,50 | 408,50 |
| FOGLIO 87 P.LLA 9 | 3.281,00 | SIM | 0,50 | 1.640,50 |
| FOGLIO 88 P.LLA 12 | 93.312,00 | SIM | 0,50 | 46.656,00 |
| FOGLIO 88 P.LLA 166 | 5.685,00 | SIM | 0,50 | 2.842,50 |
| FOGLIO 88 P.LLA 203 | 1.229,00 | SIM | 0,50 | 614,50 |
| FOGLIO 88 P.LLA 204 | 820,00 | SIM | 0,50 | 410,00 |
| FOGLIO 88 P.LLA 205 | 621,00 | SIM | 0,50 | 310,50 |
| FOGLIO 88 P.LLA 206 | 57,00 | SIM | 0,50 | 28,50 |
| FOGLIO 89 P.LLA 1 | 11.704,00 | SIM | 0,50 | 5.852,00 |
| FOGLIO 89 P.LLA 2 | 54.419,00 | SIM | 0,50 | 27.209,50 |
| FOGLIO 89 P.LLA 22 | 946,00 | SIM | 0,50 | 473,00 |
| FOGLIO 89 P.LLA 23 | 44.858,00 | SIM | 0,50 | 22.429,00 |
| FOGLIO 89 P.LLA 24 | 553,00 | SIM | 0,50 | 276,50 |
| FOGLIO 89 P.LLA 25 | 854,00 | SIM | 0,50 | 427,00 |
| FOGLIO 89 P.LLA 26 | 304,00 | SIM | 0,50 | 152,00 |
| FOGLIO 89 P.LLA 27 | 1.015,00 | SIM | 0,50 | 507,50 |
| FOGLIO 89 P.LLA 31 | 235,00 | SIM | 0,50 | 117,50 |
| FOGLIO 89 P.LLA 6 | 23.207,00 | SIM | 0,50 | 11.603,50 |
| FOGLIO 96 P.LLA 87 | 91.937,00 | SIM | 0,50 | 45.968,50 |
| FOGLIO 96 P.LLA 90 | 24.730,00 | SIM | 0,50 | 12.365,00 |
| Totale per piano | 922.950,00 | | | 461.475,00 |

CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE
(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 | 1 | 1=min 2=med 3=max | da 1 a 2 = 25.000,00 da 1 a 3 = 20.000,00 |
| Tipo di terreno | TTR | PASCOLO | (descrizione libera) | - |

Fabbricati rurali

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|--------------------------------|----------|----------|--------------------------------|---|
| Dotazione di fabbricati rurali | DFR | 1 | 0=nessuno 1=min 2=med 3=max | da 0 a 1 = 40.000,00 da 1 a 3 = 180.000,00 |

Superficiarie

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile Prezzo marginale (€) |
|-------------------------|----------|-----------|-----------------|---|
| Superficie improduttiva | SIM | 922.950,0 | m ² | 0,50 |
| Superficie commerciale | SUP | 461.475,0 | m ² | 1,00 |

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE
(BA)

■ **Denominazione**

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

■ **Localizzazione/Ubicazione**

| | | | |
|----------------------------|--------------------|------------------|----|
| Comune | SANTERAMO IN COLLE | Provincia | BA |
| Località/Fraz./Zona | | | |
| Posizione | | | |

■ **Rapporti di posizione**

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

VALUTAZIONE

Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE (BA)

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

Valore MCA = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 26/11/2019.

COMPARABILI

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

■ Terreno agricolo - Contrada SCIANCAGALLINE - SANTERAMO IN COLLE (BA) - Comparabile A

| | |
|-------------------------------------|---|
| Tipo di dato | Compravendita (prezzo di compravendita) |
| Descrizione | Valore di compravendita del fondo rustico sito in agro di Santeramo in Colle riportato in Catasto Terreni al foglio di mappa 78 particelle 22 ed 80 per una superficie complessiva di Ha 1.09.31. |
| Destinazione | Agricola |
| Superficie commerciale (SUP) | 10.931,00 m ² |
| Superficie condominiale (S) | - |
| Quota condominiale (Q) | - |
| Sup. esterna esclusiva (Se) | - |
| Area di sedime (Sd) | - |
| Fonte dato | Atto pubblico (rogito o contratto registrato) |
| Provenienza | Borsa Dati Immobiliari |
| Data | - |
| Prezzo | 8.000,00 € |
| Nota Prezzo | atto notarile del 25 febbraio 2016 del notaio Clemente Stigliano, registrato a Gioia del Colle il 15 marzo 2016 al n. 2633 serie 1T. |

■ **Terreno agricolo - Contrada GRAVIGLIONE - ALTAMURA (BA) - Comparabile B**

| | |
|-------------------------------------|--|
| Tipo di dato | Compravendita (prezzo di compravendita) |
| Descrizione | Fondo rustico sito in agro di Altamura e riportato in Catasto Terreni al foglio 186, particelle 60 - 67 - 69 - 70 - 71 - 75, per una superficie complessiva di ettari 7.56.00. |
| Destinazione | Agricola |
| Superficie commerciale (SUP) | 39.150,00 m ² |
| Superficie condominiale (S) | - |
| Quota condominiale (Q) | - |
| Sup. esterna esclusiva (Se) | - |
| Area di sedime (Sd) | - |
| Fonte dato | Diretta |
| Provenienza | Intervista diretta |
| Data | - |
| Prezzo | 15.500,00 € |

■ **Terreno agricolo - Contrada SGOLGORE - ALTAMURA (BA) - Comparabile C**

| | |
|-------------------------------------|--|
| Tipo di dato | Compravendita (prezzo di compravendita) |
| Descrizione | Fondo rustico sito in agro di Altamura e riportato in Catasto Terreni al foglio di mappa 149 particelle 46 - 62 - 63 - 69 - 70 - 72 - 77 - 78 - 82 - 85 - 87 - 116 - 117 - 118 - 119 - 120 - 121 - 122 ed al foglio 150 particella 31 per complessivi ettari 23.01.47. |
| Destinazione | Agricola |
| Superficie commerciale (SUP) | 191.862,00 m ² |
| Superficie condominiale (S) | - |
| Quota condominiale (Q) | - |
| Sup. esterna esclusiva (Se) | - |
| Area di sedime (Sd) | - |
| Fonte dato | Proprietario |
| Provenienza | Personale |
| Data | - |
| Prezzo | 330.000,00 € |

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE (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;

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

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

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

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

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

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

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

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

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

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Terreno agricolo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. 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) € | 8.000,00 | 15.500,00 | 330.000,00 | - |
| Superficie commerciale (SUP) m ² | 10.931,0 | 39.150,0 | 191.862,0 | 461.475,0 |
| Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max | 3 | 1 | 2 | 2 |
| Sistemazione del terreno (STT) 1=min 2=med 3=max | 1 | 1 | 2 | 1 |
| Dotazione di fabbricati rurali (DFR) 0=nessuno 1=min 2=med 3=max | 0 | 0 | 3 | 1 |

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:

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

$$p_A(S1) = 8.000,00 * 1,00 / 10.931,00 = 0,73 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 15.500,00 * 1,00 / 39.150,00 = 0,40 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 330.000,00 * 1,00 / 191.862,00 = 1,72 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1,72 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 0,40 \text{ €/m}^2$$

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUP) = 0,40 * 1,00 = 0,40$$

$$p_B(SUP) = 0,40 * 1,00 = 0,40$$

$$p_C(SUP) = 0,40 * 1,00 = 0,40$$

Prezzo marginale della caratteristica Sistemazione del terreno (STT)

| Nomenclatore da punto | Nomenclatore a punto | Importo (€) [i(STT)] | Modalità di stima |
|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 1 (Min) | 2 (Med) | 25.000,00 | |
| 1 (Min) | 3 (Max) | 20.000,00 | |

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STT}) = 25.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Dotazione di fabbricati rurali (DFR)

| Nomenclatore da punto | Nomenclatore a punto | Importo (€) [i(DFR)] | Modalità di stima |
|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 0 (Nullo) | 1 (Min) | 40.000,00 | |
| 1 (Min) | 3 (Max) | 180.000,00 | |

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DFR}) = 40.000,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_B(\text{DFR}) = 40.000,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_C(\text{DFR}) = 180.000,00 \text{ € da punto a punto}$$

Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Superficie commerciale (SUP) | 0,40 | 0,40 | 0,40 |
| Giacitura (GAT) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sistemazione del terreno (STT) € | 0,00 | 0,00 | 25.000,00 |
| Dotazione di fabbricati rurali (DFR) € da punto a punto | 40.000,00 | 40.000,00 | 180.000,00 |

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) | | 8.000,00 | | 15.500,00 | | 330.000,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (461.475,0-10.931,0) | 180.217,60 | (461.475,0-39.150,0) | 168.930,00 | (461.475,0-191.862,0) | 107.845,20 |
| Giacitura (GAT) | (2-3) | 0,00 | (2-1) | 0,00 | (2-2) | 0,00 |
| Sistemazione del terreno (STT) | (1-1) | 0,00 | (1-1) | 0,00 | (1-2) | -25.000,00 |
| Dotazione di fabbricati rurali (DFR) | (1-0) | 40.000,00 | (1-0) | 40.000,00 | (1-3) | -180.000,00 |
| Prezzo corretto | | 228.217,59 | | 224.430,00 | | 232.845,20 |

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 (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(232.845,20 - 224.430,00) * 100] / 224.430,00 = 3,75\% < 5\%$.

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 $(228.217,59 + 224.430,00 + 232.845,20) / 3 = 228.497,60$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE (BA)

■ **Valore MCA**

| Valore MCA | [Stima a Market Comparison Approach] | |
|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Variabile | Procedimento | Valore (€) |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach | 228.497,60 |

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

228.497,60 €

Diconsi Euro duecentoventiottomilaquattrocentonovantasettevirgolasessanta

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 02 - Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE (BA)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 6 del presente rapporto.

VALUTAZIONE

Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE (BA)

Il Valore MCA e Sistemi di Stima dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in SANTERAMO IN COLLE (BA), avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 26/11/2019.

COMPARABILI

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

■ Terreno agricolo - Contrada SCIANCAGALLINE - SANTERAMO IN COLLE (BA) - Comparabile A

| | |
|-------------------------------------|---|
| Tipo di dato | Compravendita (prezzo di compravendita) |
| Descrizione | Valore di compravendita del fondo rustico sito in agro di Santeramo in Colle riportato in Catasto Terreni al foglio di mappa 78 particelle 22 ed 80 per una superficie complessiva di Ha 1.09.31. |
| Destinazione | Agricola |
| Superficie commerciale (SUP) | 10.931,00 m ² |
| Superficie condominiale (S) | - |
| Quota condominiale (Q) | - |
| Sup. esterna esclusiva (Se) | - |
| Area di sedime (Sd) | - |
| Fonte dato | Atto pubblico (rogito o contratto registrato) |
| Provenienza | Borsa Dati Immobiliari |
| Data | - |
| Prezzo | 8.000,00 € |
| Nota Prezzo | atto notarile del 25 febbraio 2016 del notaio Clemente Stigliano, registrato a Gioia del Colle il 15 marzo 2016 al n. 2633 serie 1T. |

■ **Terreno agricolo - Contrada GRAVIGLIONE - ALTAMURA (BA) - Comparabile B**

| | |
|-------------------------------------|--|
| Tipo di dato | Compravendita (prezzo di compravendita) |
| Descrizione | Fondo rustico sito in agro di Altamura e riportato in Catasto Terreni al foglio 186, particelle 60 - 67 - 69 - 70 - 71 - 75, per una superficie complessiva di ettari 7.56.00. |
| Destinazione | Agricola |
| Superficie commerciale (SUP) | 39.150,00 m ² |
| Superficie condominiale (S) | - |
| Quota condominiale (Q) | - |
| Sup. esterna esclusiva (Se) | - |
| Area di sedime (Sd) | - |
| Fonte dato | Diretta |
| Provenienza | Intervista diretta |
| Data | - |
| Prezzo | 15.500,00 € |

■ **Terreno agricolo - Contrada SGOLGORE - ALTAMURA (BA) - Comparabile C**

| | |
|-------------------------------------|--|
| Tipo di dato | Compravendita (prezzo di compravendita) |
| Descrizione | Fondo rustico sito in agro di Altamura e riportato in Catasto Terreni al foglio di mappa 149 particelle 46 - 62 - 63 - 69 - 70 - 72 - 77 - 78 - 82 - 85 - 87 - 116 - 117 - 118 - 119 - 120 - 121 - 122 ed al foglio 150 particella 31 per complessivi ettari 23.01.47. |
| Destinazione | Agricola |
| Superficie commerciale (SUP) | 191.862,00 m ² |
| Superficie condominiale (S) | - |
| Quota condominiale (Q) | - |
| Sup. esterna esclusiva (Se) | - |
| Area di sedime (Sd) | - |
| Fonte dato | Proprietario |
| Provenienza | Personale |
| Data | - |
| Prezzo | 330.000,00 € |

MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA LOTTO 02 - Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE (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 |

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

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

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Terreno agricolo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. 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) € | 8.000,00 | 15.500,00 | 330.000,00 | - |
| Superficie commerciale (SUP) m ² | 10.931,0 | 39.150,0 | 191.862,0 | 461.475,0 |
| Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max | 3 | 1 | 2 | 2 |
| Sistemazione del terreno (STT) 1=min 2=med 3=max | 1 | 1 | 2 | 1 |
| Dotazione di fabbricati rurali (DFR) 0=nullo 1=min 2=med 3=max | 0 | 0 | 3 | 1 |

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 0,40 \cdot 1,00 = 0,40$$

$$p_B(\text{SUP}) = 0,40 \cdot 1,00 = 0,40$$

$$p_C(\text{SUP}) = 0,40 \cdot 1,00 = 0,40$$

Prezzo marginale della caratteristica Sistemazione del terreno (STT)

| Nomenclatore da punto | Nomenclatore a punto | Importo (€) [i(STT)] | Modalità di stima |
|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 1 (Min) | 2 (Med) | 25.000,00 | |
| 1 (Min) | 3 (Max) | 20.000,00 | |

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STT}) = 25.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Dotazione di fabbricati rurali (DFR)

| Nomenclatore da punto | Nomenclatore a punto | Importo (€) [i(DFR)] | Modalità di stima |
|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 0 (Nullo) | 1 (Min) | 40.000,00 | |
| 1 (Min) | 3 (Max) | 180.000,00 | |

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DFR}) = 40.000,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_B(\text{DFR}) = 40.000,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_C(\text{DFR}) = 180.000,00 \text{ € da punto a punto}$$

Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Superficie commerciale (SUP) | 0,40 | 0,40 | 0,40 |
| Sistemazione del terreno (STT) € | 0,00 | 0,00 | 25.000,00 |
| Dotazione di fabbricati rurali (DFR) € da punto a punto | 40.000,00 | 40.000,00 | 180.000,00 |

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) | | 8.000,00 | | 15.500,00 | | 330.000,00 |
| Superficie commerciale (SUP) | (461.475,0-1 0.931,0) | 180.217,60 | (461.475,0-3 9.150,0) | 168.930,00 | (461.475,0-1 91.862,0) | 107.845,20 |
| Sistemazione del terreno (STT) | (1-1) | 0,00 | (1-1) | 0,00 | (1-2) | -25.000,00 |
| Dotazione di fabbricati rurali (DFR) | (1-0) | 40.000,00 | (1-0) | 40.000,00 | (1-3) | -180.000,00 |
| Prezzo corretto | | 228.217,59 | | 224.430,00 | | 232.845,20 |

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(232.845,20 - 224.430,00) * 100] / 224.430,00 = 3,75\% < 5\%$.

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) € | 228.217,59 | 224.430,00 | 232.845,20 | - |
| Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max | 3 | 1 | 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 (€) | 228.497,60 |
| Giacitura (GAT) | 1.893,80 |

Valore di stima uguale a 228.497,60 €.

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



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE (BA)

■ **Valore MCA e Sistemi di Stima**

| Valore MCA e Sistemi di Stima | [Stima a MCA e Sistema di stima] | |
|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Variabile | Procedimento | Valore (€) |
| Stima a MCA e Sistema di stima | MCA e Sistema di stima | 228.497,60 |

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

228.497,60 €

Diconsi Euro duecentoventiottomilaquattrocentonovantasettevirgolasessanta

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE (BA)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 6 del presente rapporto.

VALUTAZIONE

Il Capitalizzazione diretta dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in SANTERAMO IN COLLE (BA), avviene mediante la seguente formula:

Capitalizzazione diretta = [Stima a Capitalizzazione Diretta]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 26/11/2019.

Bilanci LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE (BA)

Estimativo annuo 2019

| Attivo | | Passivo | |
|---|-------------|--|-------------|
| Voce / Commento / Formula | Importo (€) | Voce / Commento / Formula | Importo (€) |
| Altre entrate: DOMANDA UNICA AGEA 23100 | 23.100,00 | Spese di manutenzione a carico della proprietà - Spese di manutenzione e gestione del bosco e dei pascoli - 8000 | 8.000,00 |
| | | Sv - Spese varie per materiali, servizi, prestazioni personali, consumi, energia, ecc - 2000 | 2.000,00 |
| | | Imprevisti - 2000 | 2.000,00 |
| | | Spese Generali - Manutenzione macchine ed attrezzature - 5000 | 5.000,00 |
| | | Totale Passivi | 17.000,00 |
| | | Totale Netto | 6.100,00 |
| Totale Attivi | 23.100,00 | Reddito Lordo | 23.100,00 |

SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE (BA)

Nota

Saggio Noto: 2,5000 %

■ Stima a Capitalizzazione Diretta

| | | | |
|---|-----------------------|---------------|-------------|
| Anno iniziale bilancio transitorio | Estimativo annuo 2019 | | |
| Reddito transitorio | Reddito Lordo | Valore | 23.100,00 € |
| Numero anni durata del reddito transitorio | 0 | | |
| Anno iniziale bilancio costante | Estimativo annuo 2019 | | |
| Reddito costante | Reddito Netto | Valore | 6.100,00 € |
| Saggio capitalizzazione | Saggio Noto | Valore | 2,5000 % |

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 244.000,00 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE (BA)

■ **Capitalizzazione diretta**

| Capitalizzazione diretta | [Stima a Capitalizzazione Diretta] | |
|----------------------------------|---|-------------------|
| Variabile | Procedimento | Valore (€) |
| Stima a Capitalizzazione Diretta | Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization) | 244.000,00 |

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

244.000,00 €

Diconsi Euro duecentoquarantaquattromila

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Lotto 1

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione | Valore (€) |
|----|---|------------|
| 1 | Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada LAMA DI LUPO, SANTERAMO IN COLLE (BA) il Valore MCA alla data di stima del 26/11/2019 è pari a 228.497,60 € per 461.475,0 m ² pari a 0,50 €/m ² | |
| | Totale | 228.497,60 |

■ Lotto 02 - Lotto 2

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione | Valore (€) |
|----|--|------------|
| 1 | Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada LAMA DI LUPO, SANTERAMO IN COLLE (BA) il Valore MCA e Sistemi di Stima alla data di stima del 26/11/2019 è pari a 228.497,60 € per 461.475,0 m ² pari a 0,50 €/m ² | |
| | Totale | 228.497,60 |

■ Lotto 03 - Lotto 3

| N. | Compendio immobiliare e Valutazione | Valore (€) |
|----|---|------------|
| 1 | Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada LAMA DI LUPO, SANTERAMO IN COLLE (BA) il Capitalizzazione diretta alla data di stima del 26/11/2019 è pari a 244.000,00 € per 461.475,0 m ² pari a 0,53 €/m ² | |
| | Totale | 244.000,00 |

TABELLA RIEPILOGATIVA

| METODO DI STIMA | TERRENO AGRICOLO OGGETTO DI VALUTAZIONE |
|------------------------|---|
| MCA | € 228.497,60 |
| CAPITALIZZAZIONE | € 244.000,00 |
| MCA E SISTEMA DI STIMA | € 228.497,60 |
| MEDIA | €233.665,06 |

CONCLUSIONI RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

Indice

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Fondo rustico sito in agro di Santeramo in Colle, c.da "Lama di Lupo" , individuazione catastale FM 78-87-88-89-96

| | |
|--|----|
| Frontespizio | 1 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti | 4 |
| Lotti | 5 |
| Lotto 1 | |
| Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE (BA) | |
| Scheda immobile | 6 |
| Geografia | 7 |
| Consistenze superficiali | 8 |
| Caratteristiche | 10 |
| Segmento di mercato | 11 |
| Valutazione | 12 |
| Comparabili | 12 |
| Market Comparison Approach | 14 |
| Risultati della valutazione | 18 |
| Lotto 2 | |
| Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE (BA) | |
| Profilo immobiliare | 19 |
| Valutazione | 20 |
| Comparabili | 20 |
| MCA e Sistema di stima | 22 |
| Risultati della valutazione | 26 |
| Lotto 3 | |
| Terreno agricolo Contrada LAMA DI LUPO, - 70029 - SANTERAMO IN COLLE (BA) | |
| Profilo immobiliare | 27 |
| Valutazione | 28 |
| Bilanci annui | 28 |
| Saggi di capitalizzazione | 28 |
| Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization) | 29 |
| Risultati della valutazione | 30 |
| Quadro riassuntivo | 30 |
| Conclusioni RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE | 33 |