

■ **Data della valutazione**

lunedì 07/06/2021

■ **Data del rapporto**

lunedì 07/06/2021

Rapporto di valutazione immobiliare

Stima del più probabile Valore di Mercato dell'azienda agricola denominata "santa Chiara" sita in agro di Altamura, in catasto al FM 24 - 34

■ **Numero della pratica**

02B/2021

■ **Richiedente valutazione**

Sig. NICOLA DIBENEDETTO

■ **Valutatore**

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

■ **Tipo di Valutazione**

Bancaria

■ **Stato della pratica**

Consegnata

■ **Oggetto**

Stima del più probabile Valore di Mercato dell'azienda agricola denominata "Santa Chiara" sita in agro di Altamura, in catasto al FM 24 e 34.

■ **Valore**

2.046.996,18 € Diconsi Euro

duemilioni quarantaseimilanovecentonovantaseivirgoladiciotto

A circular professional stamp of the Agronomist Order of Bari. The stamp contains the text: "ORDINE PROV. DOTTORI AGRONOMI", "DOTT. LAURIERO ANTONIO", and "1916". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1		Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)
Classificazione	Terreno agricolo	
Comune	ALTAMURA	
Indirizzo	Contrada Santa chiara, SNC	
Proprietà		
Utilizzo	In locazione	
Dati catastali	Fg. Part.	
Superficie (m ²)	1.244.088,00	
Valore unitario (€/m ²)	1,16	
Valore di mercato (€)	1.437.660,92	

■ Lotto 02 - Lotto 2

1		Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)
Classificazione	Terreno agricolo	
Comune	ALTAMURA	
Indirizzo	Contrada Santa chiara, SNC	
Proprietà		
Utilizzo	In locazione	
Dati catastali	Fg. Part.	
Superficie (m ²)	1.244.088,00	
Valore unitario (€/m ²)	1,17	
Valore di mercato (€)	1.459.754,76	

■ Lotto 03 - Lotto 3

1		Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)
Classificazione	Terreno agricolo	
Comune	ALTAMURA	
Indirizzo	Contrada Santa chiara, SNC	
Proprietà		
Utilizzo	In locazione	
Dati catastali	Fg. Part.	
Superficie (m ²)	1.244.088,00	
Valore unitario (€/m ²)	1,18	
Valore di mercato (€)	1.471.142,86	

■ **Lotto 04 - Lotto 4**

1	Fabbricato intero Contrada Santa Chiara, snc - 70022 - ALTAMURA (BA)	
Classificazione	Fabbricato intero	
Comune	ALTAMURA	
Indirizzo	Contrada Santa chiara, snc	
Proprietà		
Utilizzo		
Dati catastali		
Superficie (m ²)	2.882,00	
Valore unitario (€/m ²)	205,00	
Valore di mercato (€)	590.810,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada Santa Chiara, SNC ALTAMURA (BA), PUGLIA, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)", il:
- Stima MCA alla data di stima del 08/06/2021;
 - Stima MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 08/06/2021;
 - Capitalizzazione diretta alla data di stima del 08/06/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di ALTAMURA Comune Catastale di ALTAMURA
Catasto Fabbricati
0, Rendita 0,00 €

- 2 Per l'immobile classificato come Fabbricato intero, sito in Contrada Santa Chiara, snc - ALTAMURA (BA), PUGLIA, (Subject) di seguito denominato "Fabbricato intero Contrada Santa Chiara, snc - 70022 - ALTAMURA (BA)" è determinato il Costo di costruzione alla data di stima del 08/06/2021.

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 27/05/2021 incaricava il valutatore di eseguire la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Dr. ANTONIO LAURIERO Via TERMOLI, 82 - 70022 ALTAMURA - BA Tel. 080 3146024 Cel. 3397180015 Nato il 19/10/1955 a ALTAMURA CF: LRRNTN55R19A225H
Richiedente valutazione	Sig. NICOLA DIBENEDETTO Nato il 14/03/1991 a MATERA CF: DBNNCL91C14F052G
Istituto finanziatore	Spett.le BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA MURGIA - SEDE DI ALTAMURA CF: 05175940724 - PIVA: 05175940724



FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
27/05/2021	Incarico o mandato

CRITERI E PROCEDIMENTI

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

■ Stima MCA

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

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

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

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

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

"importo stimato..."

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

"...alla data della valutazione..."

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

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

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

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

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

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

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

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

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

■ Stima MCA e Sistema di Stima

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

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

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

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

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

"importo stimato..."

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

"...alla data della valutazione..."

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

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

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

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

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

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

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

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Stima MCA e Sistema di Stima	[Stima a MCA e Sistema di stima]
Procedimento	Descrizione
Stima a MCA e Sistema di stima	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach e Sistema di Stima MCA e Sistema di stima Il market comparison approach e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato.

■ Capitalizzazione diretta

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

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

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

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

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

"importo stimato..."

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

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone

anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

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

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

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

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

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Capitalizzazione diretta	[Stima a Capitalizzazione Diretta]
Procedimento	Descrizione
Stima a Capitalizzazione Diretta	Valore determinato mediante il procedimento della Capitalizzazione Diretta Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization) La Capitalizzazione Diretta è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito che converte i redditi futuri nel valore attuale dell'immobile con un calcolo finanziario. Si tratta del valore attuale di annualità di reddito costante o variabile.

■ Costo di costruzione

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

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

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

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

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

"importo stimato..."

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

"...alla data della valutazione..."

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

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

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

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

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

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Costo di costruzione	[Stima Monoparametrica]
Procedimento	Descrizione
Stima Monoparametrica	Valore determinato mediante il procedimento Monoparametrico Monoparametrica Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Lotto 2
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Lotto 3
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

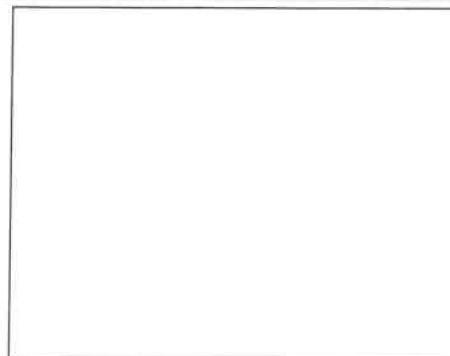
Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
04	Lotto 4
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Fabbricato intero Contrada Santa Chiara, snc - 70022 - ALTAMURA (BA)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

Denominazione

Data inserimento	05/06/2021	Data ultima modifica	08/06/2021
Codice	032021		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	DIBENEDETTO NICOLA		
Destinazione	Agricola		
Proprietà			
Utilizzo	In locazione		
Categoria			
Superficie	1.244.088,00 m ² Superficie Catastale Terreni...		



Ubicazione

Contrada Santa Chiara, SNC -
70022 ALTAMURA - (BA)
Zona OMI: R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Descrizione principale

Stima del valore di mercato del fondo rustico ubicato in agro di Altamura, denominato "Masseria Santa Chiara", riportato in catasto fabbricati al :

Foglio di Mappa 24, particelle:

- 141 sub. 3, contrada Santa Chiara snc p.S1-T, cat. D/10, RC € 10.107,90;
- 141 sub 4, contrada Santa Chiara snc, p,T, in corso di costruzione;

ed al catasto terreni:

Foglio di mappa 24, particelle :

- 37 di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 1.30.26;
- 57, porzione AA di qualità seminativo di 4[^] cl. di Ha 0.83.92 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.26.00;
- 128 di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.12.85;
- 129, porzione AA di qualità pascolo arb. di 1[^] cl. di Ha 1.43.00 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 1.00.50;
- 130 di qualità seminativo di 4[^] cl. di Ha 0.05.93;
- 131, porzione AA di qualità seminativo di 4[^] cl. di Ha 1.13.47 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.07.88;
- 151 di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 10.97.06;

Foglio di mappa 34, particelle :

- 1 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.60.50 ;
- 2, porzione AA di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.21.98 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 6.09.62;
- 3, porzione aa di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 2.31.15 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.20.42;
- 4, porzione AA di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.12.25 e porzione AB di qualità pascolo di Ha 5.69.47;
- 5, porzione AA di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 1.43.78 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.32.18;
- 6, porzione AA di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 5.65.33 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.03.17;
- 7 di qualità seminativo di 4[^] cl. di Ha 4.30.20 ,
- 9 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.55.24;
- 11, porzione AA di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 8.27.70 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 1.63.14;

- 12 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 4.56.80;
- 13 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.75.72;
- 14 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 1.57.84;
- 30 di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 4.62.77;
- 31 di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.01.54;
- 33, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 4.25.03 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 70.66.56;
- 58 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.01.95;
- 59 di qualità seminativo di 6[^] cl. di Ha 0.05.57;
- 60 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.00.70;
- 61, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 0.03.45 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.01.05;
- 62 di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.09.20;
- 63, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 0.15.12 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.37.63;
- 64 di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.13.50;
- 65 di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 1.25.88;
- 55 di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 0.35.00;
- 56 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.11.95;
- 66, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 2.87.13 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 18.08.80;
- 67, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 20.24.71 e porzione AB di qualità pascolo di 4[^] cl. di Ha 0.64.61;
- 68, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 1.17.79 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 23.86.96;
- 69, porzione AA di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 24.89.19 e porzione AB di qualità pascolo di 5[^] cl. di Ha 3.49.98;

per complessivi ettari 240.23.86 di cui :

- seminativi ettari 86.24.40
- pascolo ettari 152.79.03
- tare aziendali ettari 1.20.43

FABBRICATI AZIENDALI

- Abitazione mq 95
- Stalla mq 333
- Ovile mq 198
- Fienile mq 213
- Depositi mq 58
- Deposito attrezzi agricoli mq 430
- Ovile 2 mq 522
- Sala mungitura mq 46
- Sale trasformazione latte mq 58
- Pensilina 1 mq 84
- Pensilina 2 mq 345
- Deposito interrato mq 500

TOTALE MQ 2882

GEOGRAFIA

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

Ubicazione

Regione	PUGLIA	Provincia	BA
Comune	ALTAMURA		
Zona			
Indirizzo	Contrada Santa Chiara		
Civico	SNC	Cap	70022
Latitudine	40° 54' 57,7512"	Longitudine	16° 29' 51,2160"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ Descrizione consistenza

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

■ Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie agricola utile	SAU	862.003,00	1,00	862.003,00
Superficie tare	SUT	1.528.340,00	0,25	382.085,00
Totale Superficie (m²)		2.390.343,00		1.244.088,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ **Consistenza per il Lotto**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
FOGLIO 24 PARTICELLA 130	593,00	SAU	1,00	593,00
FOGLIO 24 PARTICELLA 131	11.347,00	SAU	1,00	11.347,00
FOGLIO 24 PARTICELLA 131	788,00	SAU	1,00	788,00
FOGLIO 24 PARTICELLA 57	8.392,00	SAU	1,00	8.392,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 1	6.050,00	SAU	1,00	6.050,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 11	82.770,00	SAU	1,00	82.770,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 12	45.680,00	SAU	1,00	45.680,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 13	7.572,00	SAU	1,00	7.572,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 14	15.784,00	SAU	1,00	15.784,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 2	2.198,00	SAU	1,00	2.198,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 3	23.115,00	SAU	1,00	23.115,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 33	42.503,00	SAU	1,00	42.503,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 5	14.378,00	SAU	1,00	14.378,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 56	1.195,00	SAU	1,00	1.195,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 58	195,00	SAU	1,00	195,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 59	557,00	SAU	1,00	557,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 6	56.533,00	SAU	1,00	56.533,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 60	70,00	SAU	1,00	70,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 61	345,00	SAU	1,00	345,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 63	1.512,00	SAU	1,00	1.512,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 66	28.713,00	SAU	1,00	28.713,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 67	202.471,00	SAU	1,00	202.471,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 68	11.779,00	SAU	1,00	11.779,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 7	43.020,00	SAU	1,00	43.020,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 9	5.524,00	SAU	1,00	5.524,00
FOGLIO 34 PARTICELLA69	248.919,00	SAU	1,00	248.919,00



FOGLIO 24 PARTICELLA 128	1.285,00	SUT	0,25	321,25
FOGLIO 24 PARTICELLA 129	14.300,00	SUT	0,25	3.575,00
FOGLIO 24 PARTICELLA 129	10.050,00	SUT	0,25	2.512,50
FOGLIO 24 PARTICELLA 151	109.706,00	SUT	0,25	27.426,50
FOGLIO 24 PARTICELLA 37	13.026,00	SUT	0,25	3.256,50
FOGLIO 24 PARTICELLA 57	2.600,00	SUT	0,25	650,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 11	16.314,00	SUT	0,25	4.078,50
FOGLIO 34 PARTICELLA 2	60.962,00	SUT	0,25	15.240,50
FOGLIO 34 PARTICELLA 3	2.042,00	SUT	0,25	510,50
FOGLIO 34 PARTICELLA 30	46.277,00	SUT	0,25	11.569,25
FOGLIO 34 PARTICELLA 31	154,00	SUT	0,25	38,50
FOGLIO 34 PARTICELLA 33	706.656,00	SUT	0,25	176.664,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 4	56.947,00	SUT	0,25	14.236,75
FOGLIO 34 PARTICELLA 4	1.225,00	SUT	0,25	306,25
FOGLIO 34 PARTICELLA 5	3.218,00	SUT	0,25	804,50
FOGLIO 34 PARTICELLA 55	3.500,00	SUT	0,25	875,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 6	317,00	SUT	0,25	79,25
FOGLIO 34 PARTICELLA 61	105,00	SUT	0,25	26,25
FOGLIO 34 PARTICELLA 62	920,00	SUT	0,25	230,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 63	3.763,00	SUT	0,25	940,75
FOGLIO 34 PARTICELLA 64	1.350,00	SUT	0,25	337,50
FOGLIO 34 PARTICELLA 65	12.588,00	SUT	0,25	3.147,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 66	180.880,00	SUT	0,25	45.220,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 67	6.461,00	SUT	0,25	1.615,25
FOGLIO 34 PARTICELLA 68	238.696,00	SUT	0,25	59.674,00
FOGLIO 34 PARTICELLA 69	34.998,00	SUT	0,25	8.749,50
Totale per piano	2.390.343,00			1.244.088,00

CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Giacitura	GAT	3	1=min 2=med 3=max	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie agricola utile	SAU	862.003,0	m ²	-
Superficie tare	SUT	1.528.340,0	m ²	-
Superficie commerciale	SUP	1.244.088,0	m ²	1,00

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	08/06/2021	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ **Denominazione**

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	Agricola

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	ALTAMURA	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 Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

Il Stima MCA dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in ALTAMURA (BA), Contrada Santa Chiara, SNC, avviene mediante la seguente formula:

Stima 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 08/06/2021.

COMPARABILI

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

■ Terreno agricolo - Contrada Lama D'Ape, snc - RUVO DI PUGLIA (BA) - Comparabile A

Tipo di dato	Prezzo totale
Descrizione	Stima del valore di mercato del fondo rustico ubicato in agro di Ruvo di Puglia, contrada "Lama D'Ape", riportato in catasto terreni al Foglio di Mappa 115, particelle: - 58, di qualità seminativo di 5 [^] cl. di Ha 3.97.50; - 62, di qualità seminativo di 5 [^] cl. di Ha 1.58.28; - 160, di qualità seminativo di 3 [^] cl. di Ha 0.86.36; - 161, di qualità seminativo di 5 [^] cl. di Ha 1.61.50; - 167, di qualità seminativo di 3 [^] cl. di Ha 1.51.90; - 168, di qualità seminativo di 5 [^] cl. di Ha 3.38.90; 184 di qualità seminativo di 5 [^] cl. di Ha 0.44.00; per complessivi ettari 13.38.44 di cui - seminativi ettari 13.38.44 R1/Extraurbana/UNICA
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	133.844,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	Personale
Data	-
Prezzo	150.000,00 €
Nota Prezzo	Preliminare di compravendita del 14/12/2020

■ **Terreno agricolo - Contrada Lama D'Ape, snc - RUVO DI PUGLIA (BA) - Comparabile B**

Tipo di dato	Prezzo totale
Descrizione	<p>Stima del valore di mercato del fondo rustico ubicato in agro di Ruvo di Puglia, contrada "Lama D'Ape", riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 106, particelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 di qualità seminativo di 4[^] cl. di Ha 1.55.53; - 47 di qualità seminativo di 1[^] cl. di Ha 7.40.50; <p>e al Foglio di Mappa 115, particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9, porzione AA di qualità seminativo di 3[^] cl. di Ha 0.64.31 e porzione AB di qualità pascolo, fabb. diruto di Ha 0.15.11; - 59, porzione AA di qualità pascolo di 2[^] cl. di Ha 0.01.09 e porzione AB di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 0.00.21; - 91 porzione AA di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 1.25.70 e porzione AB di qualità pascolo di 3[^] cl. di Ha 0.27.15; - 97 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 5.95.85; - 177 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.02.40; - 178 di qualità pascolo di 2[^] cl. di Ha 0.06.50; - 179 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.00.40; - 180 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.01.70; - 181 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.00.15; - 182 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.00.70; - 183 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 10.09.25; <p>per complessivi ettari 27.46.55 di cui</p> <ul style="list-style-type: none"> - seminativi ettari 26.96.70 - pascolo ettari 0.49.85
	R1/Extraurbana/UNICA
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	270.916,25 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	Personale
Data	-
Prezzo	400.000,00 €
Nota Prezzo	Preliminare di compravendita del 14/12/2020

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

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

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Terreno agricolo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 13. 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) €	150.000,00	400.000,00	600.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m ²	133.844,0	270.916,3	503.412,0	1.244.088,0

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000

■ Rapporti di posizione

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

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

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

$$p_A(S1) = 150.000,00 * 1,00 / 133.844,00 = 1,12 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 400.000,00 * 1,00 / 270.916,25 = 1,48 \text{ €/m}^2$$

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

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1,48 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1,12 €/m²

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 1,12 * 1,00 = 1,12$$

$$p_B(\text{SUP}) = 1,12 * 1,00 = 1,12$$

$$p_C(\text{SUP}) = 1,12 * 1,00 = 1,12$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie commerciale (SUP)	1,12	1,12	1,12

■ 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)		150.000,00		400.000,00		600.000,00
Superficie commerciale (SUP)	(1.244.088,0-133.844,0)	1.243.473,00	(1.244.088,0-270.916,3)	1.089.952,00	(1.244.088,0-503.412,0)	829.557,10
Prezzo corretto		1.393.473,25		1.489.952,38		1.429.557,13

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 $d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(1.489.952,38 - 1.393.473,25) * 100] / 1.393.473,25 = 6,92\% > 5\%$.

■ Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(1.393.473,25 + 1.489.952,38 + 1.429.557,13) / 3 = 1.437.660,92$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ **Stima MCA**

Stima MCA	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	1.437.660,92

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

1.437.660,92 €

Dicomi Euro unomilionequattrocentotrentasettemilaseicentosessantavirgolanovantadue

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 02 - Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA
(BA)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 13 del presente rapporto.

VALUTAZIONE

Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

Il Stima MCA e Sistema di Stima dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in ALTAMURA (BA), Contrada Santa Chiara, SNC, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 08/06/2021.

COMPARABILI

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

■ Terreno agricolo - Contrada Lama D'Ape, snc - RUVO DI PUGLIA (BA) - Comparabile A

Tipo di dato	Prezzo totale
Descrizione	Stima del valore di mercato del fondo rustico ubicato in agro di Ruvo di Puglia, contrada "Lama D'Ape", riportato in catasto terreni al Foglio di Mappa 115, particelle: - 58, di qualità seminativo di 5 [^] cl. di Ha 3.97.50; - 62, di qualità seminativo di 5 [^] cl. di Ha 1.58.28; - 160, di qualità seminativo di 3 [^] cl. di Ha 0.86.36; - 161, di qualità seminativo di 5 [^] cl. di Ha 1.61.50; - 167, di qualità seminativo di 3 [^] cl. di Ha 1.51.90; - 168, di qualità seminativo di 5 [^] cl. di Ha 3.38.90; 184 di qualità seminativo di 5 [^] cl. di Ha 0.44.00; per complessivi ettari 13.38.44 di cui - seminativi ettari 13.38.44 R1/Extraurbana/UNICA
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	133.844,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	Personale
Data	-
Prezzo	150.000,00 €
Nota Prezzo	Preliminare di compravendita del 14/12/2020

■ **Terreno agricolo - Contrada Lama D'Ape, snc - RUVO DI PUGLIA (BA) - Comparabile B**

Tipo di dato	Prezzo totale
Descrizione	<p>Stima del valore di mercato del fondo rustico ubicato in agro di Ruvo di Puglia, contrada "Lama D'Ape", riportato in catasto terreni al Foglio di mappa 106, particelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 di qualità seminativo di 4[^] cl. di Ha 1.55.53; - 47 di qualità seminativo di 1[^] cl. di Ha 7.40.50; <p>e al Foglio di Mappa 115, particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9, porzione AA di qualità seminativo di 3[^] cl. di Ha 0.64.31 e porzione AB di qualità pascolo, fabb. diruto di Ha 0.15.11; - 59, porzione AA di qualità pascolo di 2[^] cl. di Ha 0.01.09 e porzione AB di qualità semin. di 5[^] cl. di Ha 0.00.21; - 91 porzione AA di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 1.25.70 e porzione AB di qualità pascolo di 3[^] cl. di Ha 0.27.15; - 97 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 5.95.85; - 177 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.02.40; - 178 di qualità pascolo di 2[^] cl. di Ha 0.06.50; - 179 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.00.40; - 180 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.01.70; - 181 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.00.15; - 182 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 0.00.70; - 183 di qualità seminativo di 5[^] cl. di Ha 10.09.25; <p>per complessivi ettari 27,46.55 di cui</p> <ul style="list-style-type: none"> - seminativi ettari 26.96.70 - pascolo ettari 0.49.85
	R1/Extraurbana/UNICA
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	270.916,25 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	Personale
Data	-
Prezzo	400.000,00 €
Nota Prezzo	Preliminare di compravendita del 14/12/2020

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

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

MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA LOTTO 02 - Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ Stima a MCA e Sistema di stima

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m²;
- Giacitura (GAT): La caratteristica giacitura indica l'inclinazione del terreno del lotto rispetto al piano di riferimento orizzontale. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

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

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Terreno agricolo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 13. 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) €	150.000,00	400.000,00	600.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m ²	133.844,0	270.916,3	503.412,0	1.244.088,0
Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max	2	3	3	3

■ Rapporti di posizione

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

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

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

$$p_A(S1) = 150.000,00 * 1,00 / 133.844,00 = 1,12 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 400.000,00 * 1,00 / 270.916,25 = 1,48 \text{ €/m}^2$$

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

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1,48 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1,12 €/m²

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 1,12 * 1,00 = 1,12$$

$$p_B(\text{SUP}) = 1,12 * 1,00 = 1,12$$

$$p_C(\text{SUP}) = 1,12 * 1,00 = 1,12$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie commerciale (SUP)	1,12	1,12	1,12

■ 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)		150.000,00		400.000,00		600.000,00
Superficie commerciale (SUP)	(1.244.088,0-133.844,0)	1.243.473,00	(1.244.088,0-270.916,3)	1.089.952,00	(1.244.088,0-503.412,0)	829.557,10
Prezzo corretto		1.393.473,25		1.489.952,38		1.429.557,13

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(1.489.952,38 - 1.393.473,25) * 100] / 1.393.473,25 = 6,92\% > 5\%$.

■ Sistema di stima

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

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

■ Tabella delle caratteristiche qualitative

Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	1.393.473,25	1.489.952,38	1.429.557,13	-
Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max	2	3	3	3

■ Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Giacitura.

Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject (€)	1.459.754,76
Giacitura (GAT)	66.281,51

Valore di stima uguale a 1.459.754,76 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ **Stima MCA e Sistema di Stima**

Stima MCA e Sistema di Stima	[Stima a MCA e Sistema di stima]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a MCA e Sistema di stima	MCA e Sistema di stima	1.459.754,76

In conclusione il Stima MCA e Sistema di Stima dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
1.459.754,76 €

Diconsi Euro unomilionequattrocentocinquantanovemilasettecentocinquantaquattrovirgolasettantasei

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA
(BA)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 13 del presente rapporto.

VALUTAZIONE

Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

Il Capitalizzazione diretta dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in ALTAMURA (BA), Contrada Santa Chiara, SNC, avviene mediante la seguente formula:

Capitalizzazione diretta = [Stima a Capitalizzazione Diretta]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 08/06/2021.

Bilanci

LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ Estimativo annuo 2021

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Altre entrate: Domanda Unica Agea 2021 - PSR Regione Puglia misura 11.2 "Agricoltura Biologica" 80610	80.610,00	Sv - Spese varie per materiali, servizi, prestazioni personali, consumi, energia, ecc - 5000	5.000,00
Plv - Produzione Lorda Vendibile: P.L.V. calcolata considerando una superficie coltivata nel 2021 di Ha 86,24 di cui (23 Ha di Lentichia - resa 10 q.li/Ha ed un prezzo di 100 €/q.le ; 33,08 Ha di cima di rapa - resa 5 q.li/Ha ed un prezzo di 0,30 €/Kg ; 30,16 Ha di grano duro - resa 25 q.li/Ha ed un prezzo di 30 €/q.le) 50582	50.582,00	Sa+St - Salari e stipendi - manodopera - 30000	30.000,00
		Imprevisti - 10000	10.000,00
		Spese Generali - spese di coltivazione (sementi, concimi, ecc) - 20000	20.000,00
		Spese Generali - manutenzione macchine ed attrezzature + carburanti e lubrificanti - 15000	15.000,00
		Spese Generali - Spese allevamento - 10000	10.000,00
		Totale Passivi	90.000,00
		Totale Netto	41.192,00
Totale Attivi	131.192,00	Reddito Lordo	131.192,00

SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE

LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ Noto

Il saggio di capitalizzazione è stato calcolato dal rapporto tra i redditi netti di fondi rustici simili e i relativi prezzi di mercato. La ricerca si è basata sulla rilevazione dei dati di mercato.

Saggio Noto: 2,8000 %

■ **Stima a Capitalizzazione Diretta**

Anno iniziale bilancio transitorio	Estimativo annuo 2021		
Reddito transitorio	Reddito Lordo	Valore	131.192,00 €
Numero anni durata del reddito transitorio	0		
Anno iniziale bilancio costante	Estimativo annuo 2021		
Reddito costante	Reddito Netto	Valore	41.192,00 €
Saggio capitalizzazione	Saggio Noto	Valore	2,8000 %

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

Tale valore è uguale a 1.471.142,86 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ **Capitalizzazione diretta**

Capitalizzazione diretta	[Stima a Capitalizzazione Diretta]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Capitalizzazione Diretta	Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	1.471.142,86

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

1.471.142,86 €

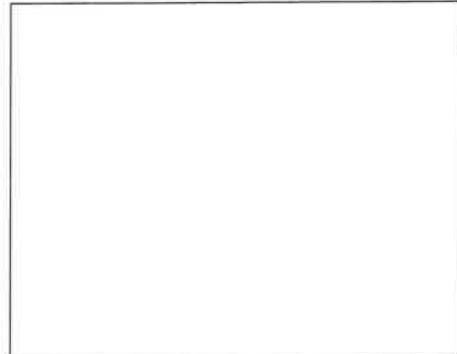
Diconsi Euro unomilionequattrocentosettantaunomilacentotrentaduevirgolaottantasei

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 04-Fabbricato intero Contrada Santa Chiara, snc - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ Denominazione

Data inserimento	08/06/2021	Data ultima modifica	08/06/2021
Codice	082021		
Classificazione	Fabbricato intero		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	2.882,00 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (...)		



■ Ubicazione

Contrada Santa Chiara, snc -
70022 ALTAMURA - (BA)
Zona OMI: R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA

■ Descrizione principale

Stima del valore di mercato dei fabbricati rurali ubicati in agro di Altamura, denominato "Masseria Santa Chiara",
riportato in catasto fabbricati al :

Foglio di Mappa 24, particelle:

- 141 sub. 3, contrada Santa Chiara snc p.S1-T, cat. D/10, RC € 10.107,90;
- 141 sub 4, contrada Santa Chiara snc, p,T, in corso di costruzione;

FABBRICATI AZIENDALI

- Abitazione	mq	95
- Stalla	mq	333
- Ovile	mq	198
- Fienile	mq	213
- Depositi	mq	58
- Deposito attrezzi agricoli	mq	430
- Ovile 2	mq	522
- Sala mungitura	mq	46
- Sale trasformazione latte	mq	58
- Pensilina 1	mq	84
- Pensilina 2	mq	345
- Deposito interrato	mq	500

TOTALE MQ 2882

GEOGRAFIA

LOTTO 04-Fabbricato intero Contrada Santa Chiara, snc - 70022 - ALTAMURA (BA)

Ubicazione

Regione	PUGLIA	Provincia	BA
Comune	ALTAMURA		
Zona			
Indirizzo	Contrada Santa Chiara		
Civico	snc	Cap	70022
Latitudine	40° 55' 0,1452"	Longitudine	16° 29' 51,9468"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 04-Fabbricato intero Contrada Santa Chiara, snc - 70022 - ALTAMURA (BA)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie fabbricati rurali	SFR	2.882,00	1,00	2.882,00
Totale Superficie (m²)		2.882,00		2.882,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-



■ **Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
SUPERFICIE ESTERNA LORDA	2.882,00	SFR	1,00	2.882,00
Totale per piano	2.882,00			2.882,00

CARATTERISTICHE

LOTTO 04-Fabbricato intero Contrada Santa Chiara, snc - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie fabbricati rurali	SFR	2.882,0	m ²	-
Superficie commerciale	SUP	2.882,0	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	08/06/2021	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 04-Fabbricato intero Contrada Santa Chiara, snc - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ Denominazione

Classificazione	Fabbricato intero
Destinazione	

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	ALTAMURA	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

Il Costo di costruzione dell'immobile, classificato come Fabbricato intero sito in ALTAMURA (BA), Contrada Santa Chiara, snc, avviene mediante la seguente formula:

Costo di costruzione = [Stima Monoparametrica]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 08/06/2021.

COMPARABILI

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

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

Tipo di dato	Costo di costruzione a nuovo
Descrizione	R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	340,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
Costo	69.700,00 €

MONOPARAMETRICA

LOTTO 04 - Fabbricato intero Contrada Santa Chiara, snc - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ Stima Monoparametrica

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Fabbricato intero, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 41. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	69.700,00		-
Superficie commerciale (SUP) m ²	340,0		2.882,0

■ Prezzi medi

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Comparabile A	69.700,00	340,00	205,00
Prezzo medio calcolato dalla Somma Prezzi/Somma Superfici	69.700,00	340,00	205,00

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (205,00 €/m²) per la superficie commerciale (2.882,00 m²) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 590.810,00 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 04 - Fabbricato intero Contrada Santa Chiara, snc - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ **Costo di costruzione**

Costo di costruzione		[Stima Monoparametrica]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima Monoparametrica	Monoparametrica	590.810,00

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

590.810,00 €

Diconsi Euro cinquecentonovantamilaottocentodieci

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - STIMA MCA

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA) il Valore MCA alla data di stima del 08/06/2021 è pari a 1.437.660,92 € per 1.244.088,0 m ² pari a 1,16 €/m ²	
Totale		1.437.660,92

■ Lotto 02 - STIMA MCA e SISTEMA DI STIMA

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA) il Valore MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 08/06/2021 è pari a 1.459.754,76 € per 1.244.088,0 m ² pari a 1,17 €/m ²	
Totale		1.459.754,76 €

■ Lotto 03 - STIMA PER CAPITALIZZAZIONE

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA) il Capitalizzazione diretta alla data di stima del 08/06/2021 è pari a 1.471.142,86 € per 1.244.088,0 m ² pari a 1,18 €/m ²	
Totale		1.471.142,86 €

■ Lotto 04 - STIMA FABBRICATI RURALI

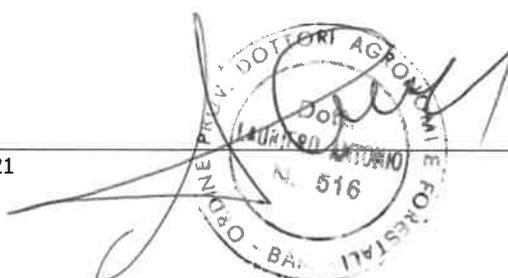
N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Fabbricato intero Contrada Santa Chiara, snc - 70022 - ALTAMURA (BA) il Costo di costruzione alla data di stima del 08/06/2021 è pari a 590.810,00 € per 2.882,0 m ² pari a 205,00 €/m ²	590.810,00 €



METODO DI STIMA	TERRENO AGRICOLO OGGETTO DI VALUTAZIONE
MCA	€ 1.437.660,92
CAPITALIZZAZIONE	€ 1.471.142,86
MCA E SISTEMA DI STIMA	€ 1.459.754,76
MEDIA	€ 1.456.186,18

METODO DI STIMA	FABBRICATI RURALI
COSTO DI COSTRUZIONE MONOPARAMETRICA	€ 590.810,00

RIEPILOGO DEL VALORE DEI TERRENI E DEI FABBRICATI RURALI	
TERRENI	€ 1.456.186,18
FABBRICATI RURALI	€ 590.810,00
TOTALE	€ 2.046.996,18 Arrotondato a € 2.047.000,00



CONCLUSIONI

Rapporto di valutazione immobiliare

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

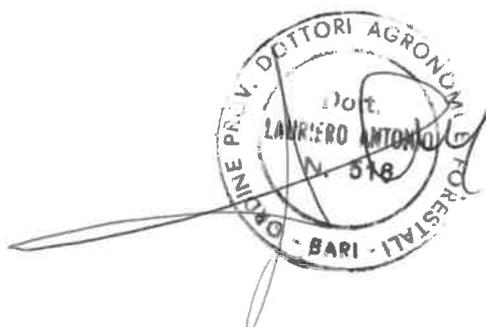
- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito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

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); né il valutatore né 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 nonché 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

Stima del più probabile Valore di Mercato dell'azienda agricola denominata "santa Chiara" sita in agro di Altamura, in catasto al FM 24 - 34

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	3
Elenco immobili oggetto di stima	4
Premessa	4
Mandato e assunzioni preliminari	5
Soggetti	5
Fasi e operazioni peritali	6
Criteri e procedimenti	7
Lotti	12
Lotto 1	
Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)	
Scheda immobile	13
Geografia	15
Consistenze superficiali	16
Caratteristiche	20
Segmento di mercato	21
Consistenza catastale	22
Valutazione	23
Comparabili	23
Market Comparison Approach	26
Risultati della valutazione	28
Lotto 2	
Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)	
Profilo immobiliare	31
Valutazione	32
Comparabili	32
MCA e Sistema di stima	34
Risultati della valutazione	34
Lotto 3	
Terreno agricolo Contrada Santa Chiara, SNC - 70022 - ALTAMURA (BA)	
Profilo immobiliare	35
Valutazione	36
Bilanci annui	36
Saggi di capitalizzazione	36
Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	37
Risultati della valutazione	38
Lotto 4	
Fabbricato intero Contrada Santa Chiara, snc - 70022 - ALTAMURA (BA)	

Scheda immobile	39
Geografia	40
Consistenze superficiali	41
Caratteristiche	42
Segmento di mercato	43
Valutazione	44
Comparabili	44
Monoparametrica	45
Risultati della valutazione	47
Quadro riassuntivo	48
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	50
