

■ **Data della valutazione**

martedì 18/06/2019

■ **Data del rapporto**

giovedì 20/06/2019

Rapporto di valutazione immobiliare

Fondo rustico sito in agro di Altamura, c.da "Graviscella" , individuazione catastale FM 201-202

■ **Numero della pratica**

004/2019

■ **Richiedente mutuo**

Spett.le SOCIETA' AGRICOLA F.LLI CALIA G.O.N. SS
Strada provinciale 27 Km 5,750 - contrada Graviscella, snc - 70022 ALTAMURA - BA

■ **Valutatore**

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

■ **Tipo di Valutazione**

Bancaria

■ **Stato della pratica**

Consegnata

■ **Valore**

389.070,70 € Diconsi Euro trecentoottantanovemilasettantavirgolasettanta

■ Compendio

Classificazione	Terreno agricolo
Comune	ALTAMURA
Indirizzo	Contrada Graviscella,
Proprietà	
Utilizzo	
Dati catastali	
Superficie (m ²)	120.594,50
Valore unitario (€/m ²)	1,79
Valore di mercato (€)	215.384,62

■ Compendio

Classificazione	Terreno agricolo
Comune	ALTAMURA
Indirizzo	Contrada Graviscella,
Proprietà	
Utilizzo	
Dati catastali	
Superficie (m ²)	120.594,50
Valore unitario (€/m ²)	1,81
Valore di mercato (€)	218.639,25

■ Compendio

Classificazione	Terreno agricolo
Comune	ALTAMURA
Indirizzo	Contrada Graviscella,
Proprietà	
Utilizzo	
Dati catastali	
Superficie (m ²)	120.594,50
Valore unitario (€/m ²)	1,81
Valore di mercato (€)	217.782,95

■ Compendio

Classificazione	Fabbricato intero
Comune	ALTAMURA
Indirizzo	Contrada Graviscella,
Proprietà	
Utilizzo	
Dati catastali	
Superficie (m ²)	647,14
Valore unitario (€/m ²)	264,71
Valore di mercato (€)	171.301,76

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada GRAVISCCELLA ALTAMURA (BA), PUGLIA, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Terreno agricolo Contrada GRAVISCCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)", il:

- Valore MCA alla data di stima del 19/06/2019;
- Valore MCA e Sistemi di Stima alla data di stima del 19/06/2019;
- Valore di capitalizzazione alla data di stima del 19/06/2019.

2 Per l'immobile classificato come Fabbricato intero, sito in Contrada GRAVISCCELLA - ALTAMURA (BA), PUGLIA, (Subject) di seguito denominato "Fabbricato intero Contrada GRAVISCCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)" è determinato il Valore di costruzione alla data di stima del 19/06/2019.

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 15/06/2019 incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente mutuo	Spett.le SOCIETA' AGRICOLA F.LLI CALIA G.O.N. SS Strada provinciale 27 Km 5,750 - contrada Graviscella, snc - 70022 ALTAMURA - BA CF: 07952270721 - PIVA: 07952270721
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	Spett.le SOCIETA' AGRICOLA F.LLI CALIA G.O.N. SS Strada provinciale 27 Km 5,750 - contrada Graviscella, snc - 70022 ALTAMURA - BA CF: 07952270721 - PIVA: 07952270721

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
15/06/2019	Incarico o mandato SOCIETA' AGRICOLA F.LLI CALIA G.O.N. SS (Richiedente valutazione)
18/06/2019	Inizio operazioni peritali
18/06/2019	Esame documentale
18/06/2019	Sopralluogo al bene immobile
18/06/2019	Ispezione dell'immobile
19/06/2019	Due Diligence
20/06/2019	Si confermato tutti i limiti descritti dal mandato
20/06/2019	Consegna finale

CRITERI E PROCEDIMENTI

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

■ Valore 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.

Valore 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.

■ Valore MCA e Sistemi 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.

Valore MCA e Sistemi 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.

■ Valore di capitalizzazione

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.

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

■ Valore di costruzione

Valore 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 Stima MCA
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Terreno agricolo Contrada GRAVISCCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)	

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
		02 Stima MCA e Sistema di stima
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Terreno agricolo Contrada GRAVISCCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)	

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
		03 Stima capitalizzazione diretta
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Terreno agricolo Contrada GRAVISCCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)	

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
		04 Valore di costruzione
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Fabbricato intero Contrada GRAVISCCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)	

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada GRAVISCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)

Denominazione

Data inserimento	19/06/2019	Data ultima modifica	20/06/2019
Codice	CALIA 01		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	CALIA 01		
Destinazione	Agricola		
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	120.594,50 m ² Superficie Catastale Terreni...		

Ubicazione

Contrada GRAVISCELLA,
70022 ALTAMURA - (BA)
Zona OMI: R1/Rurale/ZONA AGRICOLA

Descrizione principale

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

Foglio di mappa 201, particelle :

- 3 di qualità seminativo di Ha 10.04.83 ;
- 4 di qualità seminativo di Ha 1.04.60 ;
- 15 di qualità seminativo di Ha 0.64.51 ;
- 37 di qualità seminativo di Ha 0.02.83 ;
- 49 ente urbano di Ha 0.08.68 ;
- 49 sub. 1 piano T cat. C/2 ;
- 50 ente urbano di Ha 0.21.35 ;
- 50 sub. 3 piano T cat. A/3 ;
- 50 sub. 4 piano T cat. D/10 ;

Foglio di mappa 202, particelle :

- 207 di qualità seminativo di Ha 0.09.51 ;
- 209 di qualità seminativo di Ha 0.00.14 ;

per una superficie complessiva di ettari 12.16.45 .

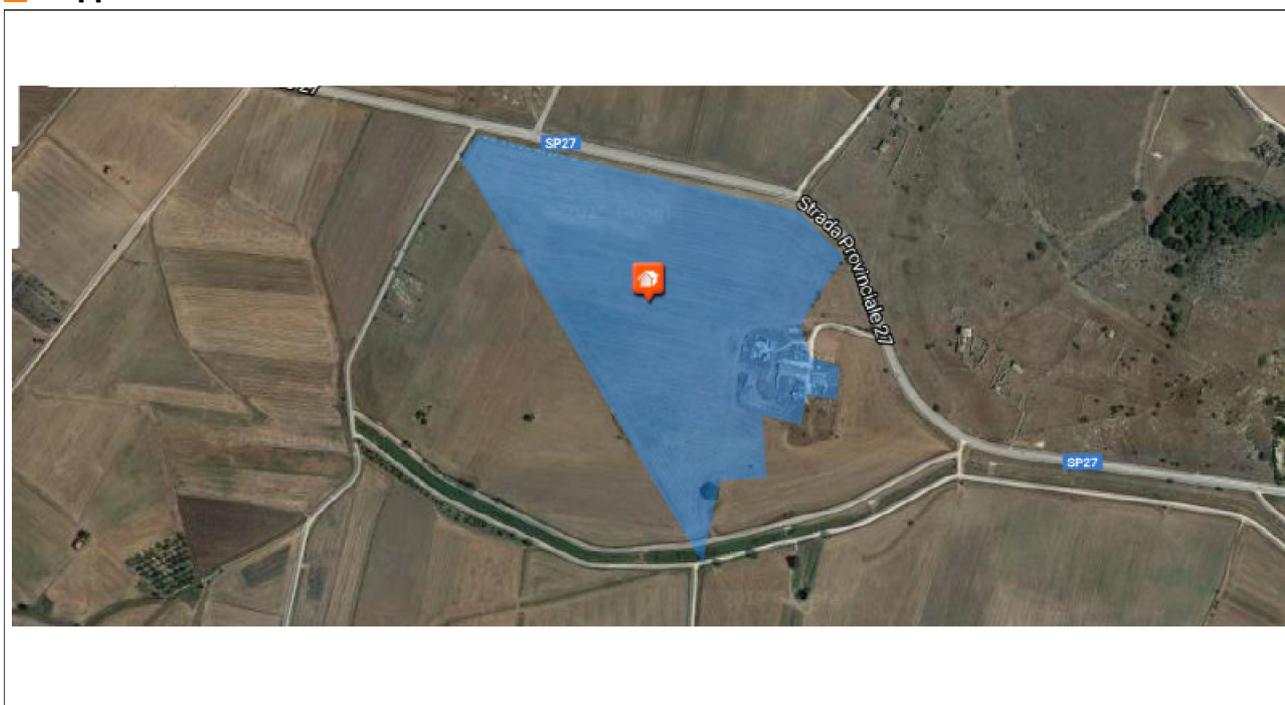
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada GRAVISCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)

Ubicazione

Regione	PUGLIA	Provincia	BA
Comune	ALTAMURA		
Zona			
Indirizzo	Contrada GRAVISCELLA		
Civico		Cap	70022
Latitudine	40° 48' 18,3745"	Longitudine	16° 29' 53,5318"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada GRAVISCCELLA, - 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	120.498,00	1,00	120.498,00
Superficie tare	SUT	965,00	0,10	96,50
Totale Superficie (m²)		121.463,00		120.594,50
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Lotto

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
FOGLIO 201 PARTICELLA 15	6.451,00	SAU	1,00	6.451,00
FOGLIO 201 PARTICELLA 3	100.483,00	SAU	1,00	100.483,00
FOGLIO 201 PARTICELLA 37	283,00	SAU	1,00	283,00
FOGLIO 201 PARTICELLA 4	10.460,00	SAU	1,00	10.460,00
FOGLIO 201 PARTICELLA 49	686,00	SAU	1,00	686,00
FOGLIO 201 PARTICELLA 50	2.135,00	SAU	1,00	2.135,00
FOGLIO 202 PARTICELLA 207	951,00	SUT	0,10	95,10
FOGLIO 202 PARTICELLA 209	14,00	SUT	0,10	1,40
Totale per piano	121.463,00			120.594,50

CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada GRAVISCCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-

■ Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Giacitura	GAT	2	1=min 2=med 3=max	-
Sistemazione del terreno	STT	2	1=min 2=med 3=max	da 2 a 3 = 10.000,00
Tipo di terreno	TTR	medio impasto	(descrizione libera)	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie agricola utile	SAU	120.498,0	m ²	-
Superficie tare	SUT	965,0	m ²	-
Superficie commerciale	SUP	120.594,5	m ²	1,00

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada GRAVISCCELLA, - 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

DOCUMENTI

LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada GRAVISCCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ Elenco Planimetrie

N. 1 S22C-6e19061512030 del 15/06/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

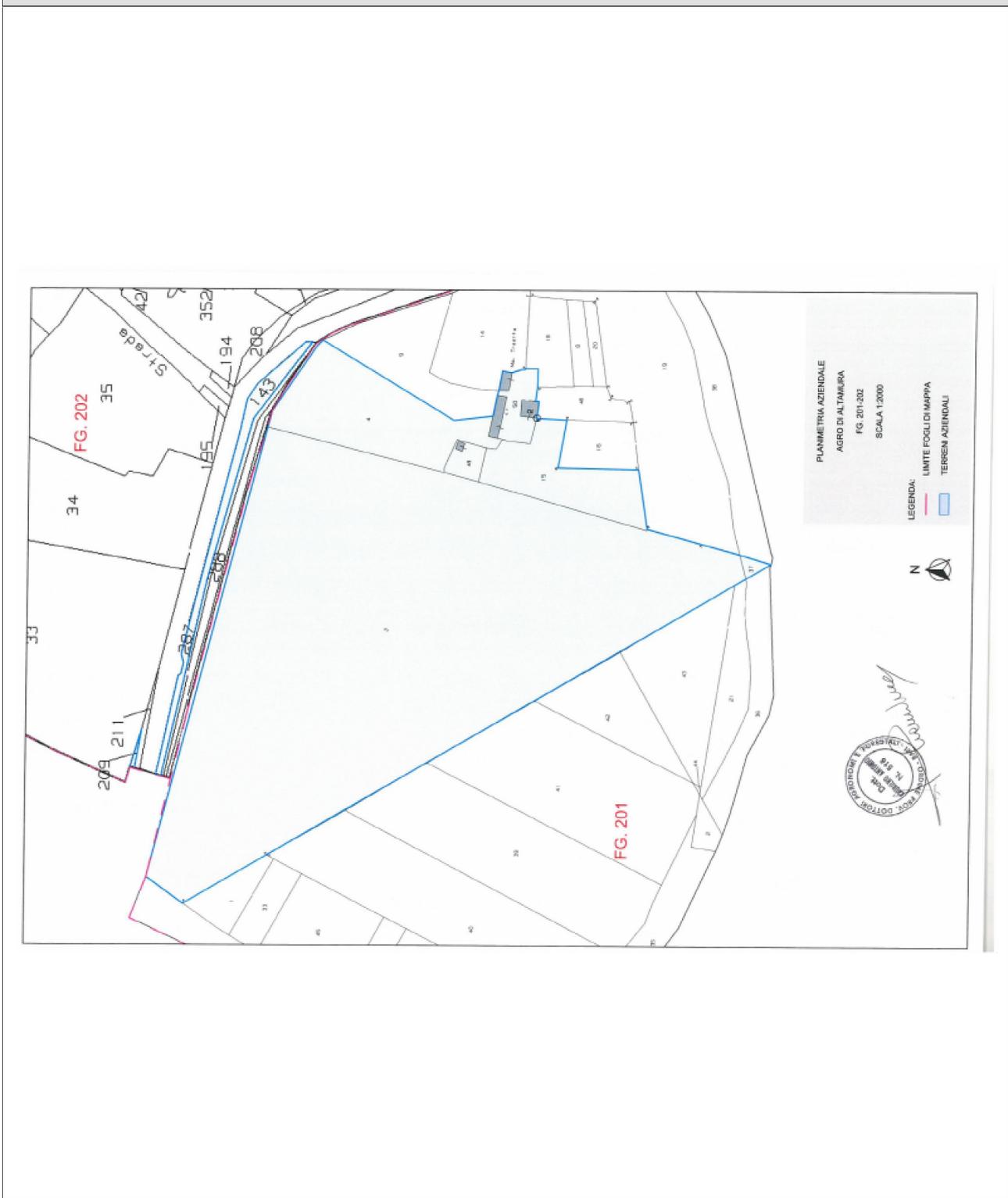
■ Elenco Visure catastali

N. 2 VISURE CALIA SANTE 2019 del 15/06/2019

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

Planimetrie

N. 1 - S22C-6e19061512030



Visure catastali

N. 2 - VISURE CALIA SANTE 2019



Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2019

Data: 15/06/2019 - Ora: 07.37.14 Segue
Visura n.: T2165 Pag: 1

Dati della richiesta	CALIA SANTE Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BARI
Soggetto individuato	CALIA SANTE nato a ALTAMURA il 14/09/1958 C.F.: CLASNT58P14A225V

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ALTAMURA(Codice A225) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		201	50	3			A/3	3	6 vani	Totale: 142 m² Totale escluse aree scoperte*: 142 m²	Euro 402,84	CONTRADA TRAIETTA SNC piano: T. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
2		201	50	4			D/10				Euro 1.507,00	CONTRADA TRAIETTA SNC piano: T. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2014 protocollo n. BA0355095 in atti dal 06/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150201.1/2014)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. ba0318299 del 22/08/2012
Notifica: effettuata il 26/07/2013 con prot. n. BA0240591/2013 del 16/07/13

Immobile 2: Annotazione: di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. ba318299 del 22/08/2012

Totale: vani 6 Rendita: Euro 1.909,84

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CALIA Sante nato a ALTAMURA il 14/09/1958	CLASNT58P14A225V*	(1) Proprieta' per 1/1

VALUTAZIONE Terreno agricolo Contrada GRAVISCCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)

Il Valore MCA dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in ALTAMURA (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 mercoledì 19/06/2019.

COMPARABILI

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

■ Terreno agricolo - Contrada GRAVISCCELLA - ALTAMURA (BA) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Terreno Agricolo situato in agro di Altamura, contrada Graviscella, riportato in catasto terreni : - Foglio 213, particelle : - 44, seminativo di Ha 0.79.73 ; - 45, seminativo di Ha 0.44.74 ; - 79, seminativo di Ha 0.17.74 ; - 110, seminativo di Ha 0.96.00 ; - 155, seminativo di Ha 1.23.45 ; - 351, seminativo di Ha 2.30.86. per una superficie complessiv di Ha 5.92.52.
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	59.252,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Diretta
Provenienza	Personale
Data	-
Prezzo	120.000,00 €

■ **Terreno agricolo - Contrada Quattro Carri - GRAVINA IN PUGLIA (BA) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	175.000,00 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	315.000,00 €
Nota Prezzo	Atto del Notaio Patrizia Speranza di Altamura, repertorio n. 84502, raccolta n. 28573.

■ **Terreno agricolo - Contrada SELVA - GRAVINA IN PUGLIA (BA) - Comparabile C**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	1.015.470,00 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	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	-
Prezzo	1.800.000,00 €
Nota Prezzo	Atto del Notaio Patrizia Speranza di Altamura, repertorio n. 84390 e raccolta n. 28504 del 17/01/2017.

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada GRAVISCCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie agricola utile (SAU): Insieme dei terreni investiti a seminativi, coltivazioni legnose agrarie, orti familiari, prati permanenti e pascoli e castagneti da frutto. Essa costituisce la superficie effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole. E' esclusa la superficie investita a funghi in grotte, sotterranei ed appositi edifici.

Unità di misura: m²;

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

Unità di misura: m²;

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

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

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

- Sistemazione del terreno (STT): La caratteristica sistemazione dei terreni descrive il livello di sistemazione dei terreni in funzione delle 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 11. 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) €	120.000,00	315.000,00	1.800.000,00	-
Superficie agricola utile (SAU) m ²	59.252,0	175.000,0	1.015.470,0	120.498,0
Superficie commerciale (SUP) m ²	59.252,0	175.000,0	1.015.470,0	120.594,5
Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max	2	2	3	2
Sistemazione del terreno (STT) 1=min 2=med 3=max	3	2	2	2
Dotazione di fabbricati rurali (DFR) 0=nullo 1=min 2=med 3=max				

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:

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

$$p_A(S1) = 120.000,00 * 1,00 / 59.252,00 = 2,03 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 315.000,00 * 1,00 / 175.000,00 = 1,80 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 1.800.000,00 * 1,00 / 1.015.470,00 = 1,77 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 2,03 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1,77 \text{ €/m}^2$$

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:

$$p_A(SUP) = 1,77 * 1,00 = 1,77$$

$$p_B(SUP) = 1,77 * 1,00 = 1,77$$

$$p_C(SUP) = 1,77 * 1,00 = 1,77$$

Prezzo marginale della caratteristica Sistemazione del terreno (STT)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STT)]	Modalità di stima
2 (Med)	3 (Max)	10.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STT}) = 10.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Dotazione di fabbricati rurali (DFR)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(DFR)]	Modalità di stima

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DFR}) = 0,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_B(\text{DFR}) = 0,00 \text{ € da punto a punto}$$

$$p_C(\text{DFR}) = 0,00 \text{ € da punto a punto}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie agricola utile (SAU)	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale (SUP)	1,77	1,77	1,77
Giacitura (GAT)	0,00	0,00	0,00
Sistemazione del terreno (STT) €	10.000,00	0,00	0,00
Dotazione di fabbricati rurali (DFR) € da punto a punto	0,00	0,00	0,00

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)	120.000,00		315.000,00		1.800.000,00	
Superficie agricola utile (SAU)	(120.498,0-59.252,0)	0,00	(120.498,0-175.000,0)	0,00	(120.498,0-1.015.470,0)	0,00
Superficie commerciale (SUP)	(120.594,5-59.252,0)	108.576,20	(120.594,5-175.000,0)	-96.297,73	(120.594,5-1.015.470,0)	-1.583.930,00
Giacitura (GAT)	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00	(2-3)	0,00
Sistemazione del terreno (STT)	(2-3)	-10.000,00	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00
Dotazione di fabbricati rurali (DFR)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00
Prezzo corretto	218.576,23		218.702,27		216.070,38	

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(218.702,27 - 216.070,38) * 100] / 216.070,38 = 1,22\% < 5\%$.

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 $(218.576,23 + 218.702,27 + 216.070,38) / 3 = 217.782,95$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada GRAVISCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ **Valore MCA**

Valore MCA	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	217.782,95

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

217.782,95 €

Diconsi Euro duecentodiciassettemilasettecentoottantaduevirgolanovantacinque

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 02 - Terreno agricolo Contrada GRAVISCCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 11 del presente rapporto.

VALUTAZIONE

Terreno agricolo Contrada GRAVISCCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)

Il Valore MCA e Sistemi di Stima dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in ALTAMURA (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 mercoledì 19/06/2019.

COMPARABILI

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

■ Terreno agricolo - Contrada GRAVISCCELLA - ALTAMURA (BA) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Terreno Agricolo situato in agro di Altamura, contrada Graviscella, riportato in catasto terreni : - Foglio 213, particelle : - 44, seminativo di Ha 0.79.73 ; - 45, seminativo di Ha 0.44.74 ; - 79, seminativo di Ha 0.17.74 ; - 110, seminativo di Ha 0.96.00 ; - 155, seminativo di Ha 1.23.45 ; - 351, seminativo di Ha 2.30.86. per una superficie complessiv di Ha 5.92.52.
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	59.252,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Diretta
Provenienza	Personale
Data	-
Prezzo	120.000,00 €

■ **Terreno agricolo - Contrada Quattro Carri - GRAVINA IN PUGLIA (BA) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	175.000,00 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	315.000,00 €
Nota Prezzo	Atto del Notaio Patrizia Speranza di Altamura, repertorio n. 84502, raccolta n. 28573.

■ **Terreno agricolo - Contrada SELVA - GRAVINA IN PUGLIA (BA) - Comparabile C**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	1.015.470,00 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	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	-
Prezzo	1.800.000,00 €
Nota Prezzo	Atto del Notaio Patrizia Speranza di Altamura, repertorio n. 84390 e raccolta n. 28504 del 17/01/2017.

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

■ Stima a MCA e Sistema di stima

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

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

- Sistemazione del terreno (STT): La caratteristica sistemazione dei terreni descrive il livello di sistemazione dei terreni in funzione delle colture in atto e alle risorse idriche disponibili. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

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

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Terreno agricolo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 11. 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) €	120.000,00	315.000,00	1.800.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m ²	59.252,0	175.000,0	1.015.470,0	120.594,5
Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max	2	2	3	2
Sistemazione del terreno (STT) 1=min 2=med 3=max	3	2	2	2

■ 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:

$$p_A(\text{SUP}) = 1,77 * 1,00 = 1,77$$

$$p_B(\text{SUP}) = 1,77 * 1,00 = 1,77$$

$$p_C(\text{SUP}) = 1,77 * 1,00 = 1,77$$

Prezzo marginale della caratteristica Sistemazione del terreno (STT)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STT)]	Modalità di stima
2 (Med)	3 (Max)	10.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STT}) = 10.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STT}) = 0,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie commerciale (SUP)	1,77	1,77	1,77
Sistemazione del terreno (STT) €	10.000,00	0,00	0,00

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)		120.000,00		315.000,00		1.800.000,00
Superficie commerciale (SUP)	(120.594,5-59.252,0)	108.576,20	(120.594,5-175.000,0)	-96.297,73	(120.594,5-1.015.470,0)	-1.583.930,00
Sistemazione del terreno (STT)	(2-3)	-10.000,00	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00
Prezzo corretto		218.576,23		218.702,27		216.070,38

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 $d\% = [(P_{\text{max}} - P_{\text{min}}) * 100] / P_{\text{min}} = [(218.702,27 - 216.070,38) * 100] / 216.070,38 = 1,22\% < 5\%$.

■ 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) €	218.576,23	218.702,27	216.070,38	-
Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max	2	2	3	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 (€)	218.639,25
Giacitura (GAT)	-2.568,87

Valore di stima uguale a 218.639,25 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Terreno agricolo Contrada GRAVISCCELLA, - 70022 - ALTAMURA (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	218.639,25

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

218.639,25 €

Diconsi Euro duecentodiciottomilaseicentotrentanovevirgolaventicinque

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada GRAVISCCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 11 del presente rapporto.

VALUTAZIONE Terreno agricolo Contrada GRAVISCCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)

Il Valore di capitalizzazione dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in ALTAMURA (BA), avviene mediante la seguente formula:

Valore di capitalizzazione = [Stima a Capitalizzazione Diretta]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 19/06/2019.

Bilanci LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada GRAVISCCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)

Costi e Ricavi 2019

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Altre entrate: Domanda Unica AGEA 3600	3.600,00	Sv - Spese varie per materiali, servizi, prestazioni personali, consumi, energia, ecc - 1500	1.500,00
Plv - Produzione Lorda Vendibile: Considerando la coltivazione ordinaria del grano duro, con una resa di 35 q.li/Ha ed un prezzo di 25 €/q.le. 10500	10.500,00	Imprevisti - 1000	1.000,00
		Spese Generali - manutenzione macchinari - 2000	2.000,00
		Spese Generali - acquisti (concime, sementi, ecc) e spese tecniche - 4000	4.000,00
		Totale Passivi	8.500,00
		Totale Netto	5.600,00
Totale Attivi	14.100,00	Reddito Lordo	14.100,00

SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada GRAVISCCELLA, - 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: 2,6000 %

■ Stima a Capitalizzazione Diretta

Anno iniziale bilancio transitorio	Costi e Ricavi 2019		
Reddito transitorio	Reddito Lordo	Valore	14.100,00 €
Numero anni durata del reddito transitorio	0		
Anno iniziale bilancio costante	Costi e Ricavi 2019		
Reddito costante	Reddito Netto	Valore	5.600,00 €
Saggio capitalizzazione	Saggio Noto	Valore	2,6000 %

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

Tale valore è uguale a 215.384,62 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada GRAVISCCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)

Valore di capitalizzazione

Valore di capitalizzazione	[Stima a Capitalizzazione Diretta]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Capitalizzazione Diretta	Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	215.384,62

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

215.384,62 €

Diconsi Euro duecentoquindicimilatrecentoottantaquattrovirgolasessantadue

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 04-Fabbricato intero Contrada GRAVISCCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)

Denominazione

Data inserimento	19/06/2019	Data ultima modifica	20/06/2019
Codice	CALIA 02		
Classificazione	Fabbricato intero		
Denominazione	CALIA 002		
Destinazione	Agricola		
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	647,14 m ² C _{dvi} - Superficie Esterna Lorda (SE...		

Ubicazione

Contrada GRAVISCCELLA,
70022 ALTAMURA - (BA)
Zona OMI: R1/Rurale/ZONA AGRICOLA

Descrizione principale

Stima del valore di mercato dei fabbricati rurali siti in agro di Altamura e riportato in catasto fabbricati al :

- Foglio di mappa 201, particelle :
- 49 ente urbano di Ha 0.08.68 ;
 - 49 sub. 1 piano T cat. C/2 ;
 - 50 ente urbano di Ha 0.21.35 ;
 - 50 sub. 3 piano T cat. A/3 ;
 - 50 sub. 4 piano T cat. D/10 ;

GEOGRAFIA

LOTTO 04-Fabbricato intero Contrada GRAVISCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)

Ubicazione

Regione	PUGLIA	Provincia	BA
Comune	ALTAMURA		
Zona			
Indirizzo	Contrada GRAVISCELLA		
Civico		Cap	70022
Latitudine	40° 48' 15,0162"	Longitudine	16° 30' 2,0194"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 04-Fabbricato intero Contrada GRAVISCCELLA, - 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, disimpegni, 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 aggetti 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	647,14	1,00	647,14
Totale Superficie (m²)		647,14		647,14
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ **Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
ABITAZIONE RURALE	287,28	SFR	1,00	287,28
DEPOSITO	218,23	SFR	1,00	218,23
OVILE	141,63	SFR	1,00	141,63
Totale per piano	647,14			647,14

CARATTERISTICHE

LOTTO 04-Fabbricato intero Contrada GRAVISCCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie fabbricati rurali	SFR	647,1	m ²	-
Superficie commerciale	SUP	647,1	m ²	1,00

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	19/06/2019	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 04-Fabbricato intero Contrada GRAVISCCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)

Denominazione

Classificazione	Fabbricato intero
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

DOCUMENTI

LOTTO 04-Fabbricato intero Contrada GRAVISCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 1 elaborato planimetrico del 15/06/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 2 PLN_129441395_1 del 15/06/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 3 PLN_129441395_2 del 15/06/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 4 PLN_129441395_3 del 15/06/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

Planimetrie catastali

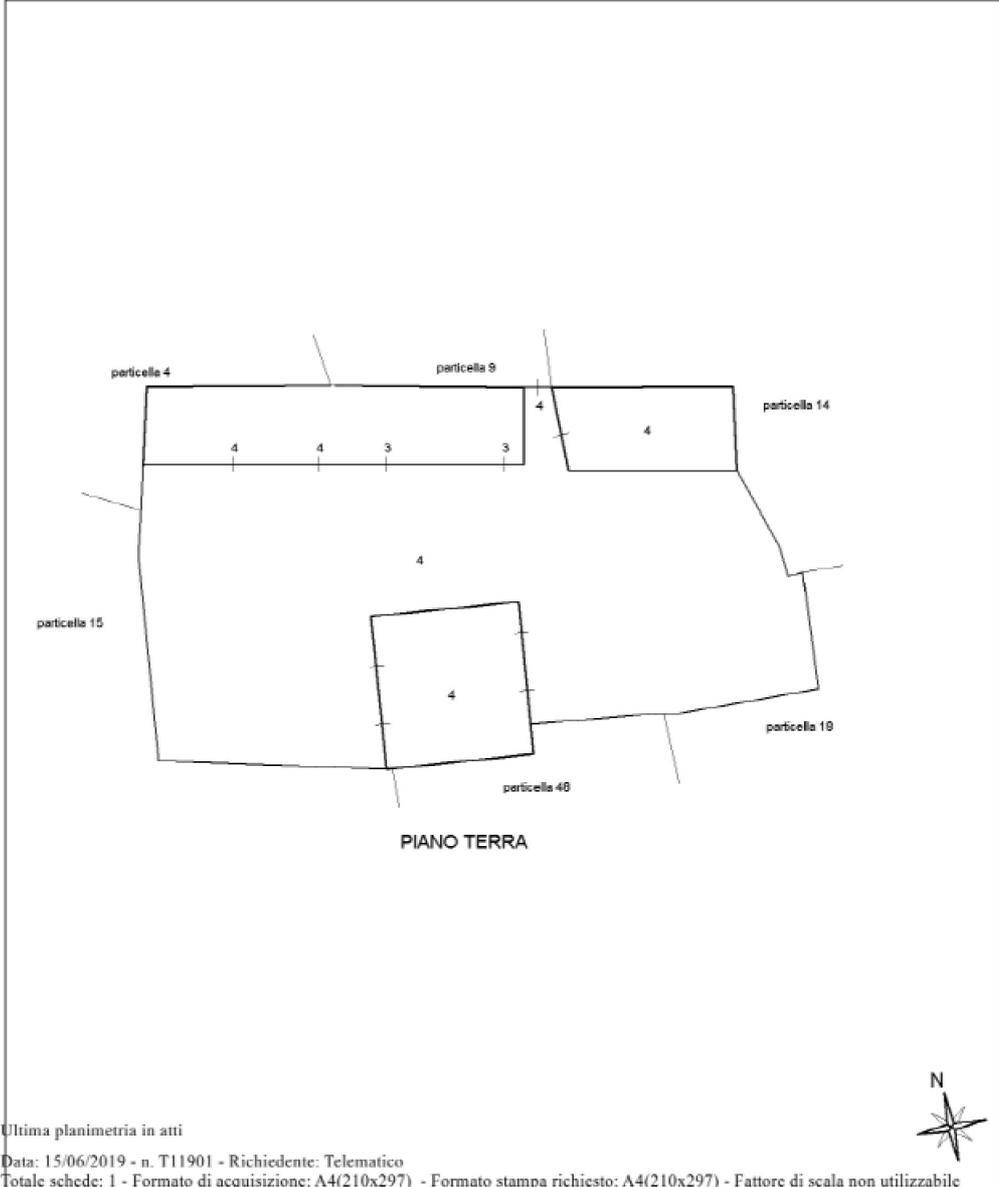
N. 1 - elaborato planimetrico

Data: 15/06/2019 - n. T11901 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Capurso Giuseppe
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Bari	N. 2742

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari

Comune di Altamura	Protocollo n. BA0304343 del 02/08/2012
Sezione: Foglio: 201 Particella: 50	Tipo Mappale n. 373242 del 16/07/2010
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



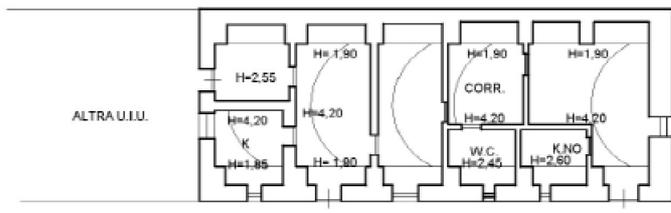
Planimetrie catastali

N. 3 - PLN_129441395_2

Data: 15/06/2019 - n. T10045 - Richiedente: LRRNTN55R19A225H

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bari	Dichiarazione protocollo n. BA0304343 del 02/08/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Altamura Strada Vicinale Masseria Traetta oiv. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 201 Particella: 50 Subalterno: 3	Compilata da: Capurso Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bari N. 2742

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

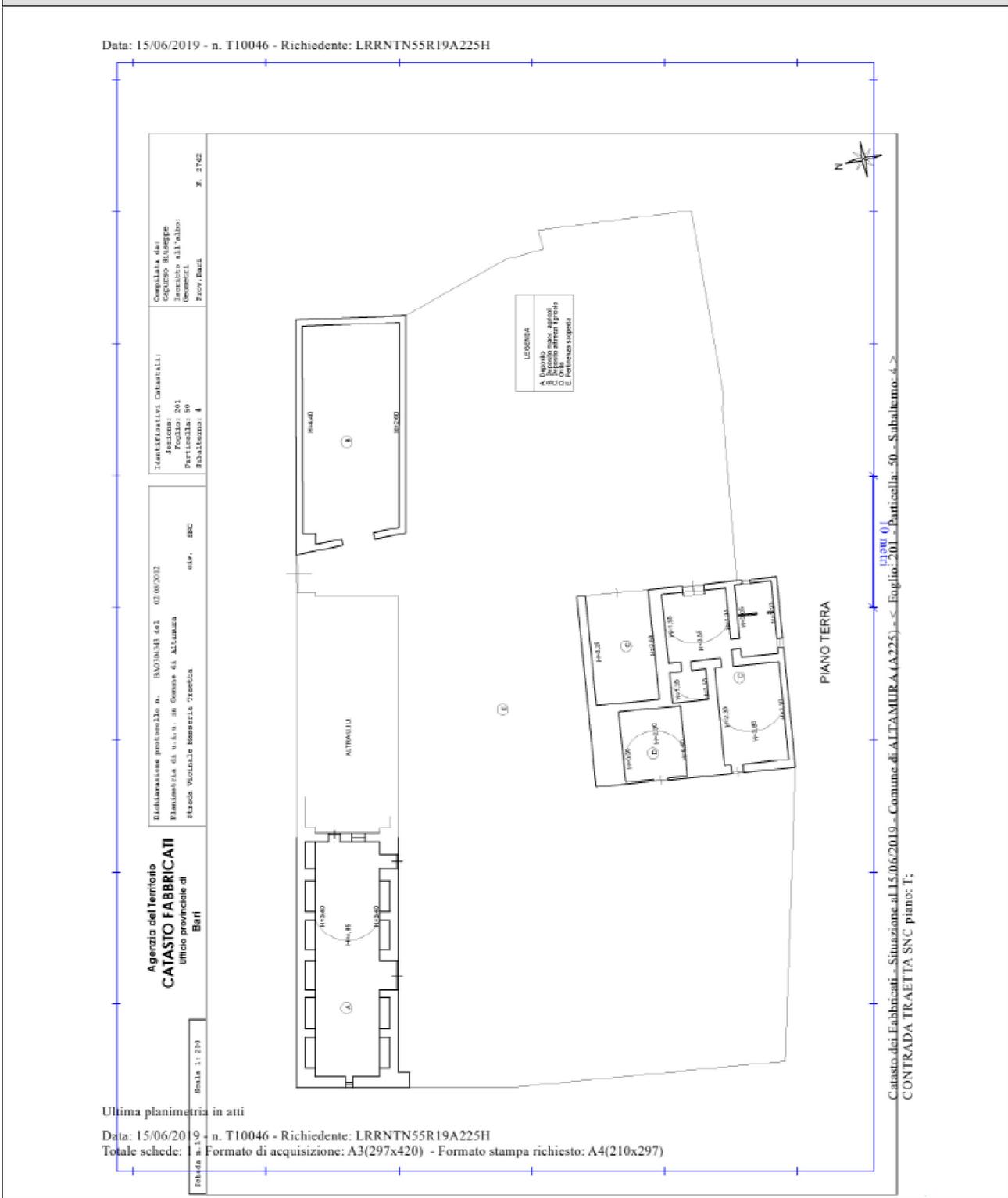


Ultima planimetria in atti
 Data: 15/06/2019 - n. T10045 - Richiedente: LRRNTN55R19A225H
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/06/2019 - Comune di ALTAMURA (A225) - < Foglio: 201 - Particella: 50 - Subalterno: 3 >
 CONTRADA TRAIETTA SNC piano: 1;

Planimetrie catastali

N. 4 - PLN_129441395_3



VALUTAZIONE

Il Valore di costruzione dell'immobile, classificato come Fabbricato intero sito in ALTAMURA (BA), avviene mediante la seguente formula:

Valore di costruzione = [Stima monoparametrica]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 19/06/2019.

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	-
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	90.000,00 €

MONOPARAMETRICA

LOTTO 04 - Fabbricato intero Contrada GRAVISCCELLA, - 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 37. 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) €	90.000,00			-
Superficie commerciale (SUP) m ²	340,0			647,1

■ Prezzi medi

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Comparabile A	90.000,00	340,00	264,71
Prezzo medio calcolato dalla Somma Prezzi/Somma Superfici	90.000,00	340,00	264,71

La Stima monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (264,71 €/m²) per la superficie commerciale (647,14 m²) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 171.301,76 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 04 - Fabbricato intero Contrada GRAVISCCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)

Valore di costruzione

Valore di costruzione	[Stima monoparametrica]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima monoparametrica	Monoparametrica	171.301,76

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

171.301,76 €

Diconsi Euro centosettantaunomilatrecentounovirgolasettantasei

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Stima MCA

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada GRAVISCCELLA, ALTAMURA (BA) il Valore MCA alla data di stima del 19/06/2019 è pari a 217.782,95 € per 120.594,5 m ² pari a 1,81 €/m ²	
Totale		217.782,95

Lotto 02 - Stima MCA e Sistema di stima

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada GRAVISCCELLA, ALTAMURA (BA) il Valore MCA e Sistemi di Stima alla data di stima del 19/06/2019 è pari a 218.639,25 € per 120.594,5 m ² pari a 1,81 €/m ²	
Totale		218.639,25

Lotto 03 - Stima capitalizzazione diretta

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada GRAVISCCELLA, ALTAMURA (BA) il Valore di capitalizzazione alla data di stima del 19/06/2019 è pari a 215.384,62 € per 120.594,5 m ² pari a 1,79 €/m ²	
Totale		215.384,62

Lotto 04 - Valore di costruzione

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Fabbricato intero sito in Contrada GRAVISCCELLA, ALTAMURA (BA) il Valore di costruzione alla data di stima del 19/06/2019 è pari a 171.301,76 € per 647,1 m ² pari a 264,72 €/m ²	
Totale		171.301,76

METODO DI STIMA	TERRENO AGRICOLO OGGETTO DI VALUTAZIONE
MCA	€ 217.782,95
CAPITALIZZAZIONE	€ 215.384,62
MCA E SISTEMA DI STIMA	€ 218.639,25
MEDIA	€ 217.268,94

METODO DI STIMA	FABBRICATI RURALI
COSTO DI COSTRUZIONE MONOPARAMETRICA	€ 171.301,76

RIEPILOGO DEL VALORE DEI TERRENI E DEI FABBRICATI RURALI	
TERRENI	€ 217.268,94
FABBRICATI RURALI	€ 171.301,76
TOTALE	€ 389.070,70

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.

FIRME

Antonio Lauriero

Indice

Rapporto di valutazione immobiliare

Fondo rustico sito in agro di Altamura, c.da "Graviscella" , individuazione catastale FM 201-202

Frontespizio	1
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	4
Fasi e operazioni peritali	5
Criteri e procedimenti	6
Lotti	10
Lotto Stima MCA	
Terreno agricolo Contrada GRAVISCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)	
Scheda immobile	11
Geografia	12
Consistenze superficiali	13
Caratteristiche	14
Segmento di mercato	15
Documenti	16
Valutazione	19
Comparabili	19
Market Comparison Approach	21
Risultati della valutazione	25
Lotto Stima MCA e Sistema di stima	
Terreno agricolo Contrada GRAVISCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)	
Profilo immobiliare	26
Valutazione	27
Comparabili	27
MCA e Sistema di stima	29
Risultati della valutazione	32
Lotto Stima capitalizzazione diretta	
Terreno agricolo Contrada GRAVISCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)	
Profilo immobiliare	33
Valutazione	34
Bilanci annui	34
Saggi di capitalizzazione	34
Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	35
Risultati della valutazione	36
Lotto Valore di costruzione	
Fabbricato intero Contrada GRAVISCELLA, - 70022 - ALTAMURA (BA)	
Scheda immobile	37

Geografia	38
Consistenze superficiali	39
Caratteristiche	41
Segmento di mercato	42
Documenti	43
Valutazione	48
Comparabili	48
Monoparametrica	49
Risultati della valutazione	50
Quadro riassuntivo	50
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	52
Firme	53