Data della valutazione
sabato 12/03/2022

Data del rapporto
sabato 12/03/2022

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE FONDO RUSTICO

Fondo rustico sito in agro di MATERAe, c.da "Picciano" , individuazione catastale FM 44, particelle 39-40.

Numero della pratica
01/2022

Committente
Sig. VITANTONIO COLONNA
Via CIRENE, 35 - 70022 ALTAMURA - BA

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

Tipo di Valutazione
Bancaria

Stato della pratica
Consegnata

Oggetto
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE RELATIVO AI TERRENI AGRICOLI SITI IN AGRO DI MATERA, C.DA "PICCIANO", AVENTI LA SEGUENTE INDIVIDUAZIONE CATASTALE:
CATASTO TERRENI
FM 44, PARTICELLE 39-40
PER COMPLESSIVI ETTARI 16.35.60.

Valore
307.570,00 € Diconsi Euro trecentosettemilacinquecentosettanta

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

COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto 01 - MCA

1	Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)
Classificazione	Terreno agricolo
Comune	MATERA
Indirizzo	Contrada Picciano, SNC
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	
Superficie (m²)	163.560,00
Valore unitario (€/m²)	1,87
Valore di mercato (€)	305.642,00

Lotto 02 - MCA e Sistema di Stima

1	Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)
Classificazione	Terreno agricolo
Comune	MATERA
Indirizzo	Contrada Picciano, SNC
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	
Superficie (m²)	163.560,00
Valore unitario (€/m²)	1,87
Valore di mercato (€)	305.641,99

Lotto 03 - Capitalizzazione

1	Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)
Classificazione	Terreno agricolo
Comune	MATERA
Indirizzo	Contrada Picciano, SNC
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	
Superficie (m²)	163.560,00
Valore unitario (€/m²)	1,90
Valore di mercato (€)	311.428,57

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

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N.	Compendio immobiliare e Valutazione richiesta
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Contrada Picciano, SNC Picciano - MATERA (MT), BASILICATA, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)", il: -Market Comparison Approach alla data di stima del 12/03/2022; -MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 12/03/2022; -Capitalizzazione diretta alla data di stima del 12/03/2022.

PREMESSA

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

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

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

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

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

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

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

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il committente in data 03/03/2022 incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Committente	Sig. VITANTONIO COLONNA Via CIRENE, 35 - 70022 ALTAMURA - BA Cel. 3388297049 Nato il 27/12/1969 a BARI CF: CLNVNT69T27A662X
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. VITANTONIO COLONNA Via CIRENE, 35 - 70022 ALTAMURA - BA Cel. 3388297049 Nato il 27/12/1969 a BARI CF: CLNVNT69T27A662X

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

CRITERI E PROCEDIMENTI

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

Market Comparison Approach

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MCA e Sistema di Stima

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

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.

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

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	MCA

N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	MCA e Sistema di Stima

N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Capitalizzazione

N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)

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

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)

Denominazione

Data inserimento	26/02/2022	**Data ultima modifica**	15/03/2022
Codice	COLONNA		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	PICCIANO		
Destinazione	Agricola		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	163.560,00 m² Superficie Catastale Terreni...		

Ubicazione

Contrada Picciano, SNC -
Picciano 75100 MATERA - (MT)
Zona OMI: R1/Extraurbana/COLLINE DI MATERA

Descrizione principale

Stima del valore di mercato del fondo rustico ubicato in agro di Matera, contrada "Picciano", esteso ettari 16.35.60, in un unico corpo aziendale, giacitura in collina e con terreno profondo, fertile di tessitura di medio impasto, riportato in catasto al FM 42, particelle:
- 39, porzione AA di ettati 11.23.13 di qualità seminativo di 4^ classe
  porzione AB di ettari 0.92.67 di qualità uliveto di 2^ classe
- 40, di ettari 4.19.80 di qualità seminativo di 4^ classe

per una superficie complessiva di ettari 16.35.60
di cui Ha 11.23.13 di qualità seminativo ed Ha 0.92.67 di qualità uliveto.

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

GEOGRAFIA
LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)

Ubicazione

Regione	BASILICATA	**Provincia**	MT
Comune	MATERA		
Zona	Picciano		
Indirizzo	Contrada Picciano		
Civico	SNC	**Cap**	75100
Latitudine	40° 41' 45,6216"	**Longitudine**	16° 28' 11,6436"

Mappa

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

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)

Descrizione consistenza

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

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	**Acronimo**	**Sup. Misurata (m²)**	**Indice**	**Sup. Commerciale (m²)**
Superficie agricola utile	SAU	163.560,00	1,00	163.560,00
Totale Superficie (m²)		163.560,00		163.560,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Lotto

Commento	**Sup. Misurata (m²)**	**Acronimo**	**Indice**	**Sup.Comm. (m²)**
SUPERFICIE CATASTALE	163.560,00	SAU	1,00	163.560,00
Totale per piano	163.560,00			163.560,00

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

CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Giacitura	GAT	2	1=min 2=med 3=max	-
Sistemazione del terreno	STT	2	1=min 2=med 3=max	da 2 a 3 = 5.000,00

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie agricola utile	SAU	163.560,0	m²	-
Superficie commerciale	SUP	163.560,0	m²	1,00

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	12/03/2022	giorno/mese/anno	-

Mutuo

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Somma finanziata dal mutuo	SFM	200.000,00	€	-
Motivo del mutuo	MDM	acquisto	(descrizione libera)	-

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

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)

Denominazione

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	Agricola

Localizzazione/Ubicazione

Comune	MATERA	**Provincia**	MT
Località/Fraz./Zona	Picciano		
Posizione			

Tipologia immobiliare

Tipologia	Terreno agricolo	**Categoria**	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare		**Dimensione unità**	Media

Mercato

Lato domanda	Azienda agricola	**Motivazione**	Ampliamento azienda agricola
Lato offerta	Azienda agricola	**Motivazione**	Cessione
Intermediari	Mediatore		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza perfetta		
Livello di prezzo	2,00 €/m²	**Livello di reddito**	,04 €/m² mese
Fase di mercato	Fase di espansione	**Filtering**	Assente (fascie sociali miste)

Rapporti mercantili

Rapporti superficiari	Acronimo	Indice merc.
Superficie agricola utile	i(SAU)	1,00

Saggio opportunità per i miglioramenti [j]	0,03	**Saggio di rival. annuo**	1,00

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

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

VALUTAZIONE
Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)

Il Market Comparison Approach dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in MATERA (MT) - Picciano, Contrada Picciano, SNC, avviene mediante la seguente formula:

Market Comparison Approach = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è sabato 12/03/2022.

COMPARABILI

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

Terreno agricolo - Contrada LA SELVA, SNC - GRAVINA IN PUGLIA (BA) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	23.903,00 m²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	Interna
Data	-
Prezzo	60.000,00 €

Terreno agricolo - Picciano - Contrada Picciano, snc - MATERA (MT) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	R1/Extraurbana/COLLINE DI MATERA
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	61.977,00 m²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	Personale
Data	-
Prezzo	97.500,00 €

Terreno agricolo - Picciano - Contrada Picciano, SNC - MATERA (MT) - Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	R1/Extraurbana/COLLINE DI MATERA
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	523.000,00 m²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	Intervista diretta
Data	-
Prezzo	960.000,00 €

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

MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.
Unità di misura: m²;

• Giacitura (GAT): La caratteristica giacitura indica l'inclinazione del terreno del lotto rispetto al piano di riferimento orizzontale.
Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

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

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

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

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Terreno agricolo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 8. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	60.000,00	97.500,00	960.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m²	23.903,0	61.977,0	523.000,0	163.560,0
Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max	3	3	3	2
Sistemazione del terreno (STT) 1=min 2=med 3=max	3	3	3	2

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000
Sistemazione del terreno	Da 2 a 3 5.000,000

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

Rapporti di posizione

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

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

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

p_1 = PRZ*Sigma/SUP

p_A(S1) = 60.000,00*1,00/23.903,00 = 2,51 €/m²

p_B(S1) = 97.500,00*1,00/61.977,00 = 1,57 €/m²

p_C(S1) = 960.000,00*1,00/523.000,00 = 1,84 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 2,51 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1,57 €/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(SUP) = 1,57*1,00 = 1,57
p_B(SUP) = 1,57*1,00 = 1,57
p_C(SUP) = 1,57*1,00 = 1,57

Prezzo marginale della caratteristica Sistemazione del terreno (STT)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(STT) = 5.000,00 €
p_B(STT) = 5.000,00 €
p_C(STT) = 5.000,00 €

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie commerciale (SUP)	1,57	1,57	1,57
Sistemazione del terreno (STT) €	5.000,00	5.000,00	5.000,00

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

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	**Comparabile A**		**Comparabile B**		**Comparabile C**	
	Differenza	**Aggiustam.(€)**	**Differenza**	**Aggiustam.(€)**	**Differenza**	**Aggiustam.(€)**
Prezzo totale (PRZ)		60.000,00		97.500,00		960.000,00
Superficie commerciale (SUP)	(163.560,0-23.903,0)	219.261,50	(163.560,0-61.977,0)	159.485,30	(163.560,0-523.000,0)	-564.320,80
Giacitura (GAT)	(2-3)	0,00	(2-3)	0,00	(2-3)	0,00
Sistemazione del terreno (STT)	(2-3)	-5.000,00	(2-3)	-5.000,00	(2-3)	-5.000,00
Prezzo corretto		**274.261,48**		**251.985,31**		**390.679,19**

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(390.679,19-251.985,31)*100]/251.985,31 = 55,04% > 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 (274.261,48+251.985,31+390.679,19)/3=305.642,00 €.

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

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)

Market Comparison Approach

Market Comparison Approach	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	**Procedimento**	**Valore (€)**
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	305.642,00

In conclusione il Market Comparison Approach dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
305.642,00 €
Diconsi Euro trecentocinquemilaseicentoquarantadue

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 02 - Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)

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

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

VALUTAZIONE
Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)

Il MCA e Sistema di Stima dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in MATERA (MT) - Picciano, Contrada Picciano, SNC, avviene mediante la seguente formula:

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

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è sabato 12/03/2022.

COMPARABILI

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

Terreno agricolo - Contrada LA SELVA, SNC - GRAVINA IN PUGLIA (BA) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	23.903,00 m²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	Interna
Data	-
Prezzo	60.000,00 €

Terreno agricolo - Picciano - Contrada Picciano, snc - MATERA (MT) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	R1/Extraurbana/COLLINE DI MATERA
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	61.977,00 m²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	Personale
Data	-
Prezzo	97.500,00 €

Terreno agricolo - Picciano - Contrada Picciano, SNC - MATERA (MT) - Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	R1/Extraurbana/COLLINE DI MATERA
Destinazione	Agricola
Superficie commerciale (SUP)	523.000,00 m²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	Intervista diretta
Data	-
Prezzo	960.000,00 €

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

MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA
LOTTO 02 - Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)

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 coltura in atto e alle risorse idriche disponibili. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

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

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Terreno agricolo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 8. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	60.000,00	97.500,00	960.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m²	23.903,0	61.977,0	523.000,0	163.560,0
Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max	3	3	3	2
Sistemazione del terreno (STT) 1=min 2=med 3=max	3	3	3	2

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

Rapporti di posizione

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

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

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

p_1 = PRZ*Sigma/SUP

p_A(S1) = 60.000,00*1,00/23.903,00 = 2,51 €/m²

p_B(S1) = 97.500,00*1,00/61.977,00 = 1,57 €/m²

p_C(S1) = 960.000,00*1,00/523.000,00 = 1,84 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 2,51 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1,57 €/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(SUP) = 1,57*1,00 = 1,57
p_B(SUP) = 1,57*1,00 = 1,57
p_C(SUP) = 1,57*1,00 = 1,57

Prezzo marginale della caratteristica Sistemazione del terreno (STT)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(STT) = 5.000,00 €
p_B(STT) = 5.000,00 €
p_C(STT) = 5.000,00 €

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie commerciale (SUP)	1,57	1,57	1,57
Sistemazione del terreno (STT) €	5.000,00	5.000,00	5.000,00

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

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		60.000,00		97.500,00		960.000,00
Superficie commerciale (SUP)	(163.560,0-23.903,0)	219.261,50	(163.560,0-61.977,0)	159.485,30	(163.560,0-523.000,0)	-564.320,80
Sistemazione del terreno (STT)	(2-3)	-5.000,00	(2-3)	-5.000,00	(2-3)	-5.000,00
Prezzo corretto		**274.261,48**		**251.985,31**		**390.679,19**

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(390.679,19-251.985,31)*100]/251.985,31 = 55,04% > 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) €	274.261,48	251.985,31	390.679,19	-
Giacitura (GAT) 1=min 2=med 3=max	3	3	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 (€)	305.641,99
Giacitura (GAT)	0,00

Valore di stima uguale a 305.641,99 €.

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

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)

MCA e Sistema di Stima

MCA e Sistema di Stima	[Stima a MCA e Sistema di stima]	
Variabile	**Procedimento**	**Valore (€)**
Stima a MCA e Sistema di stima	MCA e Sistema di stima	305.641,99

In conclusione il MCA e Sistema di Stima dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
305.641,99 €
Diconsi Euro trecentocinquemilaseicentoquarantaunovirgolanovantanove

PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)

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

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

VALUTAZIONE

Il Capitalizzazione diretta dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in MATERA (MT) - Picciano, Contrada Picciano, 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 sabato 12/03/2022.

Bilanci
LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)

Estimativo annuo 2022

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	**Importo (€)**	**Voce / Commento / Formula**	**Importo (€)**
Altre entrate: Domanda Unica AGEA 6820	6.820,00	Sv - Spese varie per materiali, servizi, prestazioni personali, consumi, energia, ecc - 2500	2.500,00
Plv - Produzione Lorda Vendibile: P.L.V. calcolata considerando una superifcie coltivata nel 2022 di 16,35 Ha di frumento duro (resa di 28 q.li/Ha ed un prezzo di 50 €/q.le) 22900	22.900,00	Imprevisti - 1500	1.500,00
		Spese Generali - spesa di coltivazione (sementi, concimi, ecc) - 12000	12.000,00
		Spese Generali - Manutenzione macchine ed attrezzature - 5000	5.000,00
		Totale Passivi	21.000,00
		Totale Netto	8.720,00
Totale Attivi	29.720,00	**Reddito Lordo**	29.720,00

SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE
LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)

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 2022		
Reddito transitorio	Reddito Lordo	**Valore**	29.720,00 €
Numero anni durata del reddito transitorio	0		
Anno iniziale bilancio costante	Estimativo annuo 2022		
Reddito costante	Reddito Netto	**Valore**	8.720,00 €
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 311.428,57 €.

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

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 03 - Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione diretta	[Stima a Capitalizzazione Diretta]	
Variabile	**Procedimento**	**Valore (€)**
Stima a Capitalizzazione Diretta	Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	311.428,57

In conclusione il Capitalizzazione diretta dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
311.428,57 €
Diconsi Euro trecentoundicimilaquattrocentoventiottovirgolacinquantasette

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

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - MCA

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT) **il Market Comparison Approach alla data di stima del 12/03/2022** è pari a 305.642,00 € per 163.560,0 m² pari a 1,87 €/m²	
	Totale	305.642,00

Lotto 02 - MCA e Sistema di Stima

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT) **il MCA e Sistema di Stima alla data di stima del 12/03/2022** è pari a 305.641,99 € per 163.560,0 m² pari a 1,87 €/m²	
	Totale	305.641,99

Lotto 03 - Capitalizzazione

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT) **il Capitalizzazione diretta alla data di stima del 12/03/2022** è pari a 311.428,57 € per 163.560,0 m² pari a 1,90 €/m²	
	Totale	311.428,57

RIEPILOGO

METODO DI STIMA	TERRENO AGRICOLO OGGETTO DI VALUTAZIONE
MCA	€ 305.642,00
CAPITALIZZAZIONE	€ 311.428,57
MCA E SISTEMA DI STIMA	€ 305.641,99
MEDIA	€ 307.570,85 Arrotondato a € 307.570,00

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

CONCLUSIONI
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE FONDO RUSTICO

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

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

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

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

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

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

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

-il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

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

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

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

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

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

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

Indice

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE FONDO RUSTICO

Fondo rustico sito in agro di MATERAe, c.da "Picciano" , individuazione catastale FM 44, particelle39-40.

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	4
Criteri e procedimenti	5
Lotti	7
Lotto MCA	
Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)	
Scheda immobile	8
Geografia	9
Consistenze superficiarie	10
Caratteristiche	11
Segmento di mercato	12
Valutazione	13
Comparabili	13
Market Comparison Approach	15
Risultati della valutazione	18
Lotto MCA e Sistema di Stima	
Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)	
Profilo immobiliare	19
Valutazione	20
Comparabili	20
MCA e Sistema di stima	22
Risultati della valutazione	25
Lotto Capitalizzazione	
Terreno agricolo Contrada Picciano, SNC - 75100 - MATERA (MT)	
Profilo immobiliare	26
Valutazione	27
Bilanci annui	27
Saggi di capitalizzazione	27
Capitalizzazione diretta (Yield Capitalization)	28
Risultati della valutazione	29
Quadro riassuntivo	30
Conclusioni RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE FONDO RUSTICO	31