ISSN: 2280-191X

LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI

PROVINCIA DI PAVIA

LISTINO 2017 RILEVAZIONE ANNO 2016

quotazioni dei valori di mercato
dei terreni agricoli
entro un minimo e un massimo
per le principali colture
in ciascun comune

EXEO edizioni

privati
professionisti
pubblica amministrazione

Hanno collaborato alla formazione del listino

MASSIMO CURATOLO, ingegnere, membro di numerose commissioni di congruità presso enti pubblici. È stato capo area presso la struttura centrale della Agenzia del Territorio che si occupava di Osservatorio del mercato immobiliare. Ha diretto l'ufficio tecnico erariale di Isernia e di Viterbo. È stato capo del Servizio Tecnico 1° della Direzione Centrale dei SS.TT.EE. Autore/coautore di numerose pubblicazioni sia in campo estimale che catastale. Ha svolto numerosi incarichi di docenza.

ANTONIO IOVINE, ingegnere consulente in materia di catasto ed estimo, attualmente direttore scientifico rivista informatica www.catastonline.it. È stato dirigente dell'Agenzia del territorio, responsabile dell'Area per i servizi catastali della Direzione centrale cartografia, catasto e pubblicità immobiliare, membro della Commissione Censuaria Centrale. Autore/coautore di vari testi in materia di catasto, topografia ed estimo, ha svolto numerosi incarichi di docenza per conto della Scuola Superiore dell'Economia e delle Finanze e di altre strutture pubbliche o private tra cui, Scuola delle Autonomie locali, Consiel, Scuola Superiore della Pubblica Amministrazione di Verona, Synergia formazione.

La redazione gradisce indicazioni costruttive o suggerimenti migliorativi (ova@exeo.it).

Disclaimer

L'elaborazione del testo, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per errori o inesattezze. Altresì, l'uso dei dati riportati nel listino presuppone una autonoma e preventiva condivisione degli stessi da parte dell'utilizzatore, con assunzione diretta di ogni responsabilità che ne dovesse derivare dall'uso medesimo.

Copyright

© 2017 Exeo S.r.l.: tutti i diritti riservati. È consentita la stampa e l'utilizzo della presente pubblicazione digitale in più dispositivi ad esclusivo uso della persona fisica acquirente, o del singolo destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata. Quanto alla riproduzione dei contenuti, è consentito l'utilizzo dei valori con citazione della fonte per attività della pubblica amministrazione, professionale, di studio o personale, senza scopo commerciale. Ogni altro utilizzo dei contenuti deve essere autorizzato dall'editore. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941. Le limitazioni sopra riportate si estendono al software stand-alone allegato alla presente pubblicazione.

Informazioni editoriali

edizione: gennaio 2017 | materia: estimo | tipologia: raccolta | genere: annuario | formato: digitale, pdf | dimensione: A4 (21 cm X 29,7 cm) | pagine 212 | cod. prodotto: OVA 352 | ISSN: 2280-191X | editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova, sede operativa: via Buzzacarina 20 35020 Brugine (PD). Email: info@exeo.it- www.exeo.it

Avvertenza

Nella presente edizione del listino, stante la sostanziale invarianza del mercato immobiliare dei terreni agricoli, sono per lo più confermati i valori immobiliari rilevati negli anni immediatamente precedenti.

Introduzione

La valutazione di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo. Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni similari sono offerti sul mercato locale.
Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima. Tutte le metodologie, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita (o altri dati economici: ad esempio costo di ricostruzione, canone di locazione, ecc., a seconda dello scopo della stima).
Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.
Anche nella stima dei beni di natura agricola si incontrano tali difficoltà in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani o industriali) presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore, questo numero resta comunque sempre abbastanza elevato.
Un osservatorio di valori immobiliari è uno strumento che si prefigge di monitorare l'andamento dei valori di beni immobili ai fini della loro utilizzazione in attività professionali, commerciali, governo del territorio e quanto altro, a disposizione di cittadini, imprese ed enti pubblici.
Perché e viva l'esigenza di un Osservatorio di valori immobiliari dei beni di natura agricola?
Sicuramente per:

- la carenza di informazioni economiche per tali tipi di beni;
- la confusione nell'individuazione del corretto valore per la molteplicità di tipologie di valori agricoli assunte per specifiche funzionalità;
- la necessità di sviluppare e approfondire una cultura professionale per la valutazione di tali beni, supportando le relative operazioni di stima, sia di interesse privato che pubblico;
- disporre di uno strumento per una valutazione automatica del valore dei terreni agricoli, a partire da informazioni oggettive delle loro caratteristiche tecniche, rilevate secondo una predefinita codifica.

Preliminarmente è necessario esplicitare una definizione inequivocabile di un terreno agricolo, al fine di qualificare la natura e le finalità dell'Osservatorio. Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.
Il valore che si andrà a ricercare, per l'Osservatorio, deve prescindere da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, cosicché come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola).
È appena il caso di evidenziare come tale finalità dell'Osservatorio, da una parte semplifichi l'attività di costituzione, da un'altra ne contrasti la piena aderenza al mercato immobiliare ordinario. Tale scelta porta evidentemente ad escludere casi singolari di valori immobiliari influenzati da un eccessiva presenza di fattori extragricoli che incidano sui valori medesimi. Anche in questi ultimi casi l'Osservatorio potrà, comunque, sempre offrire un valore di base, che con opportune analisi estimali può essere adattato alla finalità precipua della stima.
L'ambito territoriale di valenza dei valori dell'Osservatorio è quello comunale.
Ai fini della rilevazione dei valori si è dovuta necessariamente operare una scelta sulle qualità di coltura da monitorare per la costituzione dell'Osservatorio. Le qualità di coltura catastali sono esorbitanti (n. 107) ed in alcuni casi obsolete.
Appaiono più approcciabili, in quanto di più recente introduzione, ancorché non perfettamente standardizzate a livello nazionale le qualità di coltura individuate nelle tabelle dei valori agricoli medi per espropri (legge 865/71 e s.m.), che risultano in numero più ridotto e più vicine alla attuale realtà agricola.

Si ritiene pertanto opportuno fare riferimento a queste ultime, salvo accorpamenti specifici ai fini dell'elaborazione dei dati quando il valore immobiliare e la natura della qualità di coltura siano sufficientemente omogenei.
L'Osservatorio, In questa prima fase, per accelerare il processo di costituzione è stato realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio.
In una seconda fase, l'osservatorio assumerà, progressivamente, natura scientifica fondato su dati puntuali, specificatamente desunti dal mercato ed elaborati con metodologie statistico-matematiche.
Occorre poi evidenziare come il mercato dei terreni agricoli ha risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal DPR 131/86 (Testo unico delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei Redditi Dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, a realizzare un Osservatorio di "natura scientifica".
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo non possono intendersi sostitutivi della "stima", anche se finalizzata ad accertare il puro merito agricolo, ma soltanto di ausilio alla stessa.
Sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.
Un'ulteriore particolarità dei valori esposti nell'Osservatorio, sempre nell'ottica di consentirne una sua migliore utilizzabilità e di potere acquisire ogni informazione economica disponibile in tema di trasferimenti di terreni agricoli (ovviamente opportunamente resa omogenea al contesto), concerne il fatto che i valori agricoli sono considerati al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. La disciplina dell'estimo detta le modalità operative per armonizzare le due tipologie di valori onde consentire l'uso dei valori dell'Osservatorio, previ adattamenti, per ogni fine di stima.
Per quanto concerne i terreni con piantagioni arboree i valori tengono conto anche del soprassuolo, che come è noto è in stretta correlazione tra età delle piante e durata del ciclo di estirpazione (o taglio per i boschi). A tale fine la durata del ciclo ordinario della piantagione è divisa in intervalli, corrispondenti alle varie fasi (ad esempio tre: soprassuolo con un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo; soprassuolo con un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo. Per i boschi si fa riferimento, invece, alla data in cui si può eseguire il taglio.
Altre problematiche concernono la corretta conduzione dei fondi in particolare per quanto riguarda la manutenzione delle opere di sistemazione, scolo e bonifica, se presenti. Oltre quelle sopra segnalate possono essere presenti molte altre condizioni particolari incidenti sui valori (vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, ecc.). In questi casi, l'Osservatorio non può che fare riferimento a condizioni di ordinarietà, prescindendo da queste.
Quindi, l'utilizzo delle quotazioni, non può che condurre ad indicazioni di valori agricoli di larga massima.
Solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto, costituisce la consulenza idonea a rappresentare e a descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e di motivare il valore da attribuire.
Ciò premesso, come strumento di ausilio per il lettore sono state sviluppate specifiche analisi attraverso le quali sono state definite delle tabelle parametriche che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato. Tale strumento, note le caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione, consente di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio (cfr. paragrafo "Algoritmo di calcolo del valore").

Sommario

Introduzione 3
La natura dei dati dell'Osservatorio 11
Novità dei listini Exeo S.r.l. anno 2017 12
Rapporto statistico provinciale 14
PAVIA 15
ALAGNA 16
ALBAREDO ARNABOLDI 17
ALBONESE 18
ALBUZZANO 19
ARENA PO 20
BADIA PAVESE 21
BAGNARIA 22
BARBIANELLO 23
BASCAPÈ 24
BASTIDA PANCARANA 25
BATTUDA 26
BELGIOIOSO 27
BEREGUARDO 28
BORGARELLO 29
BORGO PRIOLO 30
BORGO SAN SIRO 31
BORGORATTO MORMOROLO 32
BORNASCO 33
BOSNASCO 34
BRALLO DI PREGOLA 35
BREME 36
BRESSANA BOTTARONE 37
BRONI 38
CALVIGNANO 39
CAMPOSPINOSO 40
CANDIA LOMELLINA 41
CANEVINO 42

©Exeo 2017

CANNETO PAVESE 43
CARBONARA AL TICINO 44
CASANOVA LONATI 45
CASATISMA 46
CASEI GEROLA 47
CASORATE PRIMO 48
CASSOLNOVO 49
CASTANA 50
CASTEGGIO 51
CASTELLETTO DI BRANDUZZO 52
CASTELLO D'AGOGNA 53
CASTELNOVETTO 54
CAVA MANARA 55
CECIMA 56
CERANOVA 57
CERETTO LOMELLINA 58
CERGNAGO 59
CERTOSA DI PAVIA 60
CERVESINA 61
CHIGNOLO PO 62
CIGOGNOLA 63
CILAVEGNA 64
CODEVILLA 65
CONFIENZA 66
COPIANO 67
CORANA 68
CORNALE E BASTIDA 69
CORTEOLONA 70
CORVINO SAN QUIRICO 71
COSTA DÈ NOBILI 72
COZZO 73
CURA CARPIGNANO 74
DORNO 75
FERRERA ERBOGNONE 76

FILIGHERA 77
FORTUNAGO 78
FRASCAROLO 79
GALLIAVOLA 80
GAMBARANA 81
GAMBOLÒ 82
GARLASCO 83
GENZONE 84
GERENZAGO 85
GIUSSAGO 86
GODIASCO 87
GOLFERENZO 88
GRAVELLONA LOMELLINA 89
GROPELLO CAIROLI 90
INVERNO E MONTELEONE 91
LANDRIANO 92
LANGOSCO 93
LARDIRAGO 94
LINAROLO 95
LIRIO 96
LOMELLO 97
LUNGAVILLA 98
MAGHERNO 99
MARCIGNAGO 100
MARZANO 101
MEDE 102
MENCONICO 103
MEZZANA BIGLI 104
MEZZANA RABATTONE 105
MEZZANINO 106
MIRADOLO TERME 107
MONTALTO PAVESE 108
MONTEBELLO DELLA BATTAGLIA 109
MONTECALVO VERSIGGIA 110

MONTESCANO 111
MONTESEGALE 112
MONTICELLI PAVESE 113
MONTÙ BECCARIA 114
MORNICO LOSANA 115
MORTARA 116
NICORVO 117
OLEVANO DI LOMELLINA 118
OLIVA GESSI 119
OTTOBIANO 120
PALESTRO 121
PANCARANA 122
PARONA 123
PIETRA DÈ GIORGI 124
PIEVE ALBIGNOLA 125
PIEVE DEL CAIRO 126
PIEVE PORTO MORONE 127
PINAROLO PO 128
PIZZALE 129
PONTE NIZZA 130
PORTALBERA 131
REA 132
REDAVALLE 133
RETORBIDO 134
RIVANAZZANO TERME 135
ROBBIO 136
ROBECCO PAVESE 137
ROCCA DÈ GIORGI 138
ROCCA SUSELLA 139
ROGNANO 140
ROMAGNESE 141
RONCARO 142
ROSASCO 143
ROVESCALA 144

RUINO 145
SAN CIPRIANO PO 146
SAN DAMIANO AL COLLE 147
SAN GENESIO ED UNITI 148
SAN GIORGIO DI LOMELLINA 149
SAN MARTINO SICCOMARIO 150
SAN ZENONE AL PO 151
SANNAZZARO DÈ BURGONDI 152
SANT'ALESSIO CON VIALONE 153
SANT'ANGELO LOMELLINA 154
SANTA CRISTINA E BISSONE 155
SANTA GIULETTA 156
SANTA MARGHERITA DI STAFFORA 157
SANTA MARIA DELLA VERSA 158
SARTIRANA LOMELLINA 159
SCALDASOLE 160
SEMIANA 161
SILVANO PIETRA 162
SIZIANO 163
SOMMO 164
SPESSA 165
STRADELLA 166
SUARDI 167
TORRAZZA COSTE 168
TORRE BERETTI E CASTELLARO 169
TORRE D'ARESE 170
TORRE D'ISOLA 171
TORRE DÈ NEGRI 172
TORREVECCHIA PIA 173
TORRICELLA VERZATE 174
TRAVACÒ SICCOMARIO 175
TRIVOLZIO 176
TROMELLO 177
TROVO 178

VAL DI NIZZA 179
VALEGGIO 180
VALLE LOMELLINA 181
VALLE SALIMBENE 182
VALVERDE 183
VARZI 184
VELEZZO LOMELLINA 185
VELLEZZO BELLINI 186
VERRETTO 187
VERRUA PO 188
VIDIGULFO 189
VIGEVANO 190
VILLA BISCOSSI 191
VILLANOVA D'ARDENGHI 192
VILLANTERIO 193
VISTARINO 194
VOGHERA 195
VOLPARA 196
ZAVATTARELLO 197
ZECCONE 198
ZEME 199
ZENEVREDO 200
ZERBO 201
ZERBOLÒ 202
ZINASCO 203
ALLEGATI 204
Algoritmo di calcolo del valore 204
Specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione 206
Tabelle qualità di coltura, parametri di stima, loro variabilità 209
Declaratoria per l'individuazione delle qualità di coltura rilevate 211

La natura dei dati dell'Osservatorio

I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.
I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti.
Per cui, in caso di presenza di costruzioni rurali, nella stima puntuale, se ne dovrà tenere adeguatamente conto, unitamente alle altre caratteristiche specifiche del singolo immobile (ad es.: conduzione dei fondi, opere di sistemazione, scolo e bonifica, vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, ecc.).
Per i terreni con piantagioni arboree i valori tengono conto anche del soprassuolo (ad eccezione dei vivai e colture floreali ed ornamentali), che come è noto è in stretta correlazione tra età delle piante e durata del ciclo di estirpazione (o taglio per i boschi).
A tale fine la durata del ciclo ordinario della piantagione è divisa in intervalli, corrispondenti alle varie fasi (ad esempio tre: soprassuolo con un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo; soprassuolo con un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo. Per i boschi si fa riferimento, invece, alla data in cui si può eseguire il taglio. Inoltre, per le piantagioni arboree, sono presenti altre caratteristiche ad alta variabilità locale, quali densità e sesto di impianto della piante, presenza e/o necessità di impianto irriguo, protezione con rete ed altro, che complicano una puntuale valutazione del terreno.
Quindi, l'utilizzo delle quotazioni, non può che condurre ad indicazioni di valori agricoli di larga massima.
Solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto, costituisce la consulenza idonea a rappresentare e a descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e di motivare il valore da attribuire.

I valori riportati sono in euro ed unitari per ettaro, massimo e minimo. In ultima colonna è riportato il riferimento ad una tabella parametrica.

Esempio di valorizzazioni:

Seminativo	Val max	62.500	Val min	40.000	Tabella H501A
Orto	Val max	76.000	Val min	46.000	Tabella H501A
Frutteto	Val max	73.000	Val min	45.000	Tabella H501C
Vigneto	Val max	75.000	Val min	49.000	Tabella H501B
Uliveto	Val max	42.000	Val min	18.000	Tabella H501I
Bosco alto fusto	Val max	30.000	Val min	17.000	Tabella H501D

Le tabelle parametriche, presenti per ogni provincia, mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato. Costituiscono, quindi, un algoritmo che, sulla base delle caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione (da rilevare sopralluogo) ed una qualificata abilità professionale, consentono di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito. In particolari contesti locali potrebbe essere necessario tenere in evidenza altri parametri influenti sul valore, non contemplati o non presi in considerazione nel listino per la loro eccezionalità.

Novità dei listini Exeo S.r.l. anno 2017

Fino all'anno 2014, i listini sono stati pubblicati esclusivamente su base provinciale, riportando le valorizzazioni per singola qualità di coltura del terreno e per i singoli comuni.

Per gli anni 2015-2016, i listini sono prodotti su base regionale, sempre mantenendo la valorizzazione disaggregata per singolo comune.

Dall'anno 2017 (rilevazioni riferite al 2016), si è tornati alla pubblicazione di listini immobiliari a livello provinciale.
In questa ultima rilevazione si è proseguito sul percorso di una omogeneizzazione e semplificazione a livello nazionale dei listini, procedendo ad accorpare le qualità di coltura per gruppi omogenei per caratteristiche e valori immobiliari, pervenendo ad un quadro generale di qualificazione a livello nazionale composto da sole 48 qualità di coltura, delle quali solo n. 12-25 mediamente presenti in ciascuna provincia.

La semplificazione ha riguardato l'eliminazione delle valorizzazioni di terreni seminativi o pascoli consociate con soprassuoli arborei, retaggio storico del sistema di inventariazione catastale. Tale scelta non pregiudica l'efficacia del listino, in quanto la rilevazione del valore di una coltura mista coltivazione annuale e arborea poliennale o consociazione di piantagioni arboree, non è di alcuna utilità se non si dettaglia la qualità dell'arboratura presente, l'ubicazione (perimetrale, sparsa, per filari, ecc.), la finalità delle piante e la densità delle stesse. Parametri che non possono essere espressi in forma generale standardizzata essendo molte variegate le casistiche che si possono rilevare, anche in ambiti locali ristretti.
Di fatto, le qualità arborate possono assumere, di volta in volta, valori maggiori o inferiori della corrispondente qualità di coltura principale in assenza di soprassuolo, proprio in relazione alle suddette caratteristiche e ciò sia in ambiti territoriali diversi e sia nella stessa località.
Pertanto, nel caso di ricerca di un valore di una coltura mista arborata, deve essere cura del perito di individuare, caso per caso, il valore più opportuno, partendo dal valore della coltura principale, priva di soprassuolo, e apportando al relativo valore le necessarie aggiunte e detrazioni che le piante possono apportare al bene nel suo complesso. Parimenti, vale lo stesso ragionamento per colture arboree consociate, valutando le relative incidenze superficiali nell'appezzamento oggetto di stima.

Sono stati altresì apportati perfezionamenti all'algoritmo di valutazione con l'introduzione di alcune nuove caratteristiche e taratura dei vari livelli qualitativi.

Poiché nell'anno 2016 l'andamento del mercato dei terreni agricoli è risultato mediamente e sostanzialmente stabile nei prezzi di compravendita rispetto a quelli dell'anno 2015 ed immediatamente precedenti, **le quotazioni riportate nel presente listino, anche se apparentemente diversificate rispetto ai valori del listino precedente per effetto delle modifiche all'algoritmo di valutazione conseguenti il nuovo assetto delle colture monitorate, confermano sostanzialmente quelle formulate per l'anno precedente, salvo affinamenti conseguenza di una più precisa e arricchita rilevazione sulla scorta di ulteriori indagini, che hanno riguardato, però, casi isolati**.
In particolare, nell'ottica della semplificazione, si è provveduto ad accorpare alcune tipologie di impianto di piantagioni arboree, ad esempio l'uliveto tradizionale e quello specializzato ovvero vigneto a filari e a tendone od intelaiato alto, introducendo specifici parametri quali densità piante e natura dell'impianto che tengono conto del diverso apporto al valore del terreno. Altresì sono state associate piantagioni asciutte con quelle irrigue (quando presenti) introducendo un ulteriore parametro che gestisce l'opzione.

Anche i listini 2017, riportano dei rapporti statistici costituiti da tabelle e grafici illustrativi della variabilità delle quotazioni espresse limitatamente alle seguenti qualità di coltura più significative per diffusione sul territorio nazionale:

- seminativi (asciutti);
- orti irrigui (in assenza gli orti asciutti);
- vigneti;
- uliveti;
- frutteti;
- boschi cedui.

Per le qualità di coltura che, localmente, evidenziano più quotazioni (ad es. vigneto ordinario, vigneto DOC, vigneto DOCG; uliveto ordinario e ulivato specializzato, ecc.) sono stati assunti i valori minimi e massimi ordinari assoluti.

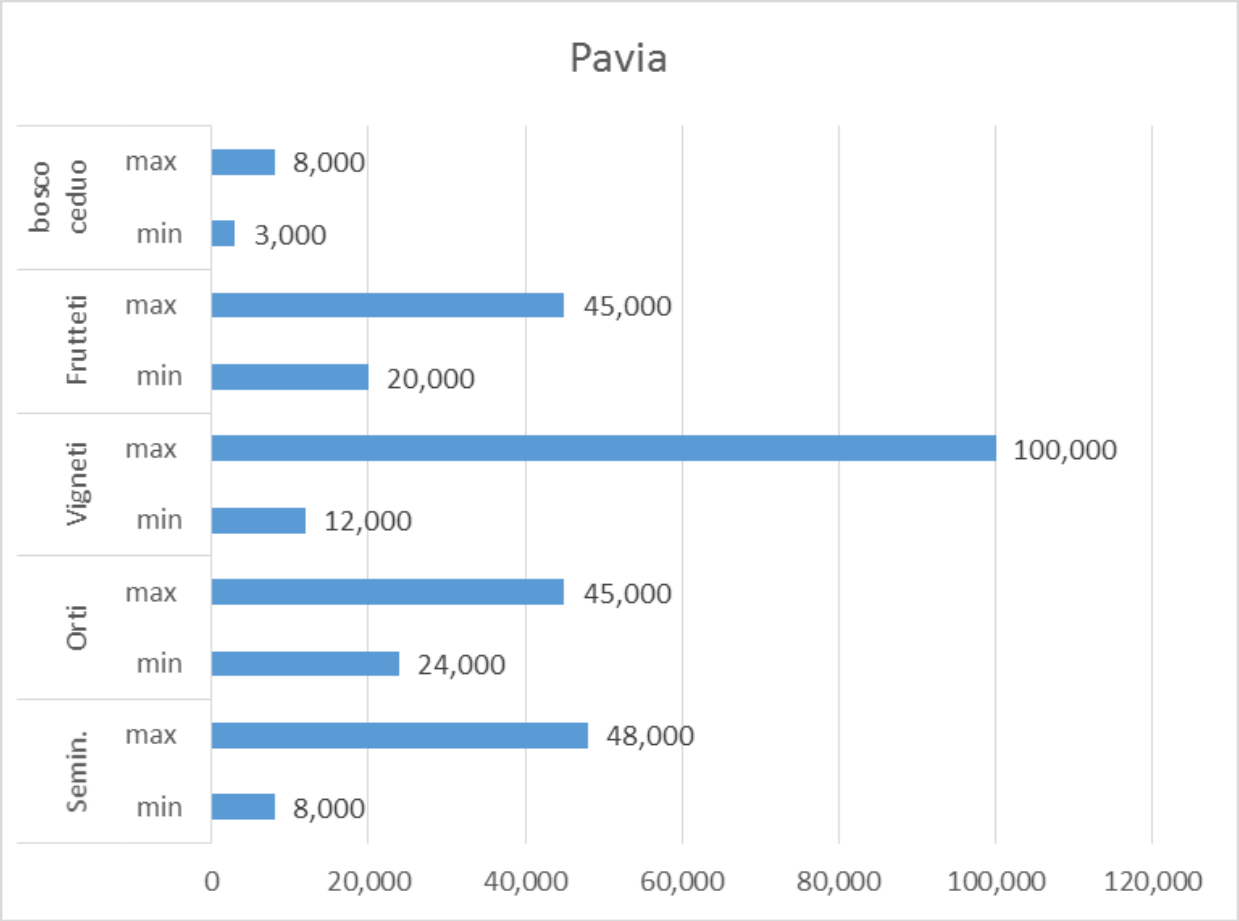
A partire dal 2017, unitamente all'ebook, contenente il listino e le specifiche tecniche di impiego, è possibile anche il download di un pacchetto informatico che consente di leggere il database e di applicare in automatico l'algoritmo di calcolo del valore puntuale unitario di un terreno di cui siano note le caratteristiche tecniche più rilevanti ai fini della formazione del valore immobiliare.

E' appena il caso di evidenziare, così come i valori minimi e massimi non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa, anche il valore puntuale determinato dall'algoritmo – ancorchè più modulato sul contesto analizzato – e perciò più indicativo, anche con buona approssimazione, del valore di mercato agricolo, non può intendersi sufficiente per garantire la correttezza del risultato.

Solo l'esame sopralluogo e la corretta valutazione dei parametri tecnici incidenti in quel particolare contesto specifico in cui è ubicato il terreno, eseguiti da un professionista esperto, può portare ad una valutazione aderente al mercato. Di fatto, in ogni contesto specifico possono presentarsi situazioni singolari, richiedenti ulteriori parametri non presi in considerazione dall'algoritmo generale proprio per l'inusualità della circostanza nella norma, parametri che, se non correttamente rilevati ed utilizzati da un esperto, possono falsare la valutazione.

Rapporto statistico provinciale

Nell'istogramma seguente sono evidenziate le variabilità dei valori delle cinque qualità di coltura monitorate.



Il valore massimo provinciale assoluto, €/ha 100.000,00, riguarda i migliori vigneti D.O.C. della provincia.

Il valore minimo provinciale assoluto, €/ha 3.000,00, riguarda i peggiori boschi della provincia.

ZINASCO

Abitanti :	3.264
Superficie:	kmq 29
Altitudine:	m. 84
Classificazione climatica:	zona E 2619 (

Comune a vocazione prevalentemente agricola. Dista circa 14 Km. dal capoluogo di provincia.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G388A	30,000	43,000
Seminativo irriguo	G388A	32,000	46,000
Orto	G388A	24,000	35,000
Orto irriguo	G388A	31,000	45,000
Prato irriguo	G388A	22,000	31,000
Bosco alto fusto	G388E	10,000	19,000
Bosco misto	G388F	3,300	9,000
Bosco ceduo	G388F	3,000	8,000
Pioppeto	G388D	27,000	52,000
Incolto sterile	G388G	2,300	4,000
Risaia	G388A	24,000	34,000

ALLEGATI

Algoritmo di calcolo del valore

Con l'utilizzazione dei parametri di seguito riportati è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.
Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.
Il valore riportati nell'osservatorio prescinde da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, ecc.).
Nell'osservatorio sono rilevati i valori del solo terreno e delle relative opere si sistemazione, prescindendo dalle incidenze delle costruzioni rurali presenti sia di natura abitativa che direttamente strumentale per la produzione.

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$$V_{fondo} = V_{max} * k_1 * K_2 * K_3 * \ldots\ldots K_n$$

dove
V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)
K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno sono riportate nelle tabelle che seguono, distintamente per ogni comune della provincia e qualità di coltura.
I criteri per attribuire il livello di qualità (coefficiente numerico) sono illustrati nella appendice al presente testo.
Per alcuni comuni con caratteri morfologici climatici e socio-economici sufficientemente omogenee (che si traducono in una uniformità di valorizzazione dei terreni agricoli) l'algoritmo è il medesimo e derivato da un'analisi estesa agli ambiti territoriali elementari, accorpati per formare un unico macro-ambito omogeneo di osservazione.

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
Sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.
L'utilizzo delle quotazioni , quindi, non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.
Solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto, rappresenta la consulenza idonea a rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e di motivare il valore da attribuire.

Si riporta nel seguito un esempio di calcolo del valore puntuale con il suddetto algoritmo.

Supponiamo di volere conoscere il valore di un terreno coltivato a seminativo irriguo sito nel Comune di Pavia. Consultando l'Osservatorio, pagine contenenti i valori dei terreni seminativi troviamo i seguenti valori:

Seminativo
Val max 43.000
Val min 30.000
Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella D810A

Conoscendo le caratteristiche del terreno, possiamo ricavare il valore più aderente alle sue qualità scegliendolo tra il valore massimo e minimo con i seguenti criteri:
Tra le varie tabelle parametriche riportate nello specifico paragrafo, occorre andare ad esaminare quella indicata, cioè la *tabella G388A*

Tabella G388A– Seminativo asciutto ed irriguo, prato asciutto od irriguo, orto asciutto od irriguo, risaia - Tutti i Comuni		
Fertilità ottima 1 buona 0,95 discreta 0,9	**Giacitura** pianeggiante 1 acclive 0,975 mediocre 0,95	**Accesso** buono 1 sufficiente 0,975 insufficiente 0,95
Ubicazione Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,9	**Ampiezza** Medio app 1 Piccolo app 0,975 Grande app 0,95	

Tale tabella riporta le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.
Per ogni necessario chiarimento nel paragrafo "Specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione" è riportata una declaratoria di ogni caratteristica tecnica e dei criteri cui attenersi per l'attribuzione del livello di qualità.
Nell'esempio in esame, ipotizziamo che al terreno oggetto di valutazione possano competere i seguenti livelli di qualità

Fertilità: buona: coeff. 0,95 (in quanto livello medio di fertilità della zona)
Giacitura: pianeggiante coeff. 1,00 (in quanto con pendenza inferiore al 2%)
Accesso: sufficiente coeff. 0,975 (è possibile l'accesso con ogni mezzo agricolo)
Forma: regolare coeff. 1,00 (il terreno è accorpato e di forma rettangolare adeguata)
Ubicazione: eccellente coeff. 1,00 (il terreno è ottimamente servito da viabilità ed è distante circa 3 Km. dal centro abitato e dai principali servizi di natura agricola)
Ampiezza: piccolo app coeff. 0,975 (il terreno ha una superficie di 0,4 ha mentre l'estensione media dei terreni in zona è di 2-5 ha)

Applicando la suddetta formula si ha:

$V_{\text{unitario del fondo}}$ = 43.000 *0,95 *1*0,975*1*1*0,975= 38.833 €/ha

Il suddetto valore unitario va moltiplicato per la superficie del terreno per ottenere il valore complessivo del fondo

Specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione

Per la corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare in maniera univoca e quanto più possibile oggettiva la natura dei vari parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo.
Si riporta un elenco dei principali parametri di stima e dei vari livelli di apprezzamento che potrà essere oggetto di integrazione e/o modifica in alcune realtà territoriali per tenere in debito conto particolarità locali che influenzino in modo più o meno singolare il valore immobiliare.

Fertilità
È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura.
Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):
Ottima - se il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzione unitarie della zona;
Buona – nel caso che le suddette condizioni assicurino produzione unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;
Discreta – nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiori al 66% di quelle massime in zona;
Mediocre – quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Giacitura
Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.
Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:
Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.
Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.
Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

Esposizione
È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizioni a venti, che pregiudichino le coltivazioni.
Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:
buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.
normale– quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;
cattiva – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.
La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.
Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:
buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;
normale– quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;
carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Accesso
È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo
buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpoderale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.
Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).
Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Forma
È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.
Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressocchè quadrangolare o rettangolare) .
Normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressocchè quadrangolare o rettangolare) .
Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione .

Ampiezza
È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura)
Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona .
Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.
Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Tipologia (vigneti - uliveti)
È un fattore che deve valutare alcune condizioni specifiche della qualità di coltura, nell'ambito di eventuali associazioni effettuate nell'Osservatorio.
Per gli uliveti è necessario tenere presente se è specializzato o meno.
Per i vigneti ed in qualche caso occorre valutare se siamo in zone con marchio DOP o altri fregi di pregio.

Età (Piantagioni arboree)

Nelle piantagioni arboree il costo di impianto e di estirpazione-rinnovo è sensibile e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenere conto dell'età della piantagione; questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):
recente – quando il soprassuolo ha un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo;
media – quando il soprassuolo ha un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo;
elevata – quando il soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo.

Età (Boschi)
Nei boschi il valore del soprassuolo è proporzionale alla distanza intercorrente tra il momento della stima ed il momento del taglio. questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):
elevata – quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo;
media – quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale compreso tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo;
bassa – quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale superiore a due terzi del ciclo vegetativo.

Qualità essenze
Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità ed incidenza percentuale delle piante presenti.
Il parametro può essere gestito, ad esempio, da tre livelli:
ricercata – quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per la zona);
ordinaria – quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limiti;
bassa – quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona.

Conduzione
Spesso alcune colture di scarsa produttività (quali ad esempio i boschi) non sono condotte correttamente per limitare le spese di gestione (ad esempio limitazione degli interventi di potatura, sistemazione idrica, pulitura ramaglie, accessi, ecc.) per cui occorre tenere conto nella valutazione.
Il parametro può essere gestito, ad esempio, da due livelli:
governati – quando la piantagione è tenuta secondo le corrette tecniche agrarie);
degradati – quando la mancanza dei previsti interventi è pesantemente influente sulla produzione netta ritraibile, abbattendola di almeno il 40%.

Tabelle qualità di coltura, parametri di stima, loro variabilità

Seminativo asciutto ed irriguo, prato asciutto od irriguo, orto asciutto od irriguo, risaia

Tabella G388A– Seminativo asciutto ed irriguo, prato asciutto od irriguo, orto asciutto od irriguo, risaia - Tutti i Comuni		
Fertilità ottima 1 buona 0,95 discreta 0,9	**Giacitura** pianeggiante 1 acclive 0,975 mediocre 0,95	**Accesso** buono 1 sufficiente 0,975 insufficiente 0,95
Ubicazione Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,9	**Ampiezza** Medio app 1 Piccolo app 0,975 Grande app 0,95	

Vigneto e vigneto D.O.C.

Tabella G388B – Vigneto e vigneto D.O.C.- Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura		
Fertilità ottima 1 buona 0,975 discreta 0,95	**Densità piante** ordinaria 1 irrazionale 0,9	**Accesso** buono 1 sufficiente 0,975 insufficiente 0,95
Esposizione buona 1 normale 0,95 carente 0,9	**Età** 1/3 dall'impianto 1 tra 1/3 e 2/3 dall'impianto 0,925 oltre 2/3 dall'impianto 0,85	
N.B. I valori tengono conto del soprassuolo		

Frutteto

Tabella G388C – Frutteto - Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura		
Accesso buono 1 sufficiente 0,975 insufficiente 0,95	**Esposizione** buona 1 normale 0,975 carente 0,95	**Densità piante** Alta 1 Ordinaria-bassa 0,9
Ubicazione Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,9	**Età** 1/3 dall'impianto 1 tra 1/3 e 2/3 dall'impianto 0,925 oltre 2/3 dall'impianto 0,85	**Irriguo** Sì 1 No 0,85
Nota: i valori tengono conto del soprassuolo		

Pioppeto

Tabella G388D – Frutteto - Tutti i Comuni della provincia		
Accesso buono 1 sufficiente 0,9 insufficiente 0,8	**Ubicazione** Eccellente 1 Normale 0,925 Cattiva 0,85	**Età** 1/3 dall'impianto 1 tra 1/3 e 2/3 dall'impianto 0,875 oltre 2/3 dall'impianto 0,75
Nota: i valori tengono conto del soprassuolo		

Bosco alto fusto

Tabella G388E - Bosco ceduo e bosco misto – Tutti i comuni della Provincia		
Giacitura pianeggiante 1 acclive 0,95 molto acclive 0,9	**Accesso** buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,9	**Ubicazione** Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,9
Qualità essenze Ricercata 1 Ordinaria 0,95 Scarsa 0,9	**Età** 1/3 dal taglio 1 tra 1/3 e 2/3 dal taglio 0,9 oltre 2/3 dal taglio 0,8	Nota: i valori tengono conto del soprassuolo

Bosco ceduo e bosco misto

Tabella G388F - Bosco ceduo e bosco misto – Tutti i comuni della Provincia		
Accesso buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,9	**Ubicazione** Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,9	**Età** 1/3 dal taglio 1 tra 1/3 e 2/3 dal taglio 0,925 oltre 2/3 dal taglio 0,85
Qualità essenze Ricercata 1 Ordinaria 0,95 Scarsa 0,9	**Conduzione** Governati 1 Degradati 0,6	Nota: i valori tengono conto del soprassuolo

Incolto sterile e pascolo

Tabella G388G Incolto sterile e pascolo - Tutti i Comuni		
Giacitura Pianeggiante o poco acclive 1 Molto acclive 0,9	**Accesso** buono 1 sufficiente 0,9 insufficiente 0,8	**Ubicazione** Eccellente 1 Normale 0,9 Cattiva 0,8

Declaratoria per l'individuazione delle qualità di coltura rilevate

Bosco ceduo
Terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano a intervalli generalmente non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza.

Bosco di alto fusto
Terreno occupato da alberi di alto fusto di ogni genere.

Bosco misto
Bosco composto promiscuamente di piante di alto fusto e di cedui.

Canneto
Terreno produttivo di canne da taglio per uso agricolo, vivaistico o industriale-artiginale

Castagneto da frutto
Terreno coltivato a castagni allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di castagne, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Coltivo abbandonato (o incolto produttivo)
Qualunque terreno, non compreso nelle altre declaratorie, che è stato oggetto di coltivazione in passato; da tempo abbandonato. è possibile ricondurlo ad attività produttiva –previo intervento di dissodamento e sistemazione- con coltivazione anche di tipop seminativo, effettuabile con gli ordinari mezzi agrari.

Frutteto
Terreno coltivato a piante da frutto esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Incolto sterile
Terreno assolutamente improduttivo.

Nocccioleto
Terreno coltivato a piante di nocciolo allo scopo di ottenere produzione di nocciole, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Orto
Terreno coltivato a ortaggi per scopo commerciale.

Orto irriguo
Terreno coltivato ad ortaggi, che gode di una regolare irrigazione , con acqua propria o con acqua d'affitto.

Parco – giardino
Terreno pubblico o privato con piante ed arbusti da giardino.

Pascolo
Terreno che produce erba naturale (non falciabile), utilizzabile come foraggio per il pascolo del bestiame.

Prato
Terreno, comunque situato, che produce erba falciabile almeno una volta l'anno.

Prato irriguo
Terreno, comunque situato, che produce erba falciabile più volta all'anno,.dotato di risorsa irrigua.

Querceto
Terreno piantumato con alberi della specie delle quercie

Seminativo
Terreno lavorato con mezzi meccanici senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggiere e industriali.

Seminativo irriguo
Terreno a seminativo, irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento le coltivazioni richiedano necessariamente l'irrigazione come per esempio il riso, sia che l'irrigazione non sia indispensabile.

Uliveto
Terreno coltivato a olivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Uliveto vigneto o vigneto-uliveto
Terreno coltivato a olivi e vite esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria. Entrambe le qualità assumono una rilevanza, paragonabile per reddito.

Vigneto
Terreno coltivato a vite esclusivamente o principalmente, sia per produrre uva da tavola che da vino, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Marchi qualificanti la produzione agricola.
Attualmente sono regolamentati tre tipi di marchi:

- DOP (Denominazione d'Origine Protetta). Identifica la denominazione di un prodotto la cui produzione, trasformazione ed elaborazione devono aver luogo in un'area geografica determinata e caratterizzata da una perizia riconosciuta e constatata. In questo caso tutta la filiera, compresa la produzione delle materie prime utilizzate, e' inserita nel disciplinare e soggetta a controllo.
- IGP (Indicazione Geografica Protetta). Il legame con il territorio è presente in almeno uno degli stadi della produzione, della trasformazione o dell'elaborazione del prodotto. Inoltre, il prodotto gode di una certa fama. Solo la produzione del prodotto e' inserita nel disciplinare, soggetta a controllo ed avviene in zona delimitata con ingredienti e modalità di produzione stabilite, mentre la produzione delle materie prime non è sottoposta a controllo.
- STG (Specialità Tradizionali Garantite). Non fa riferimento ad un'origine ma ha per oggetto quello di valorizzare una composizione tradizionale del prodotto o un metodo di produzione tradizionale. Sono inseriti nel disciplinare e sottoposti a controllo solo l'indicazione degli ingredienti e la modalità di produzione. Quindi non viene delimitata la zona di produzione e l'origine delle materie prime.

La denominazione di origine controllata, nota con l'acronimo DOC, è un marchio di origine italiano che certifica la zona di origine e delimitata della raccolta dei materiali utilizzate per la produzione del prodotto sul quale è apposto il marchio; esso viene utilizzato per designare un prodotto di qualità e rinomato, le cui

caratteristiche sono connesse all'ambiente naturale ed ai fattori umani e rispettano uno specifico disciplinare di produzione approvato con decreto ministeriale.

Tali vini, prima di essere messi in commercio, devono essere sottoposti in fase di produzione ad una preliminare analisi chimico-fisica e ad un esame organolettico che certifichi il rispetto dei requisiti previsti dal disciplinare; il mancato rispetto dei requisiti ne impedisce la messa in commercio con la dicitura DOC. Il marchio fu ideato negli anni cinquanta.

La categoria dei vini DOCG comprende i vini prodotti in determinate zone geografiche nel rispetto di uno specifico disciplinare di produzione, approvato con Decreto Ministeriale. In effetti, però, la procedura per il riconoscimento delle denominazioni è profondamente cambiata dal 2010 in seguito all'attuazione della nuova normativa europea (Reg. Ce 479/2008, recepito in Italia con il Decreto Legislativo 61 del 8 aprile 2010 in vigore dal 11 maggio 2010) "Nuova OCM Vino". Tra le altre cose, la nuova legge ha portato in sede comunitaria la prerogativa di approvazione delle denominazioni. Inoltre, le sigle italiane DOCG e DOC si affiancano (non sostituiscono) la nuova sigla (per il vino) DOP.

Le DOCG sono riservate ai vini già riconosciuti a denominazione di origine controllata (DOC) da almeno cinque anni che siano ritenuti di particolare pregio, in relazione alle caratteristiche qualitative intrinseche, rispetto alla media di quelle degli analoghi vini così classificati, per effetto dell'incidenza di tradizionali fattori naturali, umani e storici e che abbiano acquisito rinomanza e valorizzazione commerciale a livello nazionale e internazionale.

Tali vini, prima di essere messi in commercio, devono essere sottoposti in fase di produzione ad una preliminare analisi chimico-fisica e ad un esame organolettico che certifichi il rispetto dei requisiti previsti dal disciplinare; l'esame organolettico inoltre deve essere ripetuto, partita per partita, anche nella fase dell'imbottigliamento. Per i vini DOCG è infine prevista anche un'analisi sensoriale (assaggio) eseguita da un'apposita commissione; il mancato rispetto dei requisiti ne impedisce la messa in commercio con il marchio DOCG.