

LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI

PROVINCIA DI
CUNEO

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

Hanno collaborato alla formazione del listino

GIOVANNI GRIFFA, ingegnere, attualmente libero professionista. È stato dirigente dell'Agenzia del territorio, tra l'altro direttore degli uffici provinciali di Asti ed Alessandria, direttore degli uffici regionali della Liguria, del Piemonte e della Valle d'Aosta. Oltre a svolgere numerosi incarichi presso l'Amministrazione Finanziaria, è stato più volte componente della Commissione Provinciale Espropri. Ha svolto incarichi professionali di consulenza estimale e tecnica presso diversi Enti Pubblici. È Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Asti dal 1990.

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.

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

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 279 | cod. prodotto: OVA 358 | ISSN: 2280-191X | editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c.s.l.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 simili 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 simili, 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 è 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	13
Novità dei listini Exeo S.r.l. anno 2017	14
LA PROVINCIA DI CUNEO	16
Rapporto statistico provinciale.....	20
CUNEO	21
ACCEGLIO.....	22
AISONE.....	23
ALBA.....	24
ALBARETTO DELLA TORRE	25
ALTO	26
ARGENTERA	27
ARGUELLO.....	28
BAGNASCO.....	29
BAGNOLO PIEMONTE	30
BALDISSERO D'ALBA	31
BARBARESCO	32
BARGE.....	33
BAROLO	34
BASTIA MONDOVÌ.....	35
BATTIFOLLO	36
BEINETTE.....	37
BELLINO	38
BELVEDERE LANGHE	39
BENE VAGIENNA.....	40
BENEVELLO	41
BERGOLO	42
BERNEZZO.....	43
BONVICINO	44
BORG SAN DALMAZZO.....	45
BORGOMALE.....	46

BOSIA	47
BOSSOLASCO	48
BOVES	49
BRA	50
BRIAGLIA.....	51
BRIGA ALTA.....	52
BRONDELLO	53
BROSSASCO	54
BUSCA	55
CAMERANA.....	56
CAMO.....	57
CANALE	58
CANOSIO	59
CAPRAUNA.....	60
CARAGLIO	61
CARAMAGNA PIEMONTE.....	62
CARDÈ	63
CARRÙ.....	64
CARTIGNANO	65
CASALGRASSO	66
CASTAGNITO	67
CASTELDELFINO	68
CASTELLAR	69
CASTELLETTO STURA	70
CASTELLETTO UZZONE.....	71
CASTELLINANDO	72
CASTELLINO TANARO	73
CASTELMAGNO	74
CASTELNUOVO DI CEVA.....	75
CASTIGLIONE FALLETTO.....	76
CASTIGLIONE TINELLA	77
CASTINO.....	78
CAVALLERLEONE.....	79
CAVALLERMAGGIORE	80

CELLE DI MAGRA.....	81
CENTALLO	82
CERESOLE D'ALBA.....	83
CERRETTO LANGHE.....	84
CERVASCA.....	85
CERVERE	86
CEVA	87
CHERASCO	88
CHIUSA DI PESIO.....	89
CIGLIÈ.....	90
CISSONE	91
CLAVESANA.....	92
CORNELIANO D'ALBA.....	93
CORTEMILIA.....	94
COSSANO BELBO.....	95
COSTIGLIOLE SALUZZO	96
CRAVANZANA	97
CRISSOLO	98
DEMONTE	99
DIANO D'ALBA	100
DOGLIANI	101
DRONERO	102
ELVA.....	103
ENTRACQUE.....	104
ENVIE	105
FARIGLIANO	106
FAULE.....	107
FEISOGGIO	108
FOSSANO	109
FRABOSA SOPRANA.....	110
FRABOSA SOTTANA	111
FRASSINO.....	112
GAIOLA.....	113
GAMBASCA.....	114

GARESSIO	115
GENOLA	116
GORZEGNO	117
GOTTASECCA	118
GOVONE	119
GRINZANE CAVOUR	120
GUARENE	121
IGLIANO	122
ISASCA.....	123
LA MORRA	124
LAGNASCO	125
LEQUIO BERRIA.....	126
LEQUIO TANARO.....	127
LESEGNO.....	128
LEVICE	129
LIMONE PIEMONTE	130
LISIO	131
MACRA.....	132
MAGLIANO ALFIERI.....	133
MAGLIANO ALPI.....	134
MANGO.....	135
MANTA	136
MARENE.....	137
MARGARITA.....	138
MARMORA.....	139
MARSAGLIA	140
MARTINIANA PO.....	141
MELLE	142
MOIOLA	143
MOMBARCARO.....	144
MOMBASIGLIO	145
MONASTERO DI VASCO	146
MONASTEROLO CASOTTO	147
MONASTEROLO DI SAVIGLIANO	148

MONCHIERO	149
MONDOVÌ	150
MONESIGLIO	151
MONFORTE D'ALBA	152
MONTALDO ROERO	153
MONTALDO DI MONDOVÌ	154
MONTANERA	155
MONTELUPO ALBESE	156
MONTEMALE DI CUNEO	157
MONTEROSSO GRANA	158
MONTEU ROERO	159
MONTEZEMOLO	160
MONTICELLO D'ALBA	161
MONTÀ	162
MORETTA	163
MOROZZO	164
MURAZZANO	165
MURELLO	166
NARZOLE	167
NEIVE	168
NEVIGLIE	169
NIELLA BELBO	170
NIELLA TANARO	171
NOVELLO	172
NUCETTO	173
ONCINO	174
ORMEA	175
OSTANA	176
PAESANA	177
PAGNO	178
PAMPARATO	179
PAROLDO	180
PERLETTO	181
PERLO	182

PEVERAGNO.....	183
PEZZOLO VALLE UZZONE	184
PIANFEI	185
PIASCO	186
PIETRAPORZIO	187
PIOBESI D'ALBA.....	188
PIOZZO	189
POCAPAGLIA	190
POLONGHERA	191
PONTECHIANALE	192
PRADLEVES	193
PRAZZO	194
PRIERO	195
PRIOCCA.....	196
PRIOLA	197
PRUNETTO	198
RACCONIGI.....	199
REVELLO.....	200
RIFREDDO	201
RITTANA.....	202
ROASCHIA	203
ROASCIO	204
ROBILANTE.....	205
ROBURENT.....	206
ROCCA CIGLIÈ	207
ROCCA DÈ BALDI.....	208
ROCCABRUNA.....	209
ROCCAFORTE MONDOVÌ	210
ROCCASPARVERA.....	211
ROCCAVIONE	212
ROCCHETTA BELBO	213
RODDI	214
RODDINO	215
RODELLO.....	216

ROSSANA	217
RUFFIA	218
SALE SAN GIOVANNI	219
SALE DELLE LANGHE	220
SALICETO.....	221
SALMOUR	222
SALUZZO	223
SAMBUCO	224
SAMPEYRE	225
SAN BENEDETTO BELBO	226
SAN DAMIANO MACRA	227
SAN MICHELE MONDOVÌ.....	228
SANFRONT	229
SANFRÈ	230
SANT'ALBANO STURA	231
SANTA VITTORIA D'ALBA	232
SANTO STEFANO BELBO	233
SANTO STEFANO ROERO	234
SAVIGLIANO	235
SCAGNELLO.....	236
SCARNAFIGI	237
SERRALUNGA D'ALBA	238
SERRAVALLE LANGHE	239
SINIO	240
SOMANO.....	241
SOMMARIVA PERNO	242
SOMMARIVA DEL BOSCO	243
STROPPO.....	244
TARANTASCA	245
TORRE BORMIDA	246
TORRE MONDOVÌ	247
TORRE SAN GIORGIO	248
TORRESINA	249
TREISO	250

TREZZO TINELLA.....	251
TRINITÀ.....	252
VALDIERI	253
VALGRANA.....	254
VALLORiate	255
VALMALA.....	256
VENASCA.....	257
VERDUNO	258
VERNANTE	259
VERZUOLO	260
VEZZA D’ALBA.....	261
VICOFORTE	262
VIGNOLO.....	263
VILLAFALLETTO	264
VILLANOVA MONDOVÌ	265
VILLANOVA SOLARO	266
VILLAR SAN COSTANZO	267
VINADIO.....	268
VIOLA	269
VOTTIGNASCO	270
Algoritmo di calcolo del valore	271
Tabelle qualità di coltura , parametri di stima, loro variabilità	273
Specifiche tecniche per l’attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione.....	275
Declaratoria per l’individuazione delle qualità di coltura rilevate	278

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	28.000	Val min	14.000	Tabella D205A
Seminativo irriguo	Val max	56.000	Val min	28.000	Tabella D205A
Prato	Val max	24.000	Val min	12.000	Tabella D205A
Prato irriguo	Val max	60.000	Val min	29.000	Tabella D205A
Orto	Val max	61.000	Val min	30.000	Tabella D205A
Orto irriguo	Val max	65.000	Val min	42.000	Tabella D205A

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 variegiate 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 DOP; uliveto ordinario e uliveto 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 – ancorché 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.

LA PROVINCIA DI CUNEO

La provincia di Cuneo , conta 592 303 abitanti, si estende su una superficie 6 903 km² (è la terza provincia d'Italia per estensione) e comprende 250 comuni.

Confina a ovest con la Francia, a nord con la provincia di Torino, a est con la provincia di Asti, a sud con la Liguria (province di Imperia e di Savona).

È circondata dalle Alpi Cozie e Marittime e dalle Alpi Liguri rispettivamente a ovest e a sud che formano pertanto un grande semicerchio entro il quale si apre l'alta pianura solcata dal Po, dal Tanaro e dai loro numerosi affluenti.

Sulla sinistra del Tanaro rientra nella provincia una porzione delle colline del Monferrato, che restringono la pianura fra Bra e Saluzzo.

La valle più settentrionale ed importante è quella del Po che nasce alle pendici del Monviso (3841 m).

Come altri corsi di acqua e relative vallate si citano torrenti Varaita, Maira e Grana, affluenti di destra del Po, lo Stura. il Gesso, le cui acque confluiscono nel Tanaro, il Tanaro stesso e suoi affluenti di sinistra (Vermenagna, Pesio, Ellero, Corsaglia), il Belbo e la Bormida.

Il clima ha caratteristiche di continentalità abbastanza spiccate, determinate dallo schermo che i rilievi oppongono alle influenze del pur vicino Mediterraneo.

L'economia, prevalentemente di tipo agricolo, si sviluppa con notevole successo anche nella piccola e media industria, centrata soprattutto sulla lavorazione di prodotti alimentari.

Benché molto estesa, è una provincia relativamente poco popolata, in parte a causa di un territorio per lo più montuoso, anche se presenta nell'insieme una morfologia diversificata che gli conferisce un notevole interesse turistico.

La viticoltura è un settore trainante di primo piano e produce vini tra i più pregiati d'Italia.

È di antica tradizione, la coltivazione della patata e del porro in Valle Stura.

Il comparto zootecnico vanta una grande tradizione, soprattutto relativamente ai bovini. Anche la pastorizia ha un ruolo importante, per la presenza di particolari razze selezionate, come, fra gli ovini, la pecora sambucana delle Marittime.

Tra i prodotti agricoli pregiati si citano i seguenti vini:

D.O.C. Alba . La zona di produzione è delimitata dall'intero territorio dei comuni di: Barolo, Camo, Canale, Castellinaldo, Castiglione Falletto, Castiglione Tinella, Cigliè, Corneliano d'Alba, Cossano Belbo, Diano d'Alba, Dogliani, Grinzane Cavour, La Morra, Mango, Monchiero, Monforte d'Alba, Montelupo Albese, Monticello d'Alba, Neviglie, Piobesi d'Alba, Priocca, Rocca Cigliè, Rocchetta Belbo, Roddi, Roddino, Rodello, Santa Vittoria d'Alba, Santo Stefano Belbo, Serralunga d'Alba, Sinio, Treiso, Trezzo Tinella, Verduno, e Vezza d'Alba e da parte del territorio dei comuni di: Alba, Barbaresco, Baldissero d'Alba, Bastia Mondovì, Bra, Castagnito, Cherasco, Clavesana, Farigliano, Govone, Guarene, Magliano Alfieri, Montà d'Alba, Montaldo Roero, Monteu Roero, Narzole, Neive, Novello, Pocapaglia, Santo Stefano Roero e Sommariva Perno.

D.O.C. Barbera d'Alba, Barbera d'Alba superiore. La zona di produzione è delimitata dall'intero territorio dei comuni di: Alba, Albaretto della Torre, Barbaresco, Barolo, Borgomale, Camo, Canale, Castagnito, Castellinaldo, Castiglione Falletto, Castiglione Tinella, Castino, Corneliano d'Alba, Cossano Belbo, Diano d'Alba, Govone, Grinzane Cavour, Guarene, Magliano Alfieri, Mango, Monforte d'Alba, Montelupo Albese, Monticello d'Alba, Neive, Neviglie, Novello, Perletto, Piobesi d'Alba, Priocca, Rocchetta Belbo, Roddi, Roddino, Rodello, S. Vittoria d'Alba, S. Stefano Belbo, Serralunga d'Alba, Sinio, Treiso, Trezzo Tinella, Verduno, Vezza d'Alba; e in parte dal territorio dei comuni di Baldissero d'Alba, Bra, Cortemilia, Cherasco, La Morra, Monchiero, Montà d'Alba, Montaldo Roero, Monteu Roero, Narzole, Pocapaglia, S. Stefano Roero e Sommariva Perno.

D.O.C. Cisterna d'Asti. La zona di produzione è delimitata dall'intero territorio dei comuni di: Canale, Castellinaldo, Govone, Monta', Monteu Roero', Santo Stefano Roero e Vezza d'Alba.

D.O.C. Colline Saluzzesi -Colline Saluzzesi Pelaverga - Colline Saluzzesi Quagliano. La zona di produzione è delimitata dall'intero territorio dei comuni di: Pagno e Piasco e parzialmente dal territorio dei Comuni di Brondello, Busca, Castellar, Costigliole Saluzzo, Dronero, Envie, Manta, Martiniana Po, Revello, Saluzzo Verzuolo e Villar San Costanzo.

D.O.C. Dolcetto d'Alba, Dolcetto d'Alba superiore, Dolcetto delle Langhe Monregalesi, Dolcetto delle Langhe Monregalesi superiore, Dolcetto di Diano d'Alba, Dolcetto di Diano d'Alba superiore. La zona di produzione è delimitata dall'intero territorio dei comuni di: la porzione del territorio situata sulla destra orografica del fiume Tanaro dei comuni di Barbaresco, Cherasco, Narzole, Neive, Novello, La Morra, Roddi, Verduno, la porzione del territorio del comune di Roddino sito sulla destra orografica del torrente Riavolo, la porzione del territorio del comune di Torre Bormida situata sulla sinistra orografica del fiume Bormida e compresa tra i confini del territorio comunale e la strada statale n. 339 della Val Bormida, e la porzione del territorio del comune di Cortemilia delimitata dal confine con i comuni di Serole, Perletto, Castino, Bosia, Torre Bormida, il rio La Monaca, la statale n. 339 della Val Bormida, il torrente Uzzone ed il rio Rigasio.

D.O.C. Langhe (vino), Langhe Arneis, Langhe bianco, Langhe Chardonnay, Langhe Chardonnay Vigna Langhe Dolcetto, Langhe Favorita, "Langhe" senza alcuna specificazione, "Langhe" Barbera, "Langhe" bianco passito; "Langhe" Cabernet Sauvignon, "Langhe" Chardonnay, "Langhe" Dolcetto, "Langhe" Favorita, "Langhe" Freisa, "Langhe" Freisa frizzante, "Langhe" Merlot, "Langhe" Nascetta, "Langhe" Nebbiolo, "Langhe" Pinot Nero, "Langhe" Riesling, "Langhe" rosato, "Langhe" Rossese bianco, "Langhe" rosso passito, "Langhe" Sauvignon. La zona di produzione è delimitata dall'intero territorio dei comuni di: Alba, Albaretto Torre, Arguello, Baldissero d'Alba, Barbaresco, Barolo, Bastia Mondovì, Belvedere Langhe, Benevello, Bergolo, Bonvicino, Borgomale, Bosia, Bossolasco, Bra, Briaglia, Camo, Canale d'Alba, Carrù, Castagnito, Castellinaldo, Castellino Tanaro, Castiglione Falletto, Castiglione Tinella, Castino, Cerretto Langhe, Cherasco, Ciglié, Cissone, Clavesana, Corneliano d'Alba, Cortemilia, Cossano Belbo, Cravanzana, Diano d'Alba, Dogliani, Farigliano, Feisoglio, Gorzegno, Govone, Grinzane Cavour, Guarene, Igliaio, La Morra, Lequio Berria, Levice, Magliano Alfieri, Mango, Marsaglia, Mombarcaro, Monchiero, Mondovì, Monforte d'Alba, Montà d'Alba, Montaldo Roero, Montelupo Albese, Monteu Roero, Monticello d'Alba, Murazzano, Narzole, Neive, Neviglie, Niella Belbo, Niella Tanaro, Novello, Perletto, Pezzolo Valle Uzzone, Piobesi d'Alba, Piozzo, Pocapaglia, Priocca, Prunetto, Roascio, Rocca Ciglié, Rocchetta Belbo, Roddi, Roddino, Rodello, S. Benedetto Belbo, S. Michele Mondovì, S. Vittoria d'Alba, S. Stefano Belbo, S. Stefano Roero, Serralunga d'Alba, Serravalle Langhe, Sinio, Somano, Sommariva Perno, Torre Bormida, Treiso, Trezzo Tinella, Verduno, Vezza d'Alba, Vicoforte.

D.O.C. "Langhe" Arneis e "Langhe" Arneis passito. La zona di produzione è delimitata dall'intero territorio dei comuni di: Alba, Baldissero d'Alba, Barbaresco, Canale, Castagnito, Castellinaldo, Corneliano d'Alba, Diano, Govone, Grinzane Cavour, Guarene, Magliano Alfieri, Mango, Montà, Montaldo Roero, Monteu Roero, Monticello d'Alba, Neive, Neviglie, Piobesi d'Alba, Pocapaglia, Priocca, Roddi, Rodello, S. Vittoria d'Alba, S. Stefano Roero, Sommariva Perno, Treiso, Trezzo Tinella, Verduno, Vezza d'Alba.

D.O.C. Nebbiolo d'Alba, Nebbiolo d'Alba spumante. La zona di produzione è delimitata dall'intero territorio dei comuni di: Canale, Castellinaldo, Corneliano d'Alba, Monticello d'Alba, Piobesi d'Alba, Priocca, S. Vittoria d'Alba, Vezza d'Alba, Sinio e Govone e da parte di quello dei comuni di Alba, Bra, Baldissero d'Alba, Castagnito, Diano d'Alba, Grinzane Cavour, Guarene, La Morra, Magliano Alfieri, Monchiero, Monforte d'Alba, Montà, Montaldo Roero, Montelupo Albese, Monteu Roero, Novello, Pocapaglia, Roddi, Roddino, S. Stefano Roero, Sommariva Perno e Verduno, in provincia di Cuneo.

D.O.C. Piemonte Barbera, Piemonte Bonarda, Piemonte Brachetto, Piemonte Brachetto spumante, Piemonte Chardonnay, Piemonte Chardonnay Pinot spumante, Piemonte Chardonnay spumante, Piemonte Cortese, Piemonte Cortese spumante, Piemonte Grignolino, Piemonte Moscato, Piemonte Moscato passito Piemonte novello Barbera, Piemonte novello Bonarda, Piemonte novello Brachetto, Piemonte novello Grignolino, Piemonte Pinot Bianco spumante, Piemonte Pinot Chardonnay spumante, Piemonte Pinot Grigio spumante, Piemonte Pinot Nero spumante, Piemonte spumante. La zona di produzione è delimitata

dall'intero territorio dei comuni di: Alba, Albaretto Torre, Arguello, Bagnolo, Baldissero d'Alba, Barbaresco, Barge, Barolo, Bastia Mondovì, Belvedere Langhe, Bene Vagienna, Benevello, Bergolo, Bonvicino, Borgomale, Bosia, Bossolasco, Bra, Briaglia, Brondello, Busca, Camerana, Camo, Canale d'Alba, Carrù, Castagnito, Castellinaldo, Castellino Tanaro, Castelletto Uzzone, Castiglione Falletto, Castiglione Tinella, Castellar, Castino, Cerretto Langhe, Ceva, Cherasco, Cigliè, Cissone, Clavesana, Corneliano d'Alba, Cortemilia, Cossano Belbo, Costigliole Saluzzo, Cravanzana, Diano d'Alba, Dogliani, Dronero, Envie, Farigliano, Feisoglio, Fossano, Gorzegno, Gottasecca, Govone, Grinzane Cavour, Guarene, Iglia, La Morra, Lequio Berria, Lequio Tanaro, Lesegno, Levice, Magliano Alfieri, Magliano Alpi, Mango, Manta, Marsaglia, Martignana Po, Mombarcaro, Mombasiglio, Monastero di Vasco, Monchiero, Mondovì, Monesiglio, Monforte d'Alba, Monta' d'Alba, Montaldo Roero, Montelupo Albese, Monteu Roero, Monticello d'Alba, Murazzano, Narzole, Neive Neviglie, Niella Belbo, Niella Tanaro, Novello, Pagno, Paroldo, Perletto, Pezzolo Valle Uzzone, Piasco, Piobesi d'Alba, Piozzo, Pocapaglia, Priocca, Pruneto, Roascio, Revello, Rocca Cigliè, Rocchetta Belbo, Roddi, Roddino, Rodello, Salmour, San Benedetto Belbo, San Michele Mondovì, Sale Langhe, Sale San Giovanni, Saluzzo, Saliceto, Santa Vittoria d'Alba, Santo Stefano Belbo, Santo Stefano Roero, Serralunga d'Alba, Serravalle Langhe, Sinio, Somano, Sommariva Perno, Torre Bormida, Torresina, Treiso, Trezzo Tinella, Trinità, Verduno, Vezza d'Alba, Verzuolo, Vicoforte, Villanova Mondovì, Villar San Costanzo.

D.O.C. Pinerolese (vino), Pinerolese Barbera, Pinerolese Bonarda, Pinerolese Dolcetto, Pinerolese Doux d'Henry, Pinerolese Freisa, Pinerolese Ramie, Pinerolese rosato. La zona di produzione è delimitata dall'intero territorio dei comuni di Bagnolo e Barge

D.O.C. Roero Arneis, Roero Arneis spumante, Roero superiore. La zona di produzione è delimitata dall'intero territorio dei comuni di: Canale, Corneliano d'Alba, Piobesi d'Alba, Vezza d'Alba ed in parte quello dei comuni di: Baldissero d'Alba, Castagnito, Castellinaldo, Govone, Guarene, Magliano Alfieri, Monta', Montaldo Roero, Monteu Roero, Monticello d'Alba, Pocapaglia, Priocca, S. Vittoria d'Alba, S. Stefano Roero, Sommariva Perno.

D.O.C. Terre Alfieri. La zona di produzione è delimitata da parte dei comuni di Castellinaldo, Govone, Magliano Alfieri e Priocca.

D.O.C. Verduno Pelaverga. La zona di produzione è delimitata dall'intero territorio del comune di Verduno e in parte quello dei comuni di Roddi d'Alba e di La Morra,

D.O.C.G. Alta Langa spumante, Alta Langa spumante rosato. La zona di produzione è delimitata dall'intero territorio dei comuni di: Alba (territori alla destra orografica del fiume Tanaro), Albaretto Torre, Arguello, Bastia, Belvedere Langhe, Benevello, Bergolo, Bonvicino, Borgomale, Bosia, Bossolasco, Briaglia, Camerana, Camo, Carrù, Castellino Tanaro, Castelletto Uzzone, Castiglione Tinella, Castino, Cerretto Langhe, Ceva (territori alla destra orografica del torrente Cevetta fino alla confluenza nel Tanaro, da qui i territori alla destra orografica del fiume Tanaro), Cigliè, Clavesana, Cortemilia, Cossano Belbo, Cravanzana, Diano d'Alba, Dogliani, Farigliano, Feisoglio, Cissone, Gorzegno, Gottasecca, Grinzane Cavour, Iglia, Lequio Berria, Levice, Mango, Marsaglia, Mombarcaro, Monchiero, Mondovì fino al confine comunale con Magliano Alpi), Monesiglio, Monforte d'Alba, Montelupo Albese, Murazzano, Neviglie, Niella Belbo, Niella Tanaro, Novello, Paroldo, Perletto, Pezzolo Valle Uzzone, Piozzo, Prunetto, Roascio, Rocca di Cigliè, Rocchetta Belbo, Roddino, Rodello, Sale Langhe, Sale San Giovanni, Saliceto, San Benedetto Belbo, Santo Stefano Belbo, Serralunga d'Alba, Serravalle Langhe, Sinio, Somano, Torre Bormida, Torresina, Treiso, Trezzo Tinella, Vicoforte.

D.O.C.G. Asti spumante, Asti spumante metodo classico. La zona di produzione è delimitata dall'intero territorio dei comuni di: Camo, Castiglione Tinella, Cossano Belbo, Mango, Neive, Neviglie, Rocchetta Belbo, Serralunga d'Alba, S. Stefano Belbo, S. Vittoria d'Alba, Treiso, Trezzo Tinella, Castino, Perletto e le frazioni di Como e San Rocco Senodelvio del comune di Alba.

D.O.C.G. Barbaresco (vino), Barbaresco riserva. La zona di produzione è delimitata dall'intero territorio dei comuni di: Barbaresco, Neive Treiso (già frazione di Barbaresco) e la parte della frazione «San Rocco

Senodelvio» già facente parte del comune di Barbaresco ed aggregata al comune di Alba con decreto del Presidente della Repubblica 17 aprile 1957, n. 482, ricadenti nella provincia di Cuneo.

D.O.C.G. Barolo (vino), Barolo riserva. La zona di produzione è delimitata dall'intero territorio dei comuni di: Barolo, Castiglione Falletto, Serralunga d'Alba ed in parte il territorio dei comuni di Monforte d'Alba, Novello, La Morra, Verduno, Grinzane Cavour, Diano d'Alba, Cherasco e Roddi ricadenti nella provincia di Cuneo.

D.O.C.G. Dogliani (vino). La zona di produzione è delimitata dall'intero territorio dei comuni di: Bastia Mondovì, Belvedere Langhe, Briaglia, Castellino Tanaro, Ciglie', Clavesana, Dogliani, Farigliano, Igliano, Marsaglia, Monchiero, Niella Tanaro, Piozzo, Rocca Ciglie' ed in parte dal territorio dei comuni di Carrù, Mondovì, Murazzano, Roddino, S. Michele Mondovì, Somano e Vicoforte.

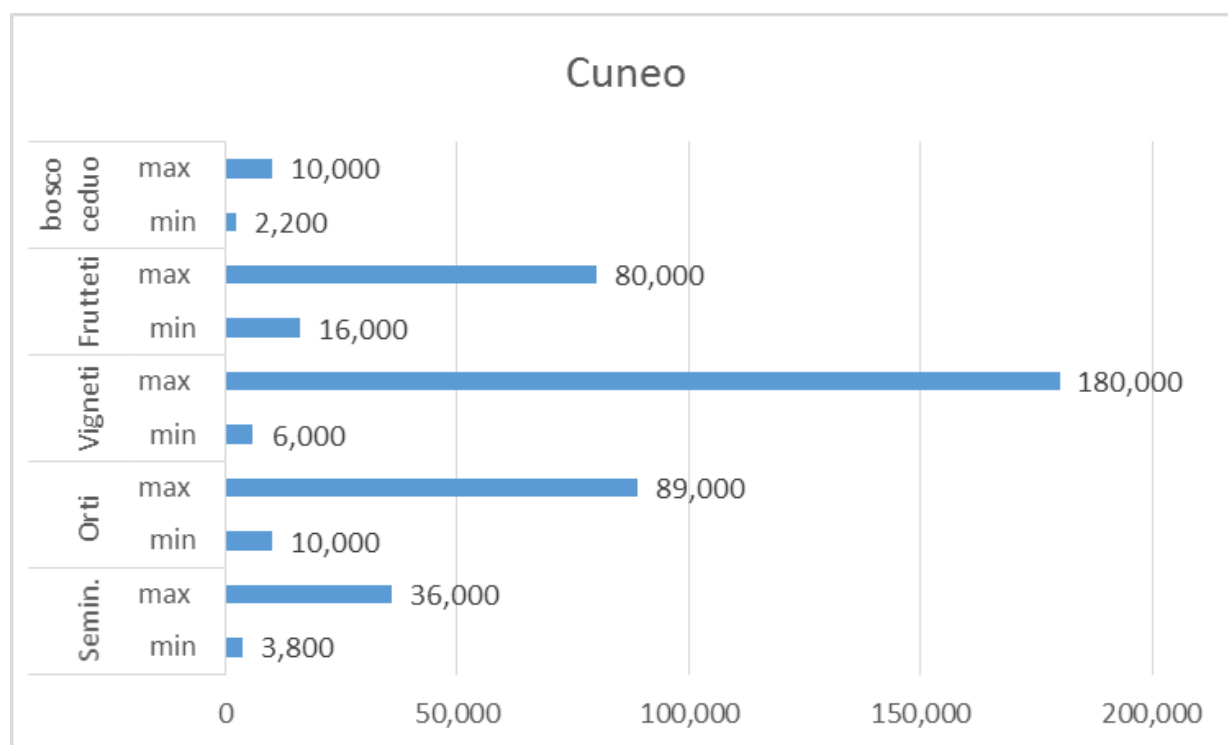
D.O.C.G. Moscato d'Asti, Moscato d'Asti Canelli, Moscato d'Asti Santa Vittoria d'Alba, Moscato d'Asti Santa Vittoria d'Alba vendemmia tardiva, Moscato d'Asti vendemmia tardiva. La zona di produzione è delimitata dall'intero territorio dei comuni di: Camo, Castiglione Tinella, Cossano Belbo, Mango, Neive, Neviglie, Rocchetta Belbo, Serralunga d'Alba, S. Stefano Belbo, S. Vittoria d'Alba, Treiso, Trezzo Tinella, Castino, Perletto e le frazioni di Como e San Rocco Senodelvio del comune di Alba.

D.O.C.G. Roero (vino). La zona di produzione è delimitata dall'intero territorio dei comuni di: Canale, Corneliano d'Alba, Piobesi d'Alba, Vezza d'Alba ed in parte quello dei comuni di: Baldissero d'Alba, Castagnito, Castellinaldo, Govone, Guarene, Magliano Alfieri, Monta', Montaldo Roero, Monteu Roero, Monticello d'Alba, Pocapaglia, Priocca, S. Vittoria d'Alba, S. Stefano Roero, Sommariva Perno.

Sono inoltre presenti nella zona di coltivazione del Barolo classico , vigneti per la produzione del Barolo Cru. Si tratta di terreni con caratteristiche particolari coltivati dalle stesse aziende da decenni il cui il vino è identificato nella sottozona o anche nel vigneto di produzione. Considerata la modesta commercializzazione , per il loro elevato valore, non vengono indicati nel presente Osservatorio dei Valori.

Rapporto statistico provinciale

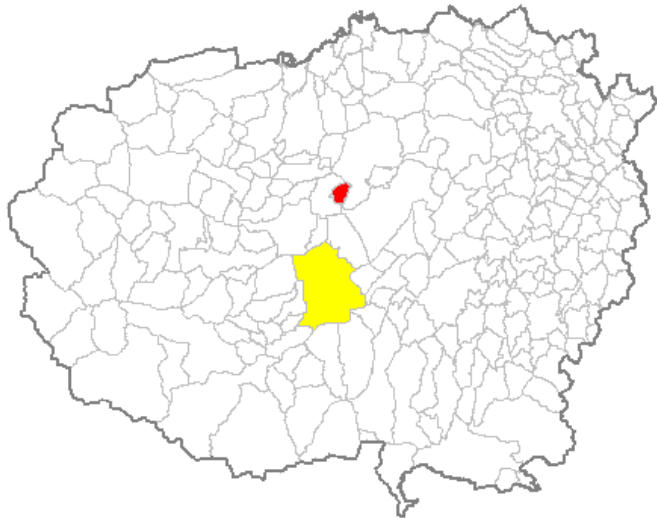
Nell' istogramma seguente sono evidenziate le variabilità dei valori delle sei qualità di coltura monitorate.



Il valore massimo provinciale assoluto, €/ha 180.000,00, riguarda i migliori vigneti DOCG dei Comuni di Alba, Barbaresco, Barolo, Cossano Belbo, Diano d'Alba, Grinzane Cavour, La Morra, Mango, Monchiero, Monforte d'Alba, Montelupo Albese, Neive, Neviglie, Novello, Rocchetta Belbo, Roddi, Rodello, Santo Stefano Belbo, Serralunga d'Alba, Treiso, Trezzo Tinella, Verduno.

Il valore minimo provinciale assoluto, €/ha 2.200,00, riguarda i peggiori boschi cedui in provincia.

VOTTIGNASCO

A b i t a n t i : 5 4 9 S u p e r f i c i e : k m q 8 , 0 0 A l t i t u d i n e : m . 3 8 0 Classificazione climatica: zona E, 2882 GG°	
---	--

Centro di pianura, dista 23 chilometri da Cuneo. L'economia si basa prevalentemente sull'attività agricola.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	D205A	13.000	28.000
Seminativo irriguo	D205A	26.000	56.000
Orto	D205A	29.000	61.000
Orto irriguo	D205A	31.000	65.000
Prato	D205A	11.000	24.000
Prato irriguo	D205A	28.000	60.000
Frutteto	D205C	43.000	76.000
Vigneto	D205B	18.000	31.000
Pascolo	D205A	1.900	4.000
Bosco alto fusto	D205D	9.000	14.000
Bosco misto	D205E	3.300	9.000
Bosco ceduo	D205E	3.000	8.000
Castagneto da frutto	D205D	8.000	12.000
Incolto sterile	D205F	1.500	2.000

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 riportato 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 di 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:

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

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 sito nel Comune di Vottignasco (CN).

Consultando l'Osservatorio, pagine contenenti i valori dei terreni seminativi in Comune di Vottignasco, troviamo i seguenti valori:

Seminativo*Val max 28.000**Val min 13.000**Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella D205A*

Conoscendo le caratteristiche del terreno, possiamo ricavare il valore più aderente alle sue qualità scegliendolo tra il valore massimo di 28.000 €/ha e minimo di 13.000 €/ha con i seguenti criteri:

Tra le varie tabelle parametriche riportate nello specifico paragrafo, occorre andare ad esaminare quella indicata, cioè la *tabella D2056A*

Tabella D205A– Seminativo , seminativo irriguo, prato, prato irriguo, orto asciutto ed irriguo, pascolo - Tutti i comuni ove è presente la coltura					
Fertilità		Giacitura		Accesso	
ottima	1	pianeggiante	1	buono	1
buona	0,9	acclive	0,9	sufficiente	0,95
mediocre	0,80			insufficiente	0,9
Ubicazione		Forma		Ampiezza	
Eccellente	1	Regolare	1	medio app	1
Normale	0,95	Normale	0,975	piccolo app	0,95
Cattiva	0,90			grande app	0,9

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. 0,9 (in quanto livello medio di fertilità della zona)
Giacitura: pianeggiante	coeff. 1 (in quanto con pendenza inferiore al 2%)
Accesso: sufficiente	coeff. 0,95 (è possibile l'accesso con ogni mezzo agricolo)
Ubicazione: normale	coeff. 0,95 (il terreno è ottimamente servito da viabilità ed è distante circa 3 Km. dal centro abitato e dai principali servizi di natura agricola)
Forma: regolare	coeff. 1 (il terreno è accorpato e di forma rettangolare adeguata)
Ampiezza: piccolo app	coeff. 0,95 (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:

$$V_{\text{unitario del fondo}} = 28.000 * 0,9 * 1 * 0,95 * 0,95 * 1 * 0,95 = 21.606 \text{ €/ha}$$

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

Tabelle qualità di coltura , parametri di stima, loro variabilità

Seminativo , seminativo irriguo, prato, prato irriguo, orto asciutto ed irriguo, pascolo

Tabella D205A– Seminativo , seminativo irriguo, prato, prato irriguo, orto asciutto ed irriguo, pascolo - Tutti i comuni ove è presente la coltura					
Fertilità		Giacitura		Accesso	
ottima	1	pianeggiante	1	buono	1
buona	0,9	acclive	0,9	sufficiente	0,95
discreta	0,8			insufficiente	0,9
Ubicazione		Forma		Ampiezza	
Eccellente	1	Regolare	1	medio app	1
Normale	0,95	Normale	0,95	piccolo app	0,95
Cattiva	0,90			grande app	0,9

Vigneto –Vigneto DOC- VignetoDOCG

Tabella D205B Vigneto –Vigneto DOC- VignetoDOCG - Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura					
Fertilità		Accesso		Densità piante	
buono	1	buona	1	Alta	1
sufficiente	0,975	normale	0,95	Ordinaria-bassa	0,9
insufficiente	0,95	carente	0,9		
Esposizione		Età			
eccellente	1	1/3 dall'impianto	1		
normale	0,975	tra 1/3 e 2/3 dall'impianto	0,925		
cattiva	0,95	oltre 2/3 dall'impianto	0,85		
Nota: i valori tengono conto del soprassuolo					

Frutteto

Tabella D205C – Frutteto- Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura					
Fertilità		Accesso		Esposizione	
ottima	1	buono	1	buona	1
buona	0,975	sufficiente	0,975	normale	0,975
discreta	0,95	insufficiente	0,95	carente	0,95
Forma		Ampiezza		Età	
Regolare	1	Medio app.	1	1/3 dall'impianto	1
Normale	0,95	Piccolo app.	0,95	tra 1/3 e 2/3 dall'impianto	0,925
		Grande app.	0,9	oltre 2/3 dall'impianto	0,85

Bosco alto fusto, Castagneto

Tabella D205D– Bosco alto fusto, Castagneto - Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura		
Età 1/3 dal taglio 1 tra 1/3 e 2/3 dal taglio 0,90 oltre 2/3 dal taglio 0,85	Accesso buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,9	Ubicazione Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,90
Qualità essenze ricercata 1 ordinaria 0,95 scarsa 0,9		
Nota: Valore comprensivo del soprassuolo		

Bosco ceduo e misto

Tabella D205E - Bosco ceduo e misto – Tutti i comuni della Provincia ove è presente la coltura		
Accesso buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,9	Ubicazione Eccellente 1 Normale 0,975 Cattiva 0,95	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	Condizione Governati 1 Degradati 0,6	Nota: i valori tengono conto del soprassuolo

Incolto sterile -canneto

Tabella D205F – Incolto sterile (coltivo abbandonato)– Tutti i comuni		
Giacitura pianeggiante 1 acclive 0,90 molto acclive 0,85	Accesso buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,90	Ubicazione Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,9

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 produzioni unitarie della zona;

Buona - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni 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 risultino 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 le 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.

Clima

Considerato che l'ambito territoriale di valenza dei valori immobiliari dell'Osservatorio è limitata all'interno del territorio comunale le condizioni climatiche (legate alla latitudine ed all'orografia) sono sufficientemente omogenee. La latitudine non gioca nell'ambito comunale, tuttavia vi sono casi di comuni più o meno estesi in cui l'altitudine su livello del mare può variare molto da un sito ad un altro.

Il parametro può essere normalmente descritto con due livelli qualitativi:

eccellente – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni altimetriche sono ottimali.

ordinario – quando le condizioni altimetriche sono sufficientemente adeguate alla qualità di coltura impiantata o pregiudizievoli in lieve misura.

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 interpodereale, 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 (pressoché 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 (pressoché 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.

Condizione

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%.

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-artigianale

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

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 tipo 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.

Noccioleto

Terreno coltivato a piante di nocciole esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Orto

Terreno coltivato a ortaggi per scopo commerciale.

Orto irriguo o a coltura floreale

Terreno coltivato ad orto o a coltura floreale, che gode di una regolare irrigazione , con acqua propria o con acqua d'affitto.

Pascolo

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

Pescheto

Terreno coltivato a piante di pesco esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Pioppeto

Terreno coltivato a pioppi a ciclo relativamente breve per la produzione di legname da opera o mobilio, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Prato

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

Prato irriguo

Terreno, comunque situato, che produce erba falciabile più volte l'anno, dotato di risorsa irrigua.

Risaia

Terreno fornito d'acqua d'irrigazione, propria o d'affitto, coltivato esclusivamente a riso.

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 come sopra, 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. Si identifica sul posto con la presenza di impianti fissi di irrigazione (o eventualmente pozzi collegati con rotoloni o eventuali altri mezzi per l'irrigazione) sia con acqua propria che con acqua di affitto.

Uliveto

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

Vigneto

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

Vivaio

Spazio all'aperto e/o in ambienti chiusi attrezzati a serra, adibito alla coltivazione e/o al ricovero di colture sia da frutto che da ornamento.

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.

Dal 2009 la denominazione DOC, così come la DOCG, sono state assorbite dalla nuova denominazione DOP.