

LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI

PROVINCIA DI
COSENZA

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

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@territorio.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.

Informazioni editoriali



edizione: gennaio 2017 | materia: estimo | tipologia: raccolta | genere: annuario | formato: digitale, pdf | dimensione: A4 (21 cm X 29,7 cm) | pagine 181 | cod. prodotto: OVA 312 | 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 sostanzialmente 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 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
LA PROVINCIA DI COSENZA	14
Rapporto statistico provinciale.....	15
COSENZA.....	16
ACQUAFORMOSA	17
ACQUAPPESA.....	18
ACRI	19
AIELLO CALABRO.....	20
AIETA	21
ALBIDONA.....	22
ALESSANDRIA DEL CARRETTO.....	23
ALTILIA	24
ALTOMONTE	25
AMANTEA	26
AMENDOLARA	27
APRIGLIANO.....	28
BELMONTE CALABRO.....	29
BELSITO.....	30
BELVEDERE MARITTIMO.....	31
BIANCHI	32
BISIGNANO	33
BOCCHIGLIERO.....	34
BONIFATI.....	35
BUONVICINO	36
CALOPEZZATI	37
CALOVETO	38
CAMPANA.....	39
CANNA	40
CARIATI	41
CAROLEI	42
CARPANZANO	43

CASOLE BRUZIO	44
CASSANO ALLO JONIO	45
CASTIGLIONE COSENTINO	46
CASTROLIBERO	47
CASTROREGIO.....	48
CASTROVILLARI.....	49
CELICO	50
CELLARA.....	51
CERCHIARA DI CALABRIA.....	52
CERISANO	53
CERVICATI	54
CERZETO	55
CETRARO.....	56
CIVITA	57
CLETO.....	58
COLOSIMI.....	59
CORIGLIANO CALABRO	60
CROPALATI.....	61
CROSIA.....	62
DIAMANTE	63
DIPIGNANO.....	64
DOMANICO.....	65
FAGNANO CASTELLO	66
FALCONARA ALBANESE.....	67
FIGLINE VEGLIATURO.....	68
FIRMO.....	69
FIUMEFREDDO BRUZIO.....	70
FRANCAVILLA MARITTIMA	71
FRASCINETO.....	72
FUSCALDO.....	73
GRIMALDI	74
GRISOLIA.....	75
GUARDIA PIEMONTESE.....	76
LAGO.....	77

LAINO BORGO.....	78
LAINO CASTELLO.....	79
LAPPANO.....	80
LATTARICO.....	81
LONGOBARDI.....	82
LONGOBUCCO.....	83
LUNGRO.....	84
LUZZI.....	85
MAIERÀ.....	86
MALITO.....	87
MALVITO.....	88
MANDATORICCIO.....	89
MANGONE.....	90
MARANO MARCHESATO.....	91
MARANO PRINCIPATO.....	92
MARZI.....	93
MENDICINO.....	94
MONGRASSANO.....	95
MONTALTO UFFUGO.....	96
MONTEGIORDANO.....	97
MORANO CALABRO.....	98
MORMANNO.....	99
MOTTAFOLLONE.....	100
NOCARA.....	101
ORIOLO.....	102
ORSOMARSO.....	103
PALUDI.....	104
PANETTIERI.....	105
PAOLA.....	106
PAPASIDERO.....	107
PARENTI.....	108
PATERNO CALABRO.....	109
PEDACE.....	110
PEDIVIGLIANO.....	111

PIANE CRATI.....	112
PIETRAFITTA.....	113
PIETRAPAOLA.....	114
PLATACI.....	115
PRAIA A MARE	116
RENDE.....	117
ROCCA IMPERIALE	118
ROGGIANO GRAVINA.....	119
ROGLIANO	120
ROSE	121
ROSETO CAPO SPULICO	122
ROSSANO	123
ROTA GRECA	124
ROVITO	125
SAN BASILE.....	126
SAN BENEDETTO ULLANO.....	127
SAN COSMO ALBANESE	128
SAN DEMETRIO CORONE	129
SAN DONATO DI NINEA	130
SAN FILI	131
SAN GIORGIO ALBANESE	132
SAN GIOVANNI IN FIORE.....	133
SAN LORENZO BELLIZZI.....	134
SAN LORENZO DEL VALLO.....	135
SAN LUCIDO	136
SAN MARCO ARGENTANO	137
SAN MARTINO DI FINITA.....	138
SAN NICOLA ARCELLA	139
SAN PIETRO IN AMANTEA.....	140
SAN PIETRO IN GUARANO	141
SAN SOSTI	142
SAN VINCENZO LA COSTA.....	143
SANGINETO.....	144
SANT'AGATA DI ESARO.....	145

SANTA CATERINA ALBANESE	146
SANTA DOMENICA TALAO	147
SANTA MARIA DEL CEDRO	148
SANTA SOFIA D'EPIRO	149
SANTO STEFANO DI ROGLIANO	150
SARACENA	151
SCALA COELI.....	152
SCALEA.....	153
SCIGLIANO	154
SERRA PEDACE.....	155
SERRA D'AIELLO	156
SPEZZANO ALBANESE	157
SPEZZANO PICCOLO.....	158
SPEZZANO DELLA SILA	159
TARSIA	160
TERRANOVA DA SIBARI.....	161
TERRAVECCHIA	162
TORANO CASTELLO.....	163
TORTORA.....	164
TREBISACCE	165
TRENTA	166
VACCARIZZO ALBANESE.....	167
VERBICARO	168
VILLAPIANA.....	169
ZUMPANO.....	170
ALLEGATI	171
Algoritmo di calcolo del valore.....	172
Tabelle qualità di coltura , parametri di stima, loro variabilità	174
Specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione.....	177
Declaratoria per l'individuazione delle qualità di coltura rilevate	180

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 accorpate 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 variegata 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 accorpate 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 la inusualità della circostanza nella norma, parametri che, se non correttamente rilevati ed utilizzati da un esperto, possono falsare la valutazione.

LA PROVINCIA DI COSENZA

La provincia di Cosenza ha una estensione di 6.650 Km², una popolazione di 734.414 e comprende 155 Comuni.

Il territorio è variegato, caratterizzato da una prevalenza di montagne e colline, ma con ampi tratti di costa. Affaccia ad ovest sul Mar Tirreno e ad est sul Mar Ionio, confina a nord con la Basilicata, a sud con le Province di Catanzaro e di Crotona.

Fanno parte del suo territorio la catena del Pollino (2248 m), la catena costiera dell'Appennino Paolano sul tirreno, l'Orsomarso e il massiccio montuoso della Sila.

Vi sono numerosi valli tra cui la piana di Sibari.
Sono presenti tre grandi laghi artificiali.

L'agricoltura è il settore più importante sia per numero di occupati che di aziende. Anche il settore ittico ha rilevanza.

L'allevamento, è diffuso su tutto il territorio in particolare quello bovino, ovini e caprini e di animali domestici di razza avicola.

Tra i prodotti agricoli pregiati, rileva il vino DOC Terre di Cosenza. La zona di produzione comprende tutto il territorio della provincia di Cosenza. I vigneti già iscritti all'albo dei vigneti delle DOC dei vini «Donnici», «Pollino», «San Vito di Luzzi», «Verbicaro» e all'elenco delle vigne dei vini a IGT «Esaro», «Condoleo» e «Valle del Crati», sono da ritenere automaticamente iscritti allo schedario viticolo per la DOC «Terre di Cosenza».

L'industria ha avuto uno sviluppo a macchia di leopardo; attività industriali di un certo rilievo si trovano solo in alcune aree della provincia.

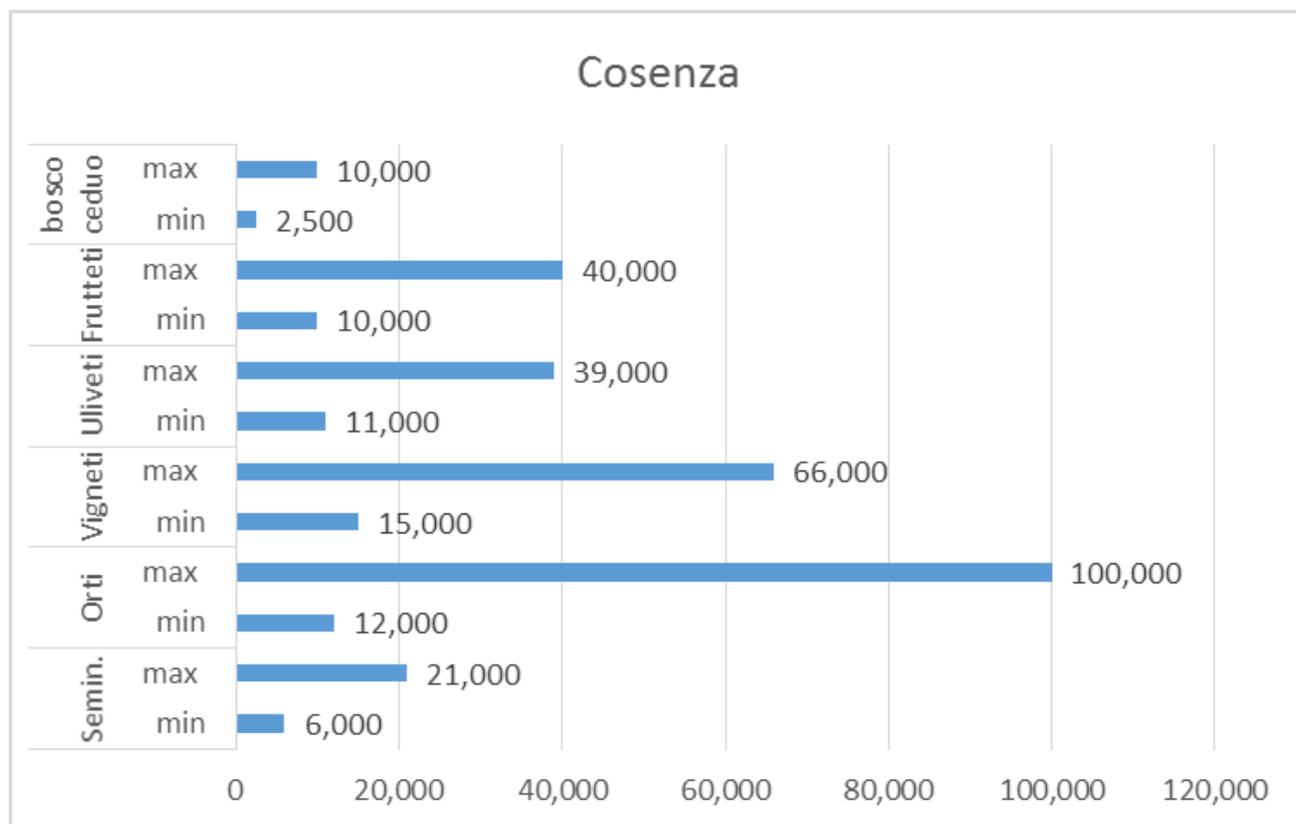
Il turismo è variegato con presenza di turismo estivo delle località marittime, culturale e religioso, montano.

Buono anche l'artigianato connesso alle lavorazioni tradizionali: tessuti di seta e raso, lino e lana; coltelleria, ferro battuto, metalli preziosi.

Fra le località marittime più importanti vanno segnalate: Praia a mare, Diamante, Belvedere Marittimo, Scalea, Cetraro, Paola, Fuscaldo, Fiumefreddo Bruzio ed Amantea sulla costa tirrenica, Trebisacce, Rossano, Corigliano, Mirto e Cariati sulla costa ionica.

Rapporto statistico provinciale

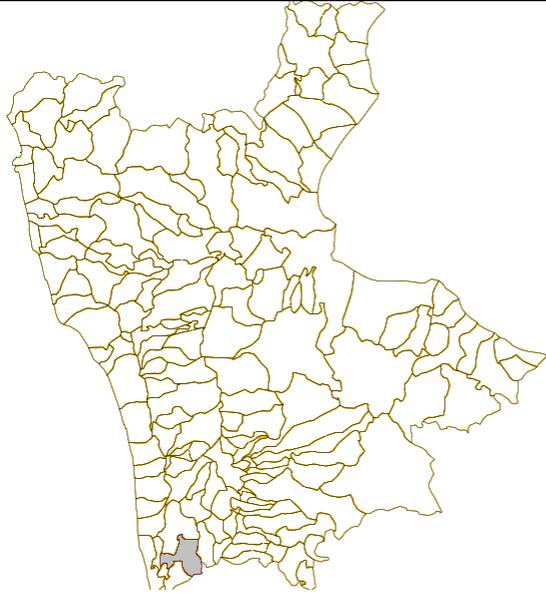
Nell' istogramma seguente sono evidenziate le variabilità dei valori delle cinque qualità di coltura monitorate.



Il valore massimo provinciale assoluto, €/ha 100.000,00, riguarda i migliori orti irrigui dei Comuni di Caloveto, Corigliano Calabro, Cropalati, Crosia, Paludi, Rossano, San Cosmo Albanese, San Giorgio Albanese, Vaccarizzo Albanese.

Il valore minimo provinciale assoluto, €/ha 3.000,00, riguarda i peggiori boschi cedui dei Comuni di Aieta, Belvedere Marittimo, Bonifati, Buonvicino, Cetraro, Diamante, Grisolia, Maierà, Orsomarso, Papisidero, Praia a Mare, San Nicola Arcella, Sangineto, Santa Domenica Talao, Santa Maria del Cedro, Scalea, Tortora, Verbicaro

AIELLO CALABRO

<p>Abitanti :1.998</p> <p>Superficie: kmq 38</p> <p>Altitudine: m. 502</p> <p>Classificazione climatica:</p> <p style="text-align: center;">z o n a D , 1 . 8 0 8 G G</p>	
---	--

La sua economia è prevalentemente basata sull'agricoltura .Nel suo territorio è prodotto il Vino doc denominato Savuto nella versione rosso, rosato e Savuto superiore. Dista circa 22 km da Cosenza e confina con i comuni di Cleto, Grimaldi, Lago, Martirano (CZ), Martirano Lombardo (CZ), San Pietro in Amantea, Serra d'Aiello.

VALORI UNITARI IN EURO PER ETTARO, MINIMO E MASSIMO ORDINARIAMENTE RISCONTRABILI

Qualità di Coltura	Cod. tabella	Val. minimo	Val. Massimo
Seminativo	D086A	7.000	14.000
Seminativo irriguo	D086A	9.000	20.000
Orto irriguo	D086A	27.000	57.000
Frutteto	D086C	10.000	24.000
Vigneto	D086B	26.000	67.000
Vigneto D.O.C. IGP	D086B	31.000	80.000
Uliveto	D086H	16.000	36.000
Pascolo	D086G	3.100	6.000
Bosco alto fusto	D086D	6.000	11.000
Bosco ceduo	D086I	3.000	6.000
Castagneto da frutto	D086D	5.000	10.000
Agrumeto	D086I	26.000	53.000
Incolto sterile	D086E	1.100	1.500
Ficheto	D086H	12.000	28.000