ISSN: 2280-191X

# LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI

## PROVINCIA DI UDINE

**LISTINO 2019 RILEVAZIONE ANNO 2018**

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

EXEO edizioni

privati
professionisti
pubblica amministrazione

## Hanno collaborato alla formazione del listino

**ANTONIO IOVINE**, ingegnere libero professionista consulente in materia di catasto ed estimo, attualmente membro della Commisione Provinciale espropri di Roma. 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 testiin materia di catasto, topografia ed estimo, ha svolto numeroi incarichi di docenza per formazione in materia di estimo, espropriazioni e catasto.

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

## Disclaimer

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

## Copyright

© 2019 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 2019 | materia: estimo | tipologia: raccolta | genere: annuario | formato: digitale, pdf | dimensione: A4 (21 cm X 29,7 cm) | cod. prodotto: OVA 583 | 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, dopo alcuni anni di una sostanziale invarianza del mercato immobiliare dei terreni agricoli, i nuovi valori sono caratterizzati generalmente da lievi aggiustamenti in diminuzione rispetto ai valori dell'anno precedente

# Introduzione

La valutazione di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo. Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni similari sono offerti sul mercato locale.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima. Tutte le metodologie, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita (o altri dati economici: ad esempio costo di ricostruzione, canone di locazione, ecc., a seconda dello scopo della stima).

Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.

Anche nella stima dei beni di natura agricola si incontrano tali difficoltà in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani o industriali) presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore, questo numero resta comunque sempre abbastanza elevato.

Un osservatorio di valori immobiliari è uno strumento che si prefigge di monitorare l'andamento dei valori di beni immobili ai fini della loro utilizzazione in attività professionali, commerciali, governo del territorio e quanto altro, a disposizione di cittadini, imprese ed enti pubblici.

Perché 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.

©Exeo 2019

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, con riferimento alle risultanze di atti pubblici di compravendita e principalmente ad offerte di vendita (avuto riguardo ad una attenta analisi della coerenza tra i vari annunci e dell'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo).

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 che individuano i tre cicli principali in cui può presentarsi il soprasuolo: periodo di piena maturità della pianta (cui corrisponde la massima produttività), prossimo all'impianto (con produttività massima differita

©Exeo 2019

nel tempo, ma in itinere), prossimo all'estirpazione (ancora alcuni anni di produttività ridotta). Per i boschi si fa riferimento, invece, in relazione alla loro età attuale, 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.

L'Editore, come strumento di ausilio per il lettore, nell'affinamento della ricerca del valore puntuale di uno specifico terreno, alla pagina Web https://www.exeo.it/site/Listino_Valori_Nazionali.asp rende disponibile un calcolatore che utilizza un algoritmo logico-matematico derivato dalle elaborazioni dei valori rilevati dall'Osservatorio in ogni singolo contesto territoriale. L'algoritmo tiene conto del livello qualitativo delle singole caratteristiche tecniche, esprimendolo in termini numerici, e restituisce il valore puntuale di ognuna delle possibili combinazioni di caratteristiche tecniche. È appena il caso di evidenziare che anche il valore agricolo così determinato pur costituendo una buona indicazione del valore di mercato attinente al puro merito agricolo, non può intendersi sostitutivo della "stima", effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni e che quindi, in relazione allo scopo della stima, può tenere conto di particolari situazioni oggettive che inducano a più approfondite elaborazioni, che possano sfuggire ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.

In applicazione del suddetto algoritmo, nel sito internet della casa editrice **è possibile calcolare online il valore puntuale di un terreno agricolo opzionando le sue principali caratteristiche.**

©Exeo 2019

## Sommario

**Introduzione** ..... **3**
**La natura dei dati dell'Osservatorio** ..... **11**
**Novità dei listini Exeo S.r.l. anno 2019** ..... **12**
**LA PROVINCIA DI UDINE** ..... **15**
Rapporto statistico provinciale ..... 18
UDINE ..... 19
AIELLO DEL FRIULI ..... 20
AMARO ..... 21
AMPEZZO ..... 22
AQUILEIA ..... 23
ARTA TERME ..... 24
ARTEGNA ..... 25
ATTIMIS ..... 26
BAGNARIA ARSA ..... 27
BASILIANO ..... 28
BERTIOLO ..... 29
BICINICCO ..... 30
BORDANO ..... 31
BUJA ..... 32
BUTTRIO ..... 33
CAMINO AL TAGLIAMENTO ..... 34
CAMPOFORMIDO ..... 35
CAMPOLONGO TAPOGLIANO ..... 36
CARLINO ..... 37
CASSACCO ..... 38
CASTIONS DI STRADA ..... 39
CAVAZZO CARNICO ..... 40
CERCIVENTO ..... 41
CERVIGNANO DEL FRIULI ..... 42
CHIOPRIS-VISCONE ..... 43
CHIUSAFORTE ..... 44

©Exeo 2019

CIVIDALE DEL FRIULI ..... 45
CODROIPO ..... 46
COLLOREDO DI MONTEALBANO ..... 47
COMEGLIANS ..... 48
CORNO DI ROSAZZO ..... 49
COSEANO ..... 50
DIGNANO ..... 51
DOGNA ..... 52
DRENCHIA ..... 53
ENEMONZO ..... 54
FAEDIS ..... 55
FAGAGNA ..... 56
FIUMICELLO ..... 57
FLAIBANO ..... 58
FORGARIA NEL FRIULI ..... 59
FORNI AVOLTRI ..... 60
FORNI DI SOPRA ..... 61
FORNI DI SOTTO ..... 62
GEMONA DEL FRIULI ..... 63
GONARS ..... 64
GRIMACCO ..... 65
LATISANA ..... 66
LAUCO ..... 67
LESTIZZA ..... 68
LIGNANO SABBIADORO ..... 69
LIGOSULLO ..... 70
LUSEVERA ..... 71
MAGNANO IN RIVIERA ..... 72
MAJANO ..... 73
MALBORGHETTO-VALBRUNA ..... 74
MANZANO ..... 75
MARANO LAGUNARE ..... 76
MARTIGNACCO ..... 77
MERETO DI TOMBA ..... 78

©Exeo 2019

MOGGIO UDINESE ..... 79
MOIMACCO ..... 80
MONTENARS ..... 81
MORTEGLIANO ..... 82
MORUZZO ..... 83
MUZZANA DEL TURGANO ..... 84
NIMIS ..... 85
OSOPPO ..... 86
OVARO ..... 87
PAGNACCO ..... 88
PALAZZOLO DELLO STELLA ..... 89
PALMANOVA ..... 90
PALUZZA ..... 91
PAISIAN DI PRATO ..... 92
PAULARO ..... 93
PAVIA DI UDINE ..... 94
POCENIA ..... 95
PONTEBBA ..... 96
PORPETTO ..... 97
POVOLETTO ..... 98
POZZUOLO DEL FRIULI ..... 99
PRADAMANO ..... 100
PRATO CARNICO ..... 101
PRECENICCO ..... 102
PREMARIACCO ..... 103
PREONE ..... 104
PREPOTTO ..... 105
PULFERO ..... 106
RAGOGNA ..... 107
RAVASCLETTO ..... 108
RAVEO ..... 109
REANA DEL ROJALE ..... 110
REMANZACCO ..... 111
RESIA ..... 112

RESIUTTA ..... 113
RIGOLATO ..... 114
RIVE D'ARCANO ..... 115
RIVIGNANO TEOR ..... 116
RONCHIS ..... 117
RUDA ..... 118
SAN DANIELE DEL FRIULI ..... 119
SAN GIORGIO DI NOGARO ..... 120
SAN GIOVANNI AL NATISONE ..... 121
SAN LEONARDO ..... 122
SAN PIETRO AL NATISONE ..... 123
SAN VITO AL TORRE ..... 124
SAN VITO DI FAGAGNA ..... 125
SANTA MARIA LA LONGA ..... 126
SAURIS ..... 127
SAVOGNA ..... 128
SEDEGLIANO ..... 129
SOCCHIEVE ..... 130
STREGNA ..... 131
SUTRIO ..... 132
TAIPANA ..... 133
TALMASSONS ..... 134
TARCENTO ..... 135
TARVISIO ..... 136
TAVAGNACCO ..... 137
TERZO DI AQUILEIA ..... 138
TOLMEZZO ..... 139
TORREANO ..... 140
TORVISCOSA ..... 141
TRASAGHIS ..... 142
TREPPO CARNICO ..... 143
TREPPO GRANDE ..... 144
TRICESIMO ..... 145
TRIVIGNANO UDINESE ..... 146

©Exeo 2019

VARMO ..... 147
VENZONE ..... 148
VERZEGNIS ..... 149
VILLA SANTINA ..... 150
VILLA VICENTINA ..... 151
VISCO ..... 152
ZUGLIO ..... 153
ALLEGATI ..... 154

**Tabelle esplicative delle caratteristiche tecniche dei terreni e loro livelli qualitativi incidenti sul valore, per qualità di coltura ..... 155**

**Livelli qualitativi delle varie caratteristiche tecniche dei terreni ..... 157**

**Declaratoria per l'individuazione delle qualità di coltura rilevate ..... 161**

©Exeo 2019

# 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.

Esempio di valorizzazioni:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Seminativo** | Val max | 62.000 | Val min | 40.000 |
| **Orto** | Val max | 76.000 | Val min | 46.000 |
| **Frutteto** | Val max | 73.000 | Val min | 45.000 |
| **Vigneto** | Val max | 75.000 | Val min | 49.000 |
| **Uliveto** | Val max | 42.000 | Val min | 18.000 |
| **Bosco alto fusto** | Val max | 30.000 | Val min | 17.000 |

©Exeo 2019

# Novità dei listini Exeo S.r.l. anno 2019

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 46 qualità di coltura, delle quali solo n. 12-25 mediamente presenti in ciascuna provincia.

La semplificazione ha riguardato l'eliminazione delle valorizzazioni di terreni seminativi o pascoli consociate con soprassuoli arborei, retaggio storico del sistema di inventariazione catastale. Tale scelta non pregiudica l'efficacia del listino, in quanto la rilevazione del valore di una coltura mista coltivazione annuale e arborea poliennale o consociazione di piantagioni arboree, non è di alcuna utilità se non si dettaglia la qualità dell'arboratura presente, l'ubicazione (perimetrale, sparsa, per filari, ecc.), la finalità delle piante e la densità delle stesse. Parametri che non possono essere espressi in forma generale standardizzata essendo molte variegate le casistiche che si possono rilevare, anche in ambiti locali ristretti.

Di fatto, le qualità arborate possono assumere, di volta in volta, valori maggiori o inferiori della corrispondente qualità di coltura principale in assenza di soprassuolo, proprio in relazione alle suddette caratteristiche e ciò sia in ambiti territoriali diversi e sia nella stessa località.
Pertanto, nel caso di ricerca di un valore di una coltura mista arborata, deve essere cura del perito di individuare, caso per caso, il valore più opportuno, partendo dal valore della coltura principale, priva di soprassuolo, e apportando al relativo valore le necessarie aggiunte e detrazioni che le piante possono apportare al bene nel suo complesso. Parimenti, vale lo stesso ragionamento per colture arboree consociate, valutando le relative incidenze superficiali nell'appezzamento oggetto di stima.

Proseguendo nell'ottica della semplificazione, per l'anno in corso, non si procede più alla valorizzazione del canneto in quanto trattasi sicuramente di coltura molto marginale nel contesto agricolo attuale e, nei casi di presenza sul territorio, è peraltro caratterizzata da notevole varibilità di valore soprattutto in relazione all'ubicazione: terreno aziendale ordinario ovvero golenale od in fossi privati. Il lettore, all'occorenza, in relazione alle caratteristiche specifiche del terreno e della vegetazione potrà derivare il valore avuto riguardo a quello di pertinenza dell'incolto produttivo, del pascolo, prato fino a quello del seminativo (in caso di terreni facilmente riconducibili a coltura ordinaria e detraendo le spese di espianto).

Anche i listini 2019, 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:

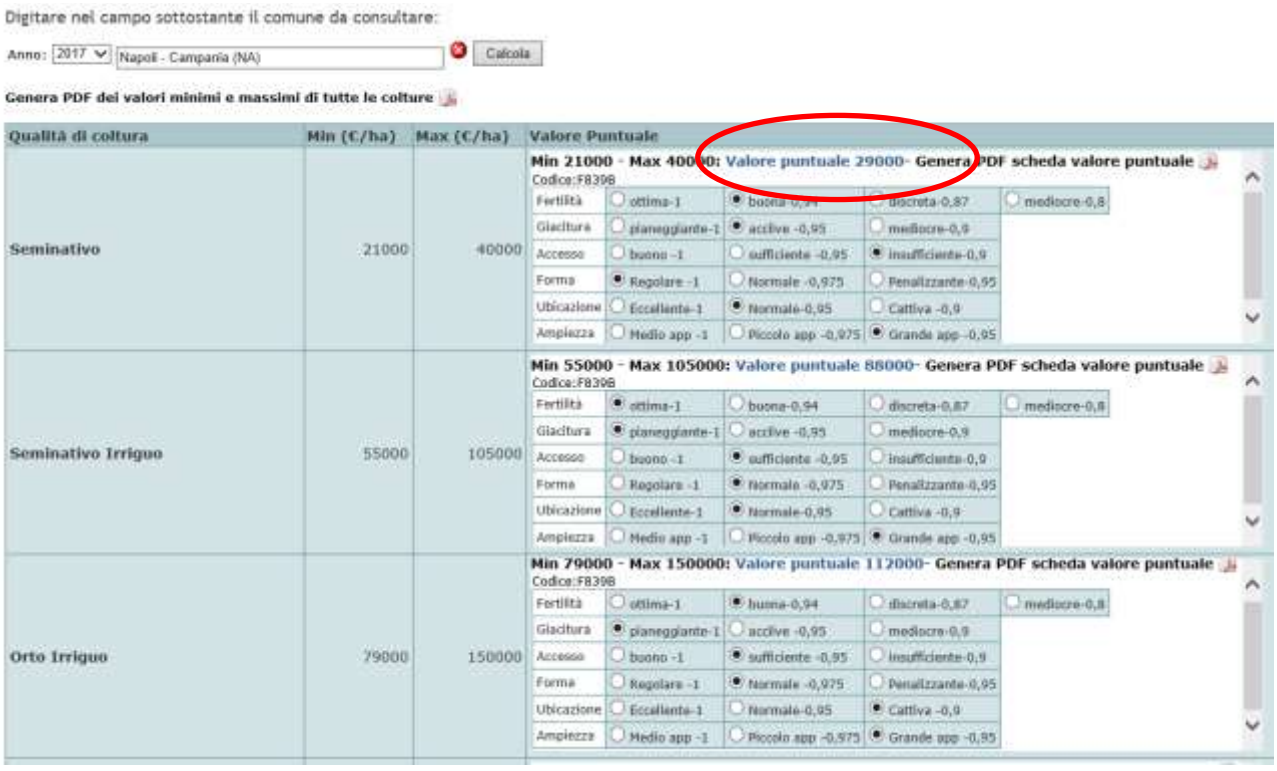
- seminativi (asciutti);
- orti irrigui (in assenza sono presi in esami gli orti asciutti);
- vigneti (in presenza anche di vigneti DOC-IGP o DOCG il valore max è quello più alto in assoluto);
- uliveti;
- frutteti;
- boschi cedui.

Nella presente edizione non sono riportate le tabelle parametriche di stima dell'algoritmo di valutazione puntuale, ma soltanto le caratteristiche tecniche più incidenti nella determinazione della variabilità del valore tra minimo e massimo di ogni qualità di coltura, nonché le declaratorie dei livelli qualitativi delle caratteristiche stesse.

©Exeo 2019

Tuttavia, l'Editore, come strumento di ausilio per il lettore, nell'affinamento della ricerca del valore puntuale di uno specifico terreno, alla pagina Web https://www.exeo.it/site/Listino_Valori_Nazionali.asp rende disponibile un calcolatore che utilizza un algoritmo logico-matematico derivato dalle elaborazioni dei valori rilevati dall'Osservatorio in ogni singolo contesto territoriale.
L'algoritmo tiene conto del livello qualitativo delle singole caratteristiche tecniche, esprimendolo in termini numerici, e restituisce il valore puntuale di ognuna delle possibili combinazioni di caratteristiche tecniche. È appena il caso di evidenziare che anche il valore agricolo così determinato pur costituendo una buona indicazione del valore di mercato attinente al puro merito agricolo, non può intendersi sostitutivo della "stima", effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni e che quindi, in relazione allo scopo della stima, può tenere conto di particolari situazioni oggettive che inducano a più approfondite elaborazioni, che possano sfuggire ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.

Nella figura seguente si riporta una esemplificazione del calcolo del valore puntuale eseguito online per tre qualità di coltura. A titolo di esempio si commenta il valore puntuale del seminativo che nel campo di variabilità €/ha 21.000-40.000, a fronte delle opzioni dei livelli qualitativi delle varie caratteristiche, produce un valore di €/ha 29.000.



La procedura online consente anche la stampa dell'interrogazione sul valore puntuale che certifica la provenienza del dato dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori agricoli di Exeo s.r.l.

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI - EXEO EDIZIONI

EXEO edizioni

OVA

VALORI MIN/MAX ANNO 2017

COMUNE DI NAPOLI (NA)

| Qualità di coltura | Min €/ha | Max €/ha |
|---|---|---|
| SEMINATIVO | 21000 | 40000 |

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche tecniche del terreno

| Seminativo | |
|---|---|
| Fertilità | BUONA |
| Giacitura | ACCLIVE |
| Accesso | INSUFFICIENTE |
| Forma | REGOLARE |
| Ubicazione | NORMALE |
| Ampiezza | GRANDE APP |

€ 29000/ha

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, l'andamento dei valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo. S'intende che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni tenendo conto di eventuali particolari situazioni che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.

Creato per Antonio Iovine il 28/10/2018 alle 10:46:16 | Copyright 2018 Exeo srl PI CF RI 03790770287. Pagina 1 di 1

# LA PROVINCIA DI UDINE

Ha una popolazione di 541.283 abitanti, si estende per 4.905 $Km^2$ e comprende 137 comuni. Confina a nord con l'Austria (Carinzia), a est con la Slovenia (Alta Carniola e Litorale) e con la provincia di Gorizia, a ovest con la provincia di Pordenone e con il Veneto (provincia di Belluno e provincia di Venezia).

È prevalentemente montuosa a nord e pianeggiante a sud.

Le catene montuose sono costituite dalle Alpi Carniche, Alpi Giulie, Carniae Prealpi Carniche e Giulie.
Fra la fascia pianeggiante e le zone montuose sono presenti dolci e ondulati rilievi collinari.

L'alta pianura è costituita da depositi ghiaiosi, che rendono permeabile il terreno, mentre la bassa pianura è caratterizzata da una presenza costante d'acqua, costituita da numerosi corsi d'acqua e laghi.

I principali fiumi sono il Tagliamento e i torrenti Fella, Degano e But.

Nel territorio provinciale sono presenti numerose aree tutelate come parchi urbani, parchi naturali sovracomunali e parchi naturali regionali.

Il clima presenta caratteri di transizione da quello temperato a quello continentale: da sud a nord diminuiscono progressivamente i valori termici e aumentano quelli pluviometrici. Le precipitazioni sono più frequenti nei mesi autunnali e nella tarda primavera.

L' economica provinciale è ben equilibrata tra agricoltura, industria (attiva nei comparti meccanico, chimico, tessile, alimentare ed edile) ed il commercio con l'estero.

Il turismo ha le principali fonti di attrazione nelle stazioni montane della Carnia, del Canale del ferro e della Val Canale nonché nella stazione balneare di Lignano Sabbiadoro i suoi maggiori centri di richiamo.

Nell'ambito agricolo si distingue la seguente produzione viticola di qualità:

- DOCG - Colli Orientali del Friuli Picolit. La zona di produzione comprende in tutto o in parte i comuni di Attimis, Buttrio, Cividale del Friuli, Corno di Rosazzo, Faedis, Manzano, Nimis, Povoletto, Premariacco, Prepotto, S. Giovanni al Natisone, S. Pietro al Natisone, Tarcento, Torreano.
- DOCG - Ramandolo (vino). La zona di produzione comprende il territorio di parte i comuni di Nimis e Tarcento.
- DOCG - Rosazzo (vino). La zona di produzione comprende il territorio di parte i comuni di Corno di Rosazzo, Manzano e San Giovanni al Natisone.
- DOC - Colli Orientali del Friuli bianco, bianco riserva, bianco superiore, rosso, rosso riserva, rosso superiore Cabernet, Cabernet franc, Cabernet franc riserva, Cabernet franc superiore, Cabernet riserva, Cabernet Sauvignon, Cabernet Sauvignon riserva, Cabernet Sauvignon superiore,Cabernet superiore, Chardonnay, Chardonnay riserva, Chardonnay superiore, Colli Orientali del Friuli Malvasia Istriana, Malvasia riserva, Malvasia superiore, Merlot, Merlot riserva, Merlot superiore, Picolit riserva, Picolit superiore, Pignolo, Pignolo riserva, Pignolo superiore, Pinot Bianco, Pinot Bianco riserva, Pinot Bianco superiore, Pinot Grigio, Pinot Grigio riserva, Pinot Grigio superiore, Pinot Nero, Pinot Nero riserva, Pinot Nero superiore, Ramandolo, Ramandolo classico, Sauvignon, Sauvignon riserva, Sauvignon superiore, Tazzelenghe, Tazzelenghe riserva, Tazzelenghe superiore, Tocai Friulano, Tocai Friulano riserva, Tocai Friulano superiore, Traminer aromatico, Traminer aromatico

riserva, Traminer aromatico superiore,Verduzzo Friulano, Verduzzo Friulano riserva,Verduzzo Friulano superiore. La zona di produzione comprende in tutto o in parte del territorio dei comuni di Attimis, Buttrio, la parte est di Cividale, Corno di Rosazzo, Faedis, Manzano, Nimis, Povoletto, Premariacco, Prepotto, S. Giovanni al Natisone, S. Pietro al Natisone, Tarcento, Torreano

- DOC - Colli Orientali del Friuli Cialla bianco, Picolit, Refosco dal peduncolo rosso, Refosco dal peduncolo rosso riserva. La zona di produzione comprende parte del territorio del comune di Prepotto
- DOC - Colli Orientali del Friuli Ribolla Gialla, riserva, superiore rosso, Schioppettino, Schioppettino riserva, Verduzzo Friulano, Riesling Renano, riserva, superiore, rosato, rosato riserva, superiore, Rosazzo bianco, Rosazzo Picolit, Rosazzo Picolit riserva, Rosazzo Pignolo, Rosazzo Ribolla Gialla, Rosazzo rosso. La zona di produzione comprende in tutto o in parte del territorio dei comuni di Corno di Rosazzo, Manzano e San Giovanni al Natisone.
- DOC - Colli Orientali del Friuli Refosco dal peduncolo rosso, rosso riserva, rosso superiore. La zona di produzione comprende i territori vocati alla viticoltura di parte dei comuni di Corno di Rosazzo, Manzano e San Giovanni al Natisone;
- DOC – Friuli Annia bianco, Cabernet Sauvignon, Chardonnay, Malvasia, Merlot, Pinot Bianco, Pinot Grigio, Refosco Dal Peduncolo rosso, rosato, rosso, Sauvignon, spumante, Tocai Friulano, Traminer aromatico, Verduzzo Friulano- La zona di produzione comprende l'intero territorio comunale di Bagnaria Arsa, Carlino, Castions di Strada, Marano Lagunare, Muzzana del Turgnano, Porpetto, San Giorgio di Nogaro, Torviscosa.
- DOC – Friuli Aquileia bianco, Cabernet, Cabernet franc, Cabernet franc superiore, Cabernet Sauvignon, Cabernet Sauvignon superiore, Cabernet superiore, Chardonnay, Chardonnay frizzante, Chardonnay spumante, Chardonnay superiore, Malvasia, Malvasia frizzante, Malvasia superiore, Merlot, Muller Thurgau, Muller Thurgau frizzante, Muller Thurgau superiore, novello, Pinot Bianco, Pinot Bianco superiore, Pinot Grigio, Pinot Grigio superiore, Refosco dal peduncolo rosso, Refosco dal peduncolo rosso superiore, Aquileia Riesling Renano, Riesling Renano superiore, rosato, rosato frizzante, rosso, Sauvignon, Sauvignon superiore, Tocai Friulano, Tocai Friulano superiore, Traminer aromatico, Traminer aromatico superiore, Verduzzo Friulano, Verduzzo Friulano superiore. La zona di produzione comprende tutto il territorio comunale di Aiello del Friuli, Aquileia, Bagnaria Arsa, Campolongo al Torre, Cervignano del Friuli, Fiumicello, Ruda, San Vito al Torre, Tapogliano, Villa Vicentina, Visco ed in parte il territorio comunale di Chiopris-Viscone, Gonars, Palmanova, Santa Maria La Longa, Terzo di Aquileia, Trivignano Udinese.
- DOC – Friuli Grave bianco, bianco riserva, bianco superiore, Cabernet, Cabernet franc, Cabernet franc riserva, Cabernet franc superiore, Cabernet riserva, Cabernet Sauvignon, Cabernet Sauvignon riserva, Cabernet Sauvignon superiore, Cabernet superiore, Chardonnay, Chardonnay frizzante, Chardonnay riserva, Chardonnay superiore, Merlot, Merlot riserva, Merlot superiore, Grave novello, Pinot Bianco, Pinot Bianco frizzante, Pinot Bianco riserva, Pinot Bianco superiore, Pinot Grigio, Grigio riserva, Pinot Grigio superiore, Pinot Nero, Pinot Nero riserva, Pinot Nero superiore, Refosco dal peduncolo rosso, Refosco dal peduncolo rosso riserva, Refosco dal peduncolo rosso superiore, Riesling, Riesling riserva, Riesling superiore, rosato, rosato frizzante, rosso, rosso riserva, rosso superiore, Sauvignon, Sauvignon riserva, Sauvignon superiore, spumante, spumante Chardonnay, spumante Pinot bianco, spumante Pinot nero, Tocai Friulano, Tocai Friulano riserva, Tocai Friulano superiore, Traminer aromatico, Traminer aromatico riserva, Traminer aromatico superiore, Verduzzo Friulano, Verduzzo Friulano frizzante, Verduzzo Friulano riserva, Verduzzo Friulano superiore. La zona di produzione l'intero territorio comunale di Basiliano, Bertiolo, Bicinicco, Buia, Camino al Tagliamento, Campoformido, Chiopris-Viscone, Codroipo, Colloredo, Coseano, Dignano, Fagagna, Flaibano, Lestizza, Martignacco, Mereto di Tomba, Mortegliano, Moruzzo, Pagnacco, Pasian di Prato, Pavia di Udine, Pozzuolo del Friuli, Pradamano, Reana del Roiale, Remanzacco, Rive d'Arcano, San Vito di Fagagna, Sedegliano, Talmassons, Tavagnacco, Treppo Grande, Udine e in parte quello di Artegna, Bagnaria Arsa, Bùttrio, Cassacco, Castions di Strada, Cividale del Friuli, Corno di Rosazzo, Faedis, Gemona del Friuli, Gonars, Magnano in Riviera, Majano, Manzano, Moimacco, Osoppo, Palmanova,

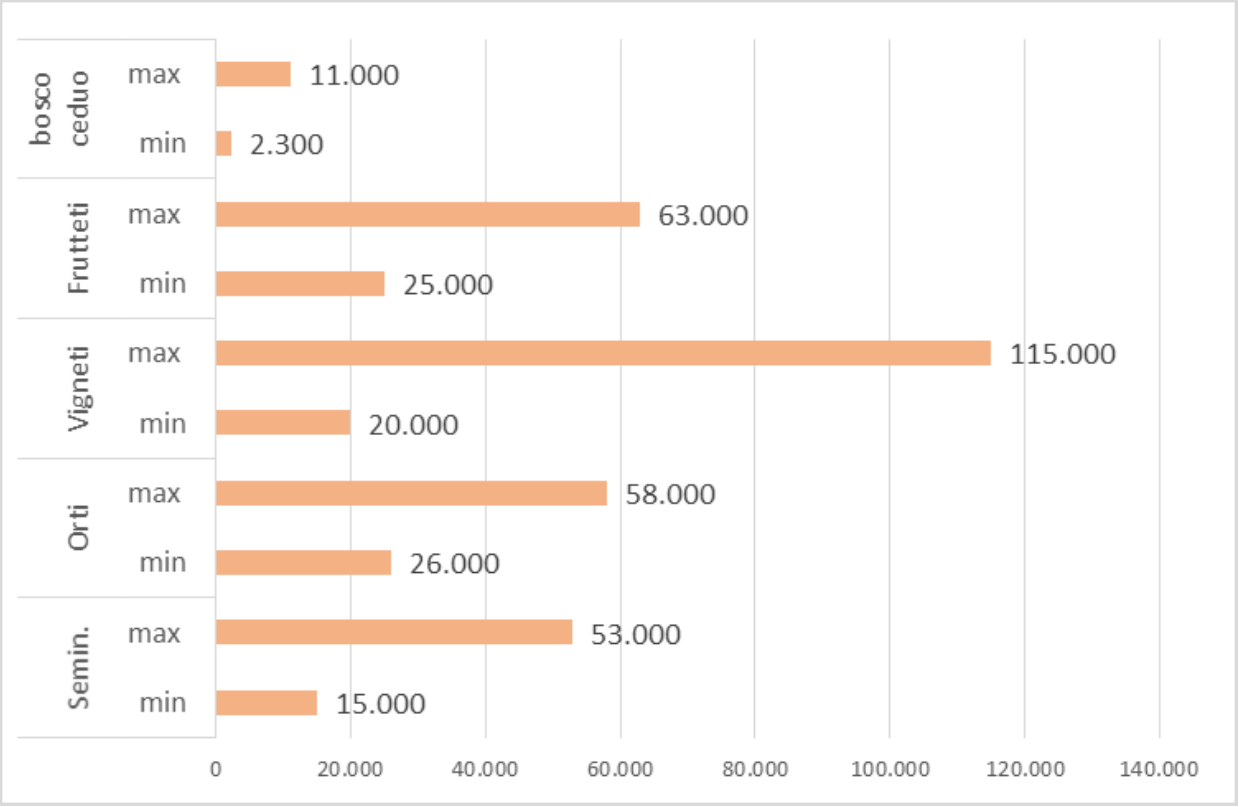
Porpetto, Povoletto, Premariacco, Ragogna, San Daniele del Friuli, San Giovanni al Natisone, Santa Maria la Longa, Tarcento, Tricesimo, Trivignano Udinese.

- DOC – Friuli Latisana Cabernet, Cabernet franc, Cabernet franc riserva, Cabernet franc superiore. La zona di produzione comprende i terreni vocati alla qualità di tutto il territorio comunale di Latisana, Lignano Sabbiadoro, Palazzolo della Stella, Pocenia, Precenicco, Rivignano, Ronchis, Teor, Varmo e di parte del territorio comunale di Castions di Strada e Muzzana del Turgnano;
- DOC – Prosecco. La zona di produzione comprende i terreni vocati alla qualità di tutto il territorio provinciale.

©Exeo 2019

## Rapporto statistico provinciale

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




Il valore massimo provinciale assoluto, €/ha 115.000,00, riguarda i migliori vigneti D.O.C.G. dei comuni di Attimis, Buttrio, Cividale del Friuli, Corno di Rosazzo, Faedis, Manzano, Nimis, Povoletto, Premariacco, Prepotto, San Giovanni al Natisone, Tarcento, Torreano.

Il valore minimo provinciale assoluto, €/ha 2.300,00 riguarda i boschi cedui dei Comuni montani.

In questa elaborazione i criteri di raggruppamento dei valori sono i seguenti:

- seminativi (asciutti);
- orti irrigui (in assenza sono presi in esame gli orti asciutti);
- vigneti (in presenza anche di vigneti DOC-IGP o DOCG il valore max è quello più alto in assoluto);
- uliveti;
- frutteti;
- boschi cedui.

## DRENCHIA

| | | |
|---|---|---|
| Abitanti : | | 141 |
| Superficie: | kmq | 13,28 |
| Altitudine: | m. | 663 |
| Classificazione climatica: | | |
| zona F, 3.577 GG | | |

Comune di montagna, scarsamente popolato, dall'economia essenzialmente agricola. Dista circa 41 Km da Udine.

| Qualità di coltura | Cod Tabella | Min €/ha | Max €/ha |
|---|---|---|---|
| Seminativo | L483A | 15.000 | 26.000 |
| Orto | L483A | 26.000 | 44.000 |
| Prato | L483A | 7.000 | 12.000 |
| Frutteto | L483C | 25.000 | 45.000 |
| Vigneto | L483D | 20.000 | 40.000 |
| Vigneto D.O.C. IGP | L483D | 24.000 | 48.000 |
| Pascolo | L483G | 2.300 | 4.000 |
| Bosco alto fusto | L483E | 7.000 | 14.000 |
| Bosco ceduo | L483F | 3.000 | 9.000 |
| Incolto sterile | L483G | 1.600 | 2.800 |

# ALLEGATI

©Exeo 2019

# Tabelle esplicative delle caratteristiche tecniche dei terreni e loro livelli qualitativi incidenti sul valore, per qualità di coltura

**Seminativo, prato, orto**

| **Tabella L483A– Seminativo, prato, orto, arborato o meno, florovivaismo, asciutti e irrigui - Tutti i Comuni della Provincia** | | |
|---|---|---|
| **Fertilità**<br>ottima<br>buona<br>discreta | **Giacitura**<br>pianeggiante<br>acclive<br>mediocre | **Accesso**<br>buono<br>sufficiente<br>insufficiente |
| **Forma**<br>Regolare<br>Normale<br>Penalizzante | **Ubicazione**<br>Eccellente<br>Normale<br>Cattiva | |

**Frutteto**

| **Tabella L483C Frutteto – Tutti Comuni della provincia** | | |
|---|---|---|
| **Fertilità**<br>ottima<br>buona<br>discreta | **Densità piante**<br>ordinaria<br>irrazionale | **Accesso**<br>buono<br>sufficiente<br>insufficiente |
| **Esposizione**<br>buona<br>normale<br>carente | **Età**<br>Piena maturità<br>Prossimo all'impianto<br>Prossimo estirpazione | |
| I valori tengono conto del soprassuolo | | |

**Vigneto, vigneto DOC, vigneto DOCG**

| **Tabella L483D – Vigneto, vignetoDOC, vigneto DOCG – Tutti Comuni della provincia** | | |
|---|---|---|
| **Fertilità**<br>ottima<br>buona<br>discreta | **Densità piante**<br>ordinaria<br>irrazionale | **Accesso**<br>buono<br>sufficiente<br>insufficiente |
| **Esposizione**<br>buona<br>normale<br>carente | **Età**<br>Piena maturità<br>Prossimo all'impianto<br>Prossimo estirpazione | **Giacitura**<br>pianeggiante<br>acclive<br>mediocre |
| I valori tengono conto del soprassuolo | | |

©Exeo 2019

**Bosco Alto Fusto**

| **Tabella L483E - Bosco Alto Fusto– Tutti Comuni della provincia** | | |
|---|---|---|
| **Accesso**<br>buono<br>sufficiente<br>insufficiente | **Ubicazione**<br>Eccellente<br>Normale<br>Cattiva | **Età**<br>1/3 dal taglio<br>tra 1/3 e 2/3 dal taglio<br>oltre 2/3 dal taglio |
| **Qualità essenze**<br>ricercata<br>ordinaria | **Giacitura**<br>pianeggiante<br>acclive<br>mediocre | **Giacitura**<br>pianeggiante<br>acclive<br>mediocre |
| Nota: i valori tengono conto del soprassuolo | | |

**Bosco ceduo**

| **Tabella 9483F - Bosco Alto Fusto– Tutti Comuni della provincia** | | |
|---|---|---|
| **Accesso**<br>buono<br>sufficiente<br>insufficiente | **Ubicazione**<br>Eccellente<br>Normale<br>Cattiva | **Età**<br>1/3 dal taglio<br>tra 1/3 e 2/3 dal taglio<br>oltre 2/3 dal taglio |
| **Qualità essenze**<br>ricercata<br>ordinaria | **Conduzione**<br>governato<br>degradato | **Giacitura**<br>pianeggiante<br>acclive<br>mediocre |
| Nota: i valori tengono conto del soprassuolo | | |

**Incolto sterile, alpe, pascolo**

| **Tabella L483G–Incolto sterile, alpe, pascolo – Tutti i comuni della Provincia** | | |
|---|---|---|
| **Giacitura**<br>pianeggiante<br>acclive<br>molto acclive | **Ubicazione**<br>Eccellente<br>Normale<br>Cattiva | **Accesso**<br>buono<br>sufficiente<br>insufficiente |
| **Nota:** Ancorchè gli incolti improduttivi siano di utilità molto marginale per un fondo agricolo dal punto di vista della produzione diretta, possono presentare una utilità complementare per le coltivazioni (stoccaggio prodotti, area di rispetto, ecc.).I valori tengono conto del soprassuolo | | |

**Pioppeto**

| **Tabella L483I Pioppeto– Tutti Comuni della provincia** | | |
|---|---|---|
| **Giacitura**<br>pianeggiante<br>acclive<br>molto acclive | **Accesso**<br>buono<br>sufficiente<br>insufficiente | **Età**<br>Piena maturità<br>Prossimo all'impianto<br>Prossimo estirpazione |
| I valori tengono conto del soprassuolo | | |

## Livelli qualitativi delle varie caratteristiche tecniche dei terreni

Si riporta un elenco dei principali parametri di stima e dei vari livelli di apprezzamento che potrà essere oggetto di integrazione e/o modifica in alcune realtà territoriali per tenere in debito conto particolarità locali che influenzino in modo più o meno singolare il valore immobiliare.

***Fertilità***

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

***Giacitura***

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

***Esposizione***

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

***Ubicazione***

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.
Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:
*buona* – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;
*normale*– quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;
*carente* – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

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

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

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

***Età (Piantagioni arboree)***
Nelle piantagioni arboree il costo di impianto e di estirpazione-rinnovo è sensibile ed anche la produttività è funzione dell'età delle piante e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenerne conto; questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):
*piena maturità* – quando il soprassuolo ha un'età intermedia del ciclo vegetativo e la produzione è attestata sul livello medio;
*prossimo impianto* – quando il soprassuolo ha un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo e quindi la piantagione si deve ancora sviluppare verso la massima produzione;
*prossimo estirpazione*– quando il soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo e quindi la produzione è inferiore alla massima e ci si avvicina al momento dell'estirpazione.
Per i boschi si fa riferimento, invece,in relazione alla loro età attuale, alla data in cui si può eseguire il taglio

età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo; soprassuolo di recente impianto
età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; soprassuolo di una certa rilevanza ma ancora in periodo distante dal taglio;
età superiore a due terzi del ciclo vegetativo; si sta appossimando il periodo del taglio.
La lunghezza degli intervalli di cui sopra (in tre parti di uguale durata) è a titolo indicativa e va valutata in relazione alla natura della specie arborea costituente la piantagione

***Densità delle piante***
È un fattore che deve valutare la regolarità e densità dell'impianto delle colture arboree (soprattutto per frutteti ed uliveti) atto a distinguere almeno in due livelli la qualità del soprassuolo.
*ordinaria (o alta)* – quando il sesto di impianto è regolare per densità di piante secondo le caratteristiche locali e natura del terreno;
*irrazionale (o bassa)* – quando gli alberi sono disposti a macchia di leopardo ovvero in sesti regolari ma con densità inferiore almeno del 50% della densità ordinaria (n. piante per ettero).

***Impianto***
È un fattore che deve valutare la natura dell'impianto di sostegno nei vigneti o similari (ad es. actinidia); può essere gestito, ad esempio, da tre livelli:
*tendone o pergola* – quando le piante sono lasciate vegetare a modo di tendone su tutta la superficie di impianto;
*intelaiato alto* – quando l'impianto è a filari, ma con altezza almeno doppia rispetto al filare ordinario;
*filari ordinari* – quando il filare ha un'altezza ordinaria (circa m. 1,50-2,00); può essere associato a questa tipologia anche il cosiddetto "vigneto ad alberello".

***Risorsa irrigua***
Quando la coltura irrigua non è quotata autonomamente la dotazione di risorsa irrigua, ordinariamente sufficiente agli scopi, può essere gestita con una variabile dicotomica.
*sì* risorsa irrigua, ordinariamente sufficiente
*no* risorsa irrigua assente o assolutamente insufficiente

***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 delle piante presenti.
Il parametro può essere gestito, ad esempio, da tre livelli:
*ricercata* – quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per la zona);
*ordinaria* – quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limiti;
*bassa* – quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona.

***Conduzione***
Spesso alcune colture di scarsa produttività (quali ad esempio i boschi) non sono condotte correttamente per limitare le spese di gestione (ad esempio limitazione degli interventi di potatura, sistemazione idrica, pulitura ramaglie, accessi, ecc.) per cui occorre tenere conto nella valutazione.
Il parametro può essere gestito, ad esempio, da due livelli:

*governati* – quando la piantagione è tenuta secondo le corrette tecniche agrarie);
*degradati* – quando la mancanza dei previsti interventi è pesantemente influente sulla produzione netta ritraibile, abbattendola normalmente di almeno il 40%.

***Tipologia suolo***
In alcuni casi dove la caratteristica è ordinariamente apprezzata secondo parametri standard, la presenza di piante arboree sul terreno ( ad esempio per seminativi e pascoli) può essere considerata con questa variabile, a tre livelli qualitativi.
*Soprassuolo migliorativo* la presenza delle piante arboree migliora la Plv e Bf
*Soprassuolo assente* il terreno è interamente destinato a colture annuali
*Soprassuolo limitativo* la presenza delle piante arboree migliora la Plv e Bf
La stessa variabile in alcuni cai può essere utilizzata per differenziare il pascolo in presenza di arborature significative (migliorative) ovvero di cespugli ( condizione limitativa).

***Protezione grandine***
È un fattore che deve valutare la presenza o meno di impianti fissi di protezione dalla grandine, o di sostegno nei vigneti o similari (ad es. actinidia); può essere gestito, ad esempio, da tre livelli:
*sì* impianto presente
*no* impianto assente o assolutamente insufficiente

***Numero sfalci***
Per i prati, in certi limitati casi, le condizioni naturali climatiche e pedologiche, consentono anche di potere eseguire un numero di sfalci annui superiore a 3, per cui il valore può risentirne positivamente. Si possono prevedere tre livelli
*Numero sfalci* > 3
*Numero sfalci* = 2
*Numero sfalci* = 1

***Densità piante***
È un parametro significativo per le piantagioni arboree in particolare per uliveti e frutteti per distinguere tra coltivazioni tradizionali o specializzate. Sono utilizzati duo o tre livelli qualitativi
alta densità tipica locale degli impianti specializzati
media densità ridotta con piante in filari ordinati
bassa densità bassa con piante sparse

## Declaratoria per l'individuazione delle qualità di coltura rilevate

**Actinidia ( o frutteto di actinidia o kiwi ) – cod.42**
Terreno coltivato a piante da frutto di actinidia esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

**Alpe – associato a Incolto sterile – cod 37**
Terreno scosceso, di norma ad alta quota, assolutamente improduttivo.

**Arboricoltura da legno – cod 19**
Terreno coltivato a colture arboree ad alto fusto a ciclo relativamente breve (pioppi, frassini,olmi,eucalipti,ecc. ) esclusivamente o principalmente per la produzione di legname da opera o mobilio, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

**Agrumeto – cod 27**
Terreno coltivato a piante di agrumi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

**Bosco ceduo - cod 18**
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 – cod 16**
Terreno occupato da alberi di alto fusto di ogni genere.

**Bosco misto - cod 17**
Bosco composto promiscuamente di piante di alto fusto e di cedui.

**Cappereto – cod 40**
Terreno normalmente di ridotte dimensioni coltivato a capperi.

**Carrubeto – cod 31**
Terreno coltivato a carrube, attribuendosi agli altri prodotti eventualmente presenti un'importanza secondaria.

**Castagneto da frutto – cod 20**
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.

**Castagneto paleria – associato bosco ceduo cod 18**
Terreno coltivato a castagni allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di legno da opera, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

**Chiusa – cod 39**
Terreno normalmente di ridotte dimensioni coltivato in alcune zone italiane, ad uso familiare, con una miscellanea di colture ordinarie (seminativo e orticole) ed arrbicole (vite, olive, agrumi, frutteto).

**Coltivazioni industriali e/o ortive di pieno campo (o colture irrigue ortive) – cod 4**
Terreno irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento le coltivazioni richiedano necessariamente l'irrigazione sia che l'irrigazione non sia indispensabile. Di ottima fertilità, tale da consentire coltivazioni a pieno campo di piante industriali e /o ortive

**Colture florovivaistiche – cod 21**
Spazio all'aperto e/o in ambienti chiusi attrezzati a serra, adibito alla coltivazione e/o al ricovero di colture sia da fiore che da piante ornamentali sia per interni che per giardini-parchi.

**Colture floreali e roseto – cod 22**
Terreno, adibito esclusivamente alla coltivazione floreale ed ornamentale e/o al ricovero di piante floreali ed ornamentali.

**Colture piccoli frutti – cod 36**
Terreno, adibito esclusivamente alla coltivazione di piccoli frutti (ad es. lamponi, rovi, mirtilli, ribes, uva spina e fragola ) per uso commerciale

**Ficheto – cod 41**
Terreno destinato alla coltivazione di piante di fico, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

**Ficodindieto – cod 32**
Terreno destinato alla coltivazione del ficodindia, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria, dotato di risorsa irrigua.

**Frassineto – cod 34**
Terreno coltivato a frassini a ciclo relativamente breve per la produzione di legname da opera o mobilio, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

**Frutteto – cod 7**
Terreno coltivato a piante da frutto esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

**Frutteto pomacee – cod 8**
Terreno coltivato a piante da frutto del tipo delle pomacee esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

**Frutteto drupacee – cod 9**
Terreno coltivato a piante da frutto del tipo delle deupacee esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

**Gelseto – cod 24**
Terreno coltivato a piante di gelso allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente tale prodotto, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

**Incolto con piante palustri – cod 26**
Terreno non coltivabile con produzione di essenze palustri utilizzabili per uso ornamentale o prodotti artigianali quali quelli ottenibili con altri tipi di paglia.

**Incolto sterile – cod 37**
Terreno assolutamente improduttivo.

**Macchia mediterranea – cod 47**
Terreno occupato da arbusti tipici dell'ecosistema mediterraneo a taglio regolamentato

**Mandorleto – cod 29**

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

**Marcita – cod 2**
Terreno coltivato a prato, con una tecnica colturale caratteristica della pianura padana. Con l'irrigazione a gravità effettuata anche nella stagione invernale in modo continuato. In questo modo, poiché il suolo non ghiaccia, lo sviluppo della vegetazione prosegue così anche durante l'inverno, rendendo possibile effettuare annualmente almeno sette tagli di foraggio (ma spesso anche nove), contro i 4-5 ottenuti dalla coltivazione del migliore prato stabile.

**Noceto – cod 28**
Terreno coltivato a piante di noci allo scopo di ottenere produzione di noci, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

**Noccioleto – cod 25**
Terreno coltivato a piante di nocciolo allo scopo di ottenere produzione di nocciole, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

**Orto – cod 3**
Terreno coltivato a ortaggi per scopo commerciale.

**Orto irriguo – cod 4**
Terreno coltivato ad orto o a coltura floreale, che gode di una regolare irrigazione, con acqua proprio o con acqua d'affitto.

**Pascolo – cod 15**
Terreno che produce erba naturale (non falciabile), utilizzabile come foraggio per il pascolo del bestiame.

**Pioppeto – cod 33**
Terreno coltivato a pioppi a ciclo relativamente breve per la produzione di legname da opera o mobilio, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

**Pineta – cod 16**
Terreno occupato da alberi di pino di alto fusto per legno d'opera.

**Pineta da frutto – cod 23**
Terreno occupato da alberi di pino di alto fusto per raccolta pigne e legno d'opera, a fine ciclo.

**Pistacchieto – cod 30**
Terreno occupato da piante di pistacchio per raccolta del frutto.

**Prato ( o prato stabile) – cod 5**
Terreno, comunque situato, che produce erba falciabile almeno una volta l'anno.

**Prato irriguo – cod 6**
Terreno, comunque situato, che produce erba falciabile più volte all'anno, dotato di risorsa irrigua.

**Prato maggengo – cod 5**
Terreno in località di montagna costituente zona intermedia di pascolo del bestiame tra le sedi invernali di pianura o di fondovalle e le sedi estive di alpeggio in alta quota.

**Querceto – cod 16**

Terreno piantumato con alberi della specie delle querce

**Risaia – cod 46**
Terreno fornito d'acqua d'irrigazione, propria o d'affitto, coltivato esclusivamente a riso.

**Salceto – cod 45**
Terreno su cui insistono alberi di salici, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

**Seminativo – cod 1**
Terreno lavorato con mezzi meccanici senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggiere e industriali.

**Seminativo irriguo – cod 2**
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.

**Sommacheto – cod 38**
Terreno povero e arido coltivato col "sommacco", un arbusto alto fino a 3 metri, dalle cui foglie si estrae il tannino usato per la concia delle pelli e come colorante.

**Sughereto – cod 16**
Terreno piantumato con alberi della specie delle querce adatte per l'estrazione del sughero.

**Vigneto (o vigneto basso) – cod 10**
Terreno coltivato a vite esclusivamente o principalmete, sia per produrre uva da tavola che da vino, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

**Vigneto D.O.C. o I.G.P – cod 12**
Terreno coltivato a vite in zone riconosciute dal marchio e coltivate secondo le specifiche tecniche imposte.

**Vigneto D.O.C.G. – cod 11**
Terreno coltivato a vite in zone riconosciute dal marchio e coltivate secondo le specifiche tecniche imposte

**Vigneto D.O.C.G. – Chianti Classico - cod 13**
Terreno coltivato a vite in zone riconosciute dal marchio e coltivate secondo le specifiche tecniche imposte

**Vigneto a capannello ( o a tendone o a pergola) – cod 10**
Terreno coltivato a vite disposta in filari, con strutture orizzontali di sostegno tra un filare e l'altro a distanza regolare per la produzione di uva da vino o da tavola.

**Vigneto ( a spalliera) – cod 10**
Terreno coltivato a vite esclusivamente o principalmente, sia per produrre uva da tavola che da vino, secondo filari allineati attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

**Vivaio – cod 21**
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.

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

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

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