

LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI

PROVINCIA DI BOLOGNA

RILEVAZIONE ANNO 2011



Autori

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.

Gli autori gradiscono 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

© 2012 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, nonché dei suoi stretti collaboratori professionali (es. colleghi di ufficio): 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: settembre 2012 | materia: estimo | tipologia: raccolta | genere: annuario | formato: digitale, pdf | dimensione: A4 (21 cm X 29,7 cm) | pagine 233 | codice prodotto: OVA 49 | prezzo: € 15,00 | 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 Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco PD. info@exeo.it- www.exeo.it- fax 049.971.03.28

Introduzione

La valutazione di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo.

Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima.

Tutte le metodologie, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita (o altri dati economici: ad esempio costo di ricostruzione, canone di locazione, ecc., a seconda dello scopo della stima).

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

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

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

Perché è viva l'esigenza di un Osservatorio di valori immobiliari dei beni di natura agricola?

Sicuramente per:

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

Preliminarmente è necessario esplicitare una definizione inequivocabile di un terreno agricolo, al fine di qualificare la natura e le finalità dell'Osservatorio. Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Il valore che si andrà a ricercare, per l'Osservatorio, deve prescindere da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, cosicché come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola).

È appena il caso di evidenziare come tale finalità dell'Osservatorio, da una parte semplifichi l'attività di costituzione, da un'altra non 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 e 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 con 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 PROVINCIA DI BOLOGNA	7
VALORI MINIMI MASSIMI QUALITA' DI COLTURA RILEVATE	10
BOLOGNA	10
ANZOLA DELL'EMILIA.....	14
ARGELATO.....	18
BARICELLA.....	21
BAZZANO	24
BENTIVOGLIO.....	28
BORGHO TOSSIGNANO	31
BUDRIO	35
CALDERARA DI RENO	39
CAMUGNANO	43
CASALECCHIO DI RENO.....	46
CASALFIUMANESE	50
CASTEL GUELFO DI BOLOGNA	54
CASTEL MAGGIORE.....	58
CASTEL SAN PIETRO TERME.....	61
CASTEL D'AIANO	65
CASTEL DEL RIO	68
CASTEL DI CASIO	72
CASTEL D'ARGILE	75
CASTELLO DI SERRAVALLE	78
CASTENASO	82
CASTIGLION DEI PEPOLI.....	85
CREPELLANO	88
CREVALCORE.....	92
DOZZA.....	96
FONTANELICE	100
GAGGIO MONTANO.....	104
GALLIERA	107
GRANAGLIONE.....	110
GRANAROLO DELL'EMILIA.....	113
GRIZZANA MORANDI	116

IMOLA	119
LIZZANO IN BELVEDERE	123
LOIANO	126
MALALBERGO	130
MARZABOTTO.....	133
MEDICINA	137
MINERBIO	141
MOLINELLA	144
MONGHIDORO	148
MONTE SAN PIETRO	151
MONTERENZIO	155
MONTEVEGLIO	159
MONZUNO.....	163
MORDANO.....	166
OZZANO DELL'EMILIA	170
PIANORO.....	174
PIEVE DI CENTO	178
PORRETTA TERME.....	181
SALA BOLOGNESE.....	184
SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO	187
SAN GIORGIO DI PIANO	190
SAN GIOVANNI IN PERSICETO	193
SAN LAZZARO IN SAVENA	196
SAN PIETRO IN CASALE	200
SANT'AGATA BOLOGNESE	203
SASSO MARCONI	207
SAVIGNO.....	211
VERGATO	215
ZOLA PREDOSA	218
ALLEGATI.....	222
Algoritmo di calcolo del valore	223
Tabelle qualità di coltura , parametri di stima, loro variabilità'	224
Specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione.....	228
Declaratorie per l'individuazione delle qualità di coltura rilevate	232

LA PROVINCIA DI BOLOGNA

La provincia di Bologna è una provincia italiana dell'Emilia-Romagna di 995.693 abitanti ed ha un'estensione di 3.703 km² e comprende 60 comuni compreso il capoluogo Padova, come meglio rappresentato nella seguente cartina geografica.

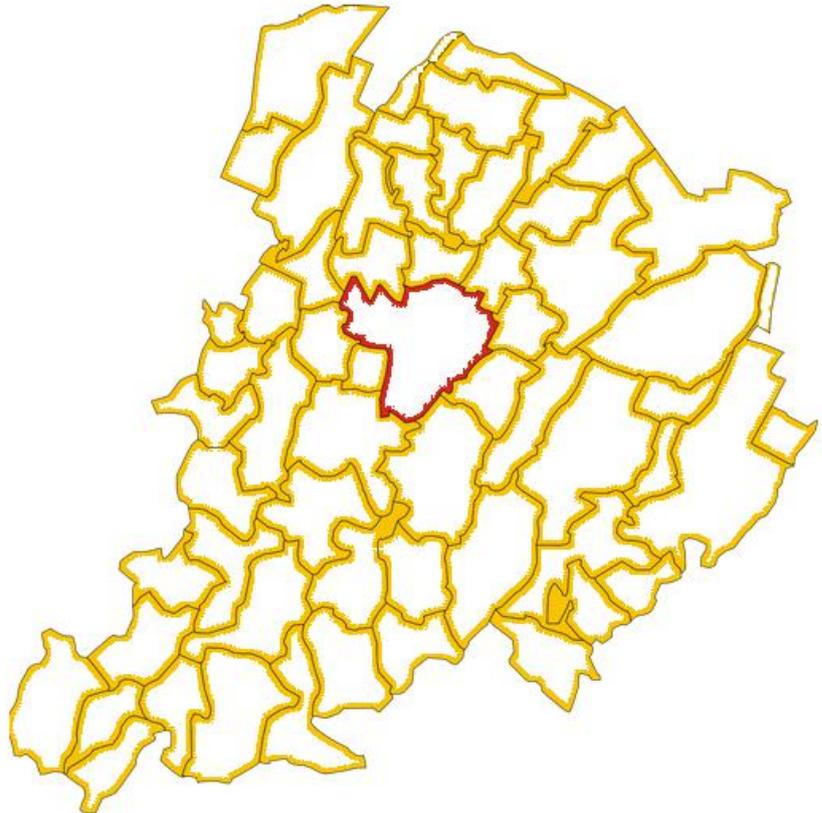
Il territorio provinciale si estende principalmente in pianura e in collina (la montagna occupa il 21,3% della provincia, contro una media regionale del 25%).

Il comune con l'altitudine media più bassa è Molinella con 8 metri s.l.m. Il comune con l'altitudine media più alta è Monghidoro con 841 metri s.l.m.

Il punto invece più alto della provincia di Bologna è la sommità del Corno alle Scale nel territorio di Lizzano in Belvedere, che tocca i 1945 metri s.l.m..

I principali fiumi che attraversano il territorio provinciale sono il Reno (211 km), che raccoglie quasi tutte le acque del Bolognese, il Santerno (85 km), l'Idice (77 km), il Sillaro (66 km), il Savena (54 km), il Samoggia (53 km) e il Setta (40 km).

Degno di nota per la sua particolarità è il torrente Dardagna, unico fiume del territorio della provincia di Bologna che confluendo nel Panaro è parte del bacino idrico del Po.



La provincia di Bologna è caratterizzata dal tipico clima della pianura padana.

Gli inverni sono solitamente piuttosto rigidi, con minime spesso al di sotto dello zero, soprattutto da fine dicembre a metà febbraio; le precipitazioni sono generalmente modeste, spesso concentrate e anche di tipo nevoso.

Le nebbie sono un fenomeno caratteristico e comune per tutta la val Padana e sono presenti anche a Bologna.

Le estati sono molto calde ed afose a causa della combinazione tra alte temperature ed elevate umidità relative.

Nell'esteso sistema collinare spiccano due dorsali che si pongono trasversalmente alle valli principali: il Contrafforte pliocenico e la Vena del gesso. Caratteristici e quasi unici al mondo sono i calanchi, formazioni

collinari scavate dallo scorrere delle piogge sui versanti argillosi di diverse densità, presenti lungo la Vena del gesso sulle colline da Reggio Emilia fino alla provincia di Rimini.

Il patrimonio floro-faunistico del territorio bolognese è gestito attraverso un sistema rappresentato da ben 21 aree protette e 31 siti di importanza comunitaria. La superficie complessiva nell'ottobre 2004 ammontava a 71.684 ha (pari al 19,36% della superficie provinciale). In particolare ritroviamo 5 Parchi Regionali (Corno alle Scale, Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa, Monte Sole, Abbazia di Monteveglio, Laghi di Suviana e Brasimone), 2 Parchi Provinciali (Montovolo, La Martina), 1 Riserva Naturale (Bosco della Frattona), 13 Aree di Riequilibrio Ecologico (ARE). La presenza di habitat di interesse comunitario (pSIC e ZPS previsti dalla Dir. 92/43/CEE) è discreta: 34, pari al 25,4% di quelli elencati dalla Commissione Europea per la regione continentale. Sono inoltre state censite sul territorio provinciale 70 diverse specie tra quelle elencate nell'allegato I della Direttiva "Uccelli".

I settori trainanti dell'economia regionale sono: l'agricoltura (ortaggi, cereali - famosa la patata DOP di Budrio), l'allevamento (suini e bovini) e la piccola e media industria nei settori alimentare, meccanico, della ceramica e dell'elettronica. Di rilievo l'attività della Fiera di Bologna e l'infrastruttura dell'Interporto di Bologna per il carico e lo scarico delle merci provenienti in container dal porto di Ravenna.

Tra le produzioni agricole di qualità, spiccano i seguenti vini:

- Vino DOCG Albana di Romagna, amabile, dolce, passito, passito riserva, secco, spumante. La zona di produzione comprende l'intero territorio dei comuni di: Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel San Pietro Terme, Dozza Imolese, Fontanelice ed in parte il territorio dei comuni di , Imola e Ozzano Emilia.
- Vino DOCG Colli Bolognesi Classico Pignoletto, La zona di produzione comprende l'intero territorio dei comuni di: Monte San Pietro e Monteveglio della provincia di Bologna e in parte il territorio amministrativo dei comuni di Sasso Marconi, Casalecchio di Reno, Zola Predosa, Crespellano, Bazzano, Castello di Serravalle
- Vino DOC Colli Bolognesi Barbera, Barbera Colline di Riosto, Barbera Colline marconiane, Barbera Monte San Pietro, Barbera riserva, Barbera riserva Terre di Montebudello, Barbera Serravalle, Bianco, Cabernet Sauvignon, Cabernet Sauvignon Colline di Oliveto, Cabernet Sauvignon Colline di Riosto, Cabernet Sauvignon Colline Marconiane, Cabernet Sauvignon Monte San Pietro, Cabernet Sauvignon riserva, Cabernet Sauvignon riserva Terre di Montebudello, Cabernet Sauvignon Serravalle, Cabernet Sauvignon Zola Predosa, Chardonnay, Chardonnay spumante, Chardonnay spumante Colline di Oliveto, Chardonnay Zola Predosa, Merlot, Merlot Zola Predosa , Colli Bolognesi Pignoletto, Pignoletto Colline di Oliveto, Pignoletto Colline di Riosto, Pignoletto Colline Marconiane, Pignoletto frizzante Colline di Oliveto, Pignoletto frizzante Colline di Riosto, Pignoletto Monte San Pietro, Pignoletto passito Colline di Oliveto, Pignoletto passito Colline Marconiane, Pignoletto Serravalle, Pignoletto spumante, Pignoletto spumante Colline Marconiane, Pignoletto spumante Terre di Monte Budello, Pignoletto superiore, Pignoletto Terre di Monte Budello, Pignoletto Zola Predosa, Pinot Bianco, Pinot Bianco Monte San Pietro, Pinot Bianco spumante, Riesling italico, Sauvignon, Sauvignon Colline di Oliveto, Sauvignon Colline di Riosto, Sauvignon Colline Marconiane, Sauvignon Monte San Pietro, Sauvignon Serravalle, Sauvignon superiore, Sauvignon Terre di Monte Budello, Sauvignon Zola Predosa. La zona di produzione comprende l'intero territorio collinare situato nei comuni di Monteveglio, Castello di Serravalle, Monte San Pietro, Sasso Marconi, Savigno, Marzabotto, Pianoro e quello situato in parte nei comuni di Bazzano, Crespellano, Casalecchio di Reno, Bologna, S. Lazzaro di Savena, Zola Predosa e Monterezenio
- Vino DOC Colli d'Imola rosso, rosso novello, rosso riserva, Barbera, Barbera frizzante, bianco, bianco frizzante, bianco superiore, Cabernet Sauvignon, Cabernet Sauvignon riserva, Chardonnay, Chardonnay frizzante, Pignoletto, Pignoletto frizzante, Sangiovese, Sangiovese riserva, Trebbiano, Trebbiano frizzante. La zona di produzione delle uve comprende l'intero i territori dei comuni di: Fontanelice, Borgo Tossignano, Casalfiumanese ed in parte dei comuni di: Imola, Dozza, Castel San Pietro Terme e Ozzano. dell'Emilia.
- Reno bianco, bianco frizzante, Reno Montuni, Reno Montuni frizzante, Reno Pignoletto, Reno Pignoletto frizzante. La zona di produzione comprende in tutto o parte dei territori dei comuni di

Imola, Dozza, Castel San Pietro Terme, Castelguelfo, Medicina, Ozzano dell'Emilia, Castenaso, Budrio, Granarolo dell' Emilia, Bologna, San Lazzaro di Savena, Bentivoglio, San Giorgio di Piano, San Pietro in Casale, Pieve di Cento, Castelmaggiore, Argelato, Castello d'Argile, Casalecchio di Reno, Calderara di Reno, Sala Bolognese, Zola Predosa, Crespellano, Anzola dell'Emilia, San Giovanni in Persiceto, Sant' Agata Bolognese, Crevalcore e Bazzano.

- Vino DOC Romagna Albana spumante, Sangiovese di Romagna, Sangiovese di Romagna novello, Sangiovese di Romagna riserva, Sangiovese di Romagna superiore, Trebbiano di Romagna, Trebbiano di Romagna frizzante, Trebbiano di Romagna spumante. La zona di produzione delle uve comprende l'intero territorio dei comuni di: Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel San Pietro Terme, Dozza Imolese, Fontanelice, Mordano ed in parte dei comuni di: Imola, Ozzano Emilia, Medicina, Castel Guelfo.

VALORI MINIMI MASSIMI QUALITA' DI COLTURA RILEVATE

BOLOGNA

Abitanti :	382.619	
Superficie:	kmq 140,73	
Altitudine:	m. 54	
Classificazione climatica:	zona E, 2259 GG	

Bologna è situata nella Pianura Padana, a ridosso dei colli appenninici, fra lo sbocco della valle del Reno e quella del Savena.

Il territorio comunale si estende dai margini meridionali della Pianura Padana ai primi rilievi collinari dell'Appennino tosco-emiliano, spaziando dai 29 m s.l.m. della frazione Corticella ai 54 del centro del capoluogo, fino ai 300 m s.l.m. di Sabbiuono e del Colle della Guardia.

Bologna presenta un clima continentale, non risentendo dell'influenza del mare.

Bologna ospita un'importante rete di industrie meccaniche, elettroniche e alimentari e un gran numero di imprese di artigianato.

Bologna e la sua provincia ospitano, in proporzione, il maggior numero di imprese per abitanti in Italia. Fra le industrie di grande rilevanza, nel bolognese troviamo: il settore alimentare; il motoristico-meccanico, delle costruzioni, elettronico, ambientale; arredamento, farmaceutico, grafico e stampa, artigianato.

È presente un importante centro fieristico che ospita numerose fiere di caratura europea (secondo grande nucleo fieristico dopo Milano).

L'area di Bologna è un polo commerciale di primaria importanza (Centergross e l'Interporto).

Elenco delle qualità di coltura valorizzate

- seminativo
- seminativo irriguo
- prato
- pascolo
- orto irriguo
- floricoltura
- vivaio
- vigneto
- vigneto d.o.c.

- frutteto di actinidia
- frutteto di pomacee
- frutteto di pomacee irriguo
- frutteto di drupacee
- frutteto di drupacee irriguo
- uliveto
- canneto
- noceto
- pioppeto
- bosco ceduo
- coltivo abbandonato
- incolto sterile

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

Seminativo

Val max 45.000

Val min 26.500

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944A

Seminativo irriguo

Val max 48.000

Val min 28.000

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944A

Prato

Val max 29.000

Val min 17.000

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944A

Pascolo

Val max 3.100

Val min 2.300

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944B

Pascolo cespugliato

Val max 1.900

Val min 1.400

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944B

Orto irriguo-

Val max 66.000

Val min 39.000

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944A

Floricoltura

Val max 72.500

Val min 43.000

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944A

Vivai

Val max 52.500

Val min 31.000

I valori non tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima Tabella A944A

Frutteto di actinidia

Val max 29.000

Val min 18.000

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944C

Frutteto di pomacee

Val max 49.000

Val min 30.000

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944C

Frutteto di pomacee irriguo

Val max 57.500

Val min 35.500

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944C

Frutteto di drupacee

Val max 49.000

Val min 30.000

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944C

Frutteto di drupacee irriguo

Val max 59.000

Val min 36.000

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944C

Vigneto

Val max 49.000

Val min 27.000

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944D

Vigneto DOC

Val max 59.000

Val min 33.000

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944D

Uliveto

Val max 34.000

Val min 15.000

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima – Tabella A944E

Canneto

Val max 14.000

Val min 10.000

I valori tengono conto del soprassuolo

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944L

Noceto

Val max 34.000

Val min 20.500

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944H

Pioppeto

Val max 25.000

Val min 13.500

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944I

Bosco ceduo

Val max 10.000

Val min 3.500

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima Tabella A944F

Coltivo abbandonato

Val max 18.000

Val min 12.000

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944M

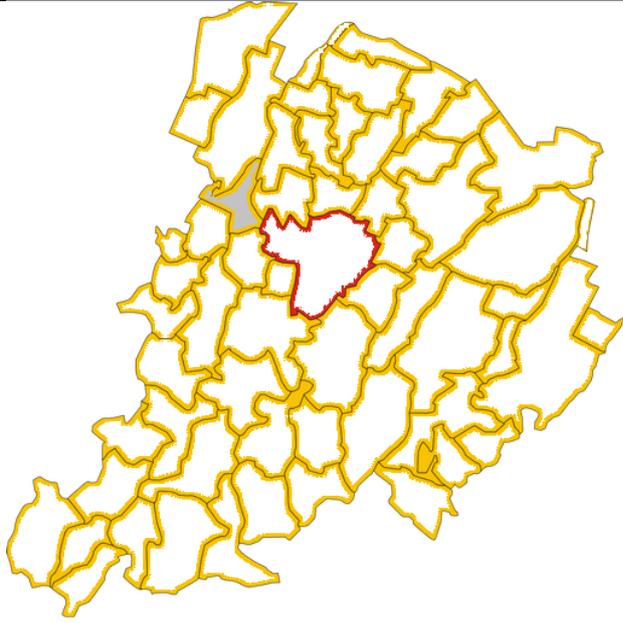
Incolto sterile

Val max 3.000

Val min 2.000

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944L

ANZOLA DELL'EMILIA

Abitanti :	11961	
Superficie:	kmq 36,61	
Altitudine:	m. 38	
Classificazione climatica: zona	E, 2356 GG	

Il territorio di Anzola dell'Emilia è sito fra il torrente Lavino a levante e il torrente Samoggia a ponente e solcato da altri corsi d'acqua quali Martignone e Ghironda. Il comune di Anzola dell'Emilia è ubicato tra le città di Bologna a est e Modena a ovest. In particolare confina direttamente a est con il comune di Bologna ed è distante circa 15 km dal centro della città.

È un importante centro agricolo e industriale della via Emilia, in cui sono presenti numerose industrie meccaniche sul territorio tra Anzola e una delle sue frazioni Lavino di Mezzo.

Elenco delle qualità di coltura valorizzate

- seminativo
- seminativo irriguo
- prato
- orto irriguo
- floricoltura
- vivaio
- vigneto
- frutteto di actinidia
- frutteto di pomacee
- frutteto di pomacee irriguo
- frutteto di drupacee
- frutteto di drupacee irriguo
- uliveto
- canneto
- noceto
- pioppeto
- bosco ceduo
- coltivo abbandonato
- incolto sterile

VALORI UNITARI IN EURO PER ETTARO, MINIMO E MASSIMO ORDINARIAMENTE RICONTRABILI**Seminativo**

Val max 35.000

Val min 20.500

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944A

Seminativo irriguo

Val max 40.000

Val min 23.500

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944A

Prato

Val max 20.000

Val min 12.000

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944A

Orto irriguo-

Val max 54.000

Val min 31.500

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944A

Floricoltura

Val max 57.500

Val min 34.000

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944A

Vivai

Val max 46.500

Val min 27.500

I valori non tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima Tabella A944A

Frutteto di actinidia

Val max 26.500

Val min 16.500

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944C

Frutteto di pomacee

Val max 42.500

Val min 26.500

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944C

Frutteto di pomacee irriguo

Val max 50.000

Val min 31.000

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944C

Frutteto di drupacee

Val max 37.500

Val min 23.500

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944C

Frutteto di drupacee irriguo

Val max 50.000

Val min 31.000

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944C

Vigneto

Val max 41.500

Val min 23.000

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944D

Uliveto

Val max 31.500

Val min 14.000

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima – Tabella A944E

Canneto

Val max 12.500

Val min 9.000

I valori tengono conto del soprassuolo

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944L

Noceto

Val max 30.000

Val min 18.500

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944H

Pioppeto

Val max 26.000

Val min 14.500

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944I

Bosco ceduo

Val max 10.000

Val min 3.500

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima Tabella A944F

Coltivo abbandonato

Val max 14.000

Val min 9.000

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944M

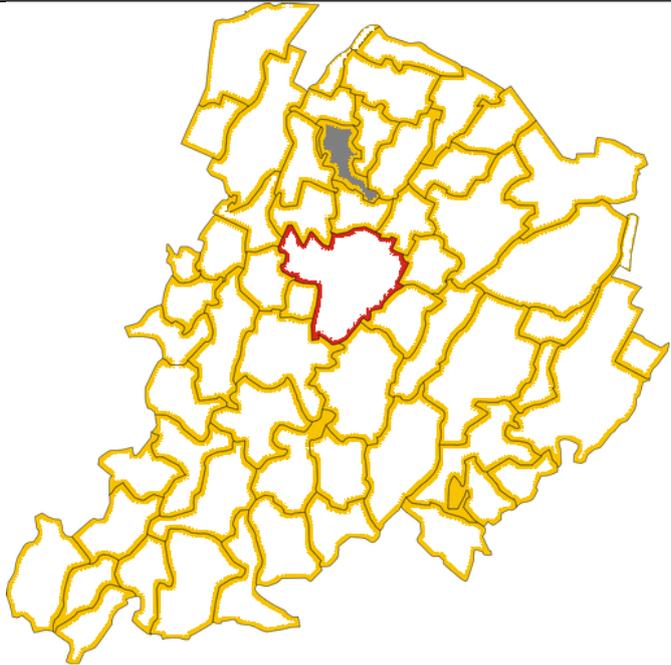
Incolto sterile

Val max 1.800

Val min 1.300

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944L

ARGELATO

<p>Abitanti : 9.744</p> <p>Superficie: kmq 35,17</p> <p>Altitudine: m. 25</p> <p>Classificazione climatica: zona E, 2338 GG</p>	
---	--

Il comune è costituito dalle frazioni di Volta Reno, Argelato, Casadio e Funo. Comune a vocazione agricola con forte meccanizzazione, ma anche piccola industria e artigianato.

Grande centro commerciale per la presenza del CenterGross, polo superato in Italia solo dal Cis di Nola. Dista 25 Km dal capoluogo di provincia.

Elenco delle qualità di coltura valorizzate

- seminativo
- seminativo irriguo
- prato
- orto irriguo
- floricoltura
- risaia
- vivaio
- vigneto
- frutteto di pomacee
- frutteto di pomacee irriguo
- frutteto di drupacee
- frutteto di drupacee irriguo
- canneto
- noceto
- pioppeto
- bosco ceduo
- coltivo abbandonato
- incolto sterile

VALORI UNITARI IN EURO PER ETTARO, MINIMO E MASSIMO ORDINARIAMENTE RICONTRABILI**Seminativo**

Val max 35.000

Val min 20.500

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944A

Seminativo irriguo

Val max 39.000

Val min 23.000

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944A

Prato

Val max 20.000

Val min 12.000

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944A

Orto irriguo-

Val max 57.500

Val min 34.000

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944A

Floricoltura

Val max 56.000

Val min 33.000

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944A

Risaia

Val max 39.000

Val min 23.000

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944N

Vivai

Val max 47.000

Val min 27.000

I valori non tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima Tabella A944A

Frutteto di pomacee

Val max 40.000

Val min 25.000

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944C

Frutteto di pomacee irriguo

Val max 50.000

Val min 31.000

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944C

Frutteto di drupacee

Val max 37.500

Val min 23.000

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944C

Frutteto di drupacee irriguo

Val max 36.500

Val min 22.500

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944C

Vigneto

Val max 41.500

Val min 23.000

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944D

Canneto

Val max 12.500

Val min 9.000

I valori tengono conto del soprassuolo

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944L

Noceto

Val max 30.000

Val min 18.500

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944H

Pioppeto

Val max 26.000

Val min 14.500

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944I

Bosco ceduo

Val max 10.000

Val min 3.500

I valori tengono conto del soprassuolo

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima Tabella A944F

Coltivo abbandonato

Val max 14.000

Val min 9.000

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944M

Incolto sterile

Val max 1.800

Val min 1.300

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A944L