

LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI

PROVINCIA DI
UDINE

LISTINO 2017 RILEVAZIONE ANNO 2016

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

Hanno collaborato alla formazione del listino

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

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

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

Disclaimer

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

Copyright

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

Informazioni editoriali



edizione: gennaio 2017 | materia: estimo | tipologia: raccolta | genere: annuario | formato: digitale, pdf | dimensione: A4 (21 cm X 29,7 cm) | pagine 160 | cod. prodotto: OVA 333 | ISSN: 2280-191X | editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova, sede operativa: via Buzzacarina 20 35020 Brugine (PD). Email: info@exeo.it - www.exeo.it

Avvertenza

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

Introduzione

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

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

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

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

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

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

Sicuramente per:

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

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

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

È appena il caso di evidenziare come tale finalità dell'Osservatorio, da una parte semplifichi l'attività di costituzione, da un'altra ne contrasti la piena aderenza al mercato immobiliare ordinario. Tale scelta porta evidentemente ad escludere casi singolari di valori immobiliari influenzati da un'eccessiva presenza di fattori extragricoli che incidano sui valori medesimi. Anche in questi ultimi casi l'Osservatorio potrà, comunque, sempre offrire un valore di base, che con opportune analisi estimali può essere adattato alla finalità precipua della stima.

L'ambito territoriale di valenza dei valori dell'Osservatorio è quello comunale.

Ai fini della rilevazione dei valori si è dovuta necessariamente operare una scelta sulle qualità di coltura da monitorare per la costituzione dell'Osservatorio. Le qualità di coltura catastali sono esorbitanti (n. 107) ed in alcuni casi obsolete.

Appaiono più approcciabili, in quanto di più recente introduzione, ancorché non perfettamente standardizzate a livello nazionale le qualità di coltura individuate nelle tabelle dei valori agricoli medi per espropri (legge 865/71 e s.m.), che risultano in numero più ridotto e più vicine alla attuale realtà agricola.

Si ritiene pertanto opportuno fare riferimento a queste ultime, salvo accorpamenti specifici ai fini dell'elaborazione dei dati quando il valore immobiliare e la natura della qualità di coltura siano sufficientemente omogenei.

L'Osservatorio, In questa prima fase, per accelerare il processo di costituzione è stato realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio.

In una seconda fase, l'osservatorio assumerà, progressivamente, natura scientifica fondato su dati puntuali, specificatamente desunti dal mercato ed elaborati con metodologie statistico-matematiche.

Occorre poi evidenziare come il mercato dei terreni agricoli ha risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal DPR 131/86 (Testo unico delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei Redditi Dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, a realizzare un Osservatorio di "natura scientifica".

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo non possono intendersi sostitutivi della "stima", anche se finalizzata ad accertare il puro merito agricolo, ma soltanto di ausilio alla stessa.

Sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

Un'ulteriore particolarità dei valori esposti nell'Osservatorio, sempre nell'ottica di consentirne una sua migliore utilizzabilità e di potere acquisire ogni informazione economica disponibile in tema di trasferimenti di terreni agricoli (ovviamente opportunamente resa omogenea al contesto), concerne il fatto che i valori agricoli sono considerati al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. La disciplina dell'estimo detta le modalità operative per armonizzare le due tipologie di valori onde consentire l'uso dei valori dell'Osservatorio, previ adattamenti, per ogni fine di stima.

Per quanto concerne i terreni con piantagioni arboree i valori tengono conto anche del soprassuolo, che come è noto è in stretta correlazione tra età delle piante e durata del ciclo di estirpazione (o taglio per i boschi). A tale fine la durata del ciclo ordinario della piantagione è divisa in intervalli, corrispondenti alle varie fasi (ad esempio tre: soprassuolo con un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo; soprassuolo con un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo. Per i boschi si fa riferimento, invece, alla data in cui si può eseguire il taglio.

Altre problematiche concernono la corretta conduzione dei fondi in particolare per quanto riguarda la manutenzione delle opere di sistemazione, scolo e bonifica, se presenti. Oltre quelle sopra segnalate possono essere presenti molte altre condizioni particolari incidenti sui valori (vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, ecc.). In questi casi, l'Osservatorio non può che fare riferimento a condizioni di ordinarietà, prescindendo da queste.

Quindi, l'utilizzo delle quotazioni, non può che condurre ad indicazioni di valori agricoli di larga massima.

Solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto, costituisce la consulenza idonea a rappresentare e a descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e di motivare il valore da attribuire.

Ciò premesso, come strumento di ausilio per il lettore sono state sviluppate specifiche analisi attraverso le quali sono state definite delle tabelle parametriche che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato. Tale strumento, note le caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione, consente di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio (cfr. paragrafo "Algoritmo di calcolo del valore").

Sommario

Introduzione	3
La natura dei dati dell'Osservatorio	10
Novità dei listini Exeo S.r.l. anno 2017	11
LA PROVINCIA DI UDINE	13
Rapporto statistico provinciale.....	15
UDINE	16
AIELLO DEL FRIULI.....	17
AMARO	18
AMPEZZO.....	19
AQUILEIA.....	20
ARTA TERME.....	21
ARTEGNA	22
ATTIMIS.....	23
BAGNARIA ARSA	24
BASILIANO	25
BERTIOLO.....	26
BICINICCO	27
BORDANO	28
BUJA.....	29
BUTTRIO.....	30
CAMINO AL TAGLIAMENTO.....	31
CAMPOFORMIDO	32
CAMPOLONGO TAPOGLIANO	33
CARLINO.....	34
CASSACCO.....	35
CASTIONS DI STRADA	36
CAVAZZO CARNICO.....	37
CERCIVENTO	38
CERVIGNANO DEL FRIULI.....	39
CHIOPRIS-VISCONI	40
CHIUSAFORTE	41
CIVIDALE DEL FRIULI	42

CODROIPO	43
COLLOREDO DI MONTEALBANO.....	44
COMegliANS.....	45
CORNO DI ROSAZZO	46
COSEANO.....	47
DIGNANO.....	48
DOGNA.....	49
DRENCHIA.....	50
ENEMONZO	51
FAEDIS.....	52
FAGAGNA.....	53
FIUMICELLO	54
FLAIBANO	55
FORGARIA NEL FRIULI.....	56
FORNI AVOLTRI.....	57
FORNI DI SOPRA.....	58
FORNI DI SOTTO.....	59
GEMONA DEL FRIULI.....	60
GONARS.....	61
GRIMACCO.....	62
LATISANA.....	63
LAUCO.....	64
LESTIZZA.....	65
LIGNANO SABBIAADORO	66
LIGOSULLO.....	67
LUSEVERA	68
MAGNANO IN RIVIERA	69
MAJANO	70
MALBORGHETTO-VALBRUNA	71
MANZANO	72
MARANO LAGUNARE.....	73
MARTIGNACCO.....	74
MERETO DI TOMBA	75
MOGGIO UDINESE	76

MOIMACCO	77
MONTENARS.....	78
MORTEGLIANO	79
MORUZZO.....	80
MUZZANA DEL TURGANO.....	81
NIMIS	82
OSOPPO	83
OVARO	84
PAGNACCO	85
PALAZZOLO DELLO STELLA	86
PALMANOVA	87
PALUZZA	88
PAISIAN DI PRATO.....	89
PAULARO	90
PAVIA DI UDINE	91
POCENIA	92
PONTEBBA	93
PORPETTO.....	94
POVOLETTO	95
POZZUOLO DEL FRIULI	96
PRADAMANO.....	97
PRATO CARNICO	98
PRECENICCO	99
PREMARIACCO.....	100
PREONE.....	101
PREPOTTO.....	102
PULFERO	103
RAGOGNA.....	104
RAVASCLETTO	105
RAVEO.....	106
REANA DEL ROJALE.....	107
REMANZACCO.....	108
RESIA.....	109
RESIUTTA	110

RIGOLATO	111
RIVE D'ARCANO	112
RIVIGNANO TEOR	113
RONCHIS	114
RUDA.....	115
SAN DANIELE DEL FRIULI	116
SAN GIORGIO DI NOGARO.....	117
SAN GIOVANNI AL NATISONE.....	118
SAN LEONARDO	119
SAN PIETRO AL NATISONE.....	120
SAN VITO AL TORRE	121
SAN VITO DI FAGAGNA.....	122
SANTA MARIA LA LONGA	123
SAURIS	124
SAVOGNA.....	125
SEDEGLIANO	126
SOCCHIEVE.....	127
STREGNA.....	128
SUTRIO.....	129
TAIPANA.....	130
TALMASSONS.....	131
TARCENTO	132
TARVISIO.....	133
TAVAGNACCO	134
TERZO DI AQUILEIA.....	135
TOLMEZZO	136
TORREANO.....	137
TORVISCOSA	138
TRASAGHIS.....	139
TREPPA CARNICO	140
TREPPA GRANDE	141
TRICESIMO	142
TRIVIGNANO UDINESE.....	143
VARMO	144

VENZONE	145
VERZEGNIS.....	146
VILLA SANTINA.....	147
VILLA VICENTINA	148
VISCO	149
ZUGLIO.....	150
ALLEGATI.....	151
Algoritmo di calcolo del valore	152
Tabelle qualità di coltura, parametri di stima, loro variabilità	154
Specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione	156
Declaratoria per l'individuazione delle qualità di coltura rilevate	159

La natura dei dati dell'Osservatorio

I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti.

Per cui, in caso di presenza di costruzioni rurali, nella stima puntuale, se ne dovrà tenere adeguatamente conto, unitamente alle altre caratteristiche specifiche del singolo immobile (ad es.: conduzione dei fondi, opere di sistemazione, scolo e bonifica, vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, ecc.).

Per i terreni con piantagioni arboree i valori tengono conto anche del soprassuolo (ad eccezione dei vivai e colture floreali ed ornamentali), che come è noto è in stretta correlazione tra età delle piante e durata del ciclo di estirpazione (o taglio per i boschi).

A tale fine la durata del ciclo ordinario della piantagione è divisa in intervalli, corrispondenti alle varie fasi (ad esempio tre: soprassuolo con un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo; soprassuolo con un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo. Per i boschi si fa riferimento, invece, alla data in cui si può eseguire il taglio. Inoltre, per le piantagioni arboree, sono presenti altre caratteristiche ad alta variabilità locale, quali densità e sesto di impianto della piante, presenza e/o necessità di impianto irriguo, protezione con rete ed altro, che complicano una puntuale valutazione del terreno.

Quindi, l'utilizzo delle quotazioni, non può che condurre ad indicazioni di valori agricoli di larga massima.

Solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto, costituisce la consulenza idonea a rappresentare e a descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e di motivare il valore da attribuire.

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

Esempio di valorizzazioni:

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

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

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

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

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

Dall'anno 2017 (rilevazioni riferite al 2016), si è tornati alla pubblicazione di listini immobiliari a livello provinciale.

In questa ultima rilevazione si è proseguito sul percorso di una omogeneizzazione e semplificazione a livello nazionale dei listini, procedendo ad accorpare le qualità di coltura per gruppi omogenei per caratteristiche e valori immobiliari, pervenendo ad un quadro generale di qualificazione a livello nazionale composto da sole 48 qualità di coltura, delle quali solo n. 12-25 mediamente presenti in ciascuna provincia.

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

Di fatto, le qualità arborate possono assumere, di volta in volta, valori maggiori o inferiori della corrispondente qualità di coltura principale in assenza di soprassuolo, proprio in relazione alle suddette caratteristiche e ciò sia in ambiti territoriali diversi e sia nella stessa località.

Pertanto, nel caso di ricerca di un valore di una coltura mista arborata, deve essere cura del perito di individuare, caso per caso, il valore più opportuno, partendo dal valore della coltura principale, priva di soprassuolo, e apportando al relativo valore le necessarie aggiunte e detrazioni che le piante possono apportare al bene nel suo complesso. Parimenti, vale lo stesso ragionamento per colture arboree consociate, valutando le relative incidenze superficiali nell'appezzamento oggetto di stima.

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

Poiché nell'anno 2016 l'andamento del mercato dei terreni agricoli è risultato mediamente e sostanzialmente stabile nei prezzi di compravendita rispetto a quelli dell'anno 2015 ed immediatamente precedenti, **le quotazioni riportate nel presente listino, anche se apparentemente diversificate rispetto ai valori del listino precedente per effetto delle modifiche all'algoritmo di valutazione conseguenti il nuovo assetto delle colture monitorate, confermano sostanzialmente quelle formulate per l'anno precedente, salvo affinamenti conseguenza di una più precisa e arricchita rilevazione sulla scorta di ulteriori indagini, che hanno riguardato, però, casi isolati.**

In particolare, nell'ottica della semplificazione, si è provveduto ad accorpare alcune tipologie di impianto di piantagioni arboree, ad esempio l'uliveto tradizionale e quello specializzato ovvero vigneto a filari e a tendone od intelaiato alto, introducendo specifici parametri quali densità piante e natura dell'impianto che tengono conto del diverso apporto al valore del terreno. Altresì sono state associate piantagioni asciutte con quelle irrigue (quando presenti) introducendo un ulteriore parametro che gestisce l'opzione.

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

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

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

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

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

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

LA PROVINCIA DI UDINE

Ha una popolazione di 541.283 abitanti, si estende per 4.905 Km² 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, Carnia e 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'economia 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, Bicinico, 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, Pocenja, 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.

TREPPA GRANDE

Abitanti :	1.765	
Superficie:	kmq 11,31	
Altitudine:	m. 231	
Classificazione climatica:	z o n a E , 2 . 5 0 6 G G	

Comune di collina ad economia principalmente agricola e in parte industriale. Dista circa 18 Km da Udine.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L483A	25,000	42,000
Seminativo irriguo	L483A	27,000	45,000
Orto	L483A	31,000	53,000
Prato	L483A	11,000	18,000
Prato irriguo	L483A	12,000	21,000
Frutteto	L483C	33,000	60,000
Vigneto	L483D	30,000	60,000
Vigneto D.O.C. IGP	L483D	35,000	70,000
Bosco alto fusto	L483E	6,000	13,000
Bosco ceduo	L483F	3,700	11,000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	L483A	38,000	65,000
Pioppeto	L483I	29,000	45,000
Incolto sterile	L483G	3,500	6,000

Algoritmo di calcolo del valore

Con l'utilizzazione dei parametri di seguito riportati è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Oer terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Il valore riportati nell'osservatorio prescinde da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, ecc.).

Nell'osservatorio sono rilevati i valori del solo terreno e delle relative opere si sistemazione, prescindendo dalle incidenze delle costruzioni rurali presenti sia di natura abitativa che direttamente strumentale per la produzione.

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

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

dove

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno sono riportate nelle tabelle che seguono, distintamente per ogni comune della provincia e qualità di coltura.

I criteri per attribuire il livello di qualità (coefficiente numerico) sono illustrati nella appendice al presente testo.

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

L'utilizzo delle quotazioni, quindi, non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto, rappresenta la consulenza idonea a rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e di motivare il valore da attribuire.

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

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

Seminativo

Val max 53.000

Val min 31.000

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella L483A

Conoscendo le caratteristiche del terreno, possiamo ricavare il valore più aderente alle sue qualità scegliendolo tra il valore massimo di 53.000 €/ha e minimo di 31.000 €/ha con i seguenti criteri:

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

Tabella L483A– Seminativo, prato, orto, arborato o meno, florovivaismo, asciutti e irrigui - Tutti i Comuni della Provincia					
Fertilità		Giacitura		Accesso	
ottima	1,00	pianeggiante	1,00	buono	1,00
buona	0,95	acclive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,90	mediocre	0,90	insufficiente	0,90
Forma		Ubicazione			
Regolare	1,00	Eccellente	1,00		
Normale	0,95	Normale	0,95		
Penalizzante	0,90	Cattiva	0,90		

Tale tabella riporta le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

Per ogni necessario chiarimento nel paragrafo "Specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione" è riportata una declaratoria di ogni caratteristica tecnica e dei criteri cui attenersi per l'attribuzione del livello di qualità.

Nell'esempio in esame, ipotizziamo che al terreno oggetto di valutazione possano competere i seguenti livelli di qualità

Fertilità: buona:	coeff. 0,95 (in quanto livello medio di fertilità della zona)
Giacitura: pianeggiante	coeff. 1 (in quanto con pendenza inferiore al 2%)
Accesso: sufficiente	coeff. 0,95 (è possibile l'accesso con ogni mezzo agricolo)
Ubicazione: normale	coeff. 0,95 (non vi sono né elementi di pregio, né di demerito influenti su questa caratteristica)
Forma: regolare	coeff. 1 (il terreno è accorpato e di forma rettangolare adeguata)

Applicando la suddetta formula si ha:

$$V_{\text{unitario del fondo}} = 53.000 * 0,95 * 1 * 0,95 * 0,95 * 1 = 45.441 \text{ €/ha}$$

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

Tabelle qualità di coltura , parametri di stima, loro variabilità

Seminativo, prato, orto

Tabella L483A– Seminativo, prato, orto, arborato o meno, florovivaismo, asciutti e irrigui - Tutti i Comuni della Provincia					
Fertilità		Giacitura		Accesso	
ottima	1,00	pianeggiante	1,00	buono	1,00
buona	0,95	acclive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,90	mediocre	0,90	insufficiente	0,90
Forma		Ubicazione			
Regolare	1,00	Eccellente	1,00		
Normale	0,95	Normale	0,95		
Penalizzante	0,90	Cattiva	0,90		

Frutteto

Tabella L483C Frutteto – Tutti Comuni della provincia					
Fertilità		Densità piante		Accesso	
ottima	1,00	ordinaria	1,00	buono	1,00
buona	0,95	irrazionale	0,90	sufficiente	0,95
discreta	0,9			insufficiente	0,9
Esposizione		Età			
buona	1,00	1/3 dall'impianto	1,00		
normale	0,95	tra 1/3 e 2/3 dall'impianto	0,925		
carente	0,90	oltre 2/3 dall'impianto	0,85		
I valori tengono conto del soprassuolo					

Vigneto, vignetoDOC, vigneto DOCG

Tabella L483D – Vigneto, vignetoDOC, vigneto DOCG – Tutti Comuni della provincia					
Fertilità		Densità piante		Accesso	
ottima	1,00	ordinaria	1,00	buono	1,00
buona	0,95	irrazionale	0,90	sufficiente	0,95
discreta	0,90			insufficiente	0,90
Esposizione		Età		Giacitura	
buona	1,00	1/3 dall'impianto	1,00	pianeggiante	1,00
normale	0,95	tra 1/3 e 2/3 dall'impianto	0,925	acclive	0,95
carente	0,90	oltre 2/3 dall'impianto	0,85	mediocre	0,90
I valori tengono conto del soprassuolo					

Bosco Alto Fusto

Tabella L483E - Bosco Alto Fusto– Tutti Comuni della provincia					
Accesso		Ubicazione		Età	
buono	1,00	Eccellente	1,00	1/3 dal taglio	1,00
sufficiente	0,95	Normale	0,95	tra 1/3 e 2/3 dal taglio	0,875
insufficiente	0,90	Cattiva	0,90	oltre 2/3 dal taglio	0,75
Qualità essenze		Giacitura		Giacitura	
ricercata	1	pianeggiante	1,00	pianeggiante	1,00
ordinaria	0,9	acclive	0,95	acclive	0,95
		mediocre	0,90	mediocre	0,90
Nota: i valori tengono conto del soprassuolo					

Bosco ceduo

Tabella 9483F - Bosco Alto Fusto– Tutti Comuni della provincia					
Accesso		Ubicazione		Età	
buono	1,00	Eccellente	1,00	1/3 dal taglio	1,00
sufficiente	0,95	Normale	0,95	tra 1/3 e 2/3 dal taglio	0,925
insufficiente	0,90	Cattiva	0,90	oltre 2/3 dal taglio	0,85
Qualità essenze		Condizione		Giacitura	
ricercata	1,00	governato	1,00	pianeggiante	1,00
ordinaria	0,90	degradato	0,60	acclive	0,95
				mediocre	0,90
Nota: i valori tengono conto del soprassuolo					

Incolto sterile, alpe, pascolo

Tabella L483G–Incolto sterile, alpe, pascolo – Tutti i comuni della Provincia					
Giacitura		Ubicazione		Accesso	
pianeggiante	1,00	Eccellente	1,00	buono	1,00
acclive	0,95	Normale	0,9	sufficiente	0,9
molto acclive	0,90	Cattiva	0,8	insufficiente	0,80
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		Accesso		Età	
pianeggiante	1,00	buono	1,00	1/3 dall'impianto	1,00
acclive	0,95	sufficiente	0,925	tra 1/3 e 2/3 dall'impianto	0,90
molto acclive	0,90	insufficiente	0,85	oltre 2/3 dall'impianto	0,80
I valori tengono conto del soprassuolo					

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

Per la corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare in maniera univoca e quanto più possibile oggettiva la natura dei vari parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo.

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

Fertilità

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura.

Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

Ottima - se il lotto di terreno è unifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

Buona - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non 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 interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Forma

È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè 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 (pressochè 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 e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenere conto dell'età della piantagione; questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):

recente – quando il soprassuolo ha un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo;

media – quando il soprassuolo ha un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo;

elevata – quando il soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo.

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 sestì 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.

Condizione

Spesso alcune colture di scarsa produttività (quali ad esempio i boschi) non sono condotte correttamente per limitare le spese di gestione (ad esempio limitazione degli interventi di potatura, sistemazione idrica, pulitura ramaglie, accessi, ecc.) per cui occorre tenere conto nella valutazione.

Il parametro può essere gestito, ad esempio, da due livelli:

governati – quando la piantagione è tenuta secondo le corrette tecniche agrarie);

degradati – quando la mancanza dei previsti interventi è pesantemente influente sulla produzione netta ritraibile, abbattendola normalmente di almeno il 40%.

Declaratoria per l'individuazione delle qualità di coltura rilevate

Arboricoltura da legno

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.

Bosco ceduo

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

Bosco di alto fusto

Terreno occupato da alberi di alto fusto di ogni genere.

Bosco misto

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

Canneto

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

Castagneto da frutto

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

Frutteto

Terreno coltivato a piante da frutto esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria, dotato di risorsa irrigua.

Incolto sterile

Terreno assolutamente improduttivo.

Orto

Terreno coltivato a ortaggi per scopo commerciale.

Orto irriguo

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

Noccioleto

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

Pascolo

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

Pioppeto

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

Prato

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

Prato irriguo

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

Risaia

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

Seminativo

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

Seminativo irriguo

Terreno come sopra, irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento le coltivazioni richiedano necessariamente l'irrigazione come per esempio il riso, sia che l'irrigazione non sia indispensabile. Si identifica sul posto con la presenza di impianti fissi di irrigazione (o eventualmente pozzi collegati con rotoloni o eventuali altri mezzi per l'irrigazione) sia con acqua propria che con acqua di affitto.

Serra

Coltura al chiuso, in ambienti protetti, di piante ornamentali, di fiori, di ortaggi e di tutte quelle specie colturali che necessitano di protezione e di particolari condizioni di temperatura ed umidità.

Uliveto

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

Vigneto

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

Vivaio

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

Vivaio di piante floreali

Vivaio, adibito esclusivamente alla coltivazione floreale ed ornamentale e/o al ricovero di piante floreali ed ornamentali.

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.