ISSN: 2280-191X

LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

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

EXEO edizioni

privati
professionisti
pubblica amministrazione

Hanno collaborato alla formazione del listino

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

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

Disclaimer

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

Copyright

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

Informazioni editoriali

edizione: gennaio 2017 | materia: estimo | tipologia: raccolta | genere: annuario | formato: digitale, pdf | dimensione: A4 (21 cm X 29,7 cm) | pagine 219 | cod. prodotto: OVA 355 | 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 per lo più confermati i valori immobiliari rilevati negli anni immediatamente precedenti.

Introduzione

La valutazione di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo. Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni similari sono offerti sul mercato locale.
Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima. Tutte le metodologie, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita (o altri dati economici: ad esempio costo di ricostruzione, canone di locazione, ecc., a seconda dello scopo della stima).
Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.
Anche nella stima dei beni di natura agricola si incontrano tali difficoltà in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani o industriali) presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore, questo numero resta comunque sempre abbastanza elevato.
Un osservatorio di valori immobiliari è uno strumento che si prefigge di monitorare l'andamento dei valori di beni immobili ai fini della loro utilizzazione in attività professionali, commerciali, governo del territorio e quanto altro, a disposizione di cittadini, imprese ed enti pubblici.
Perché e viva l'esigenza di un Osservatorio di valori immobiliari dei beni di natura agricola?
Sicuramente per:

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

Preliminarmente è necessario esplicitare una definizione inequivocabile di un terreno agricolo, al fine di qualificare la natura e le finalità dell'Osservatorio. Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.
Il valore che si andrà a ricercare, per l'Osservatorio, deve prescindere da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, cosicché come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola).
È appena il caso di evidenziare come tale finalità dell'Osservatorio, da una parte semplifichi l'attività di costituzione, da un'altra ne contrasti la piena aderenza al mercato immobiliare ordinario. Tale scelta porta evidentemente ad escludere casi singolari di valori immobiliari influenzati da un eccessiva presenza di fattori extragricoli che incidano sui valori medesimi. Anche in questi ultimi casi l'Osservatorio potrà, comunque, sempre offrire un valore di base, che con opportune analisi estimali può essere adattato alla finalità precipua della stima.
L'ambito territoriale di valenza dei valori dell'Osservatorio è quello comunale.
Ai fini della rilevazione dei valori si è dovuta necessariamente operare una scelta sulle qualità di coltura da monitorare per la costituzione dell'Osservatorio. Le qualità di coltura catastali sono esorbitanti (n. 107) ed in alcuni casi obsolete.
Appaiono più approcciabili, in quanto di più recente introduzione, ancorché non perfettamente standardizzate a livello nazionale le qualità di coltura individuate nelle tabelle dei valori agricoli medi per espropri (legge 865/71 e s.m.), che risultano in numero più ridotto e più vicine alla attuale realtà agricola.

©Exeo 2017

Si ritiene pertanto opportuno fare riferimento a queste ultime, salvo accorpamenti specifici ai fini dell'elaborazione dei dati quando il valore immobiliare e la natura della qualità di coltura siano sufficientemente omogenei.
L'Osservatorio, In questa prima fase, per accelerare il processo di costituzione è stato realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio.
In una seconda fase, l'osservatorio assumerà, progressivamente, natura scientifica fondato su dati puntuali, specificatamente desunti dal mercato ed elaborati con metodologie statistico-matematiche.
Occorre poi evidenziare come il mercato dei terreni agricoli ha risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal DPR 131/86 (Testo unico delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei Redditi Dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, a realizzare un Osservatorio di "natura scientifica".
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo non possono intendersi sostitutivi della "stima", anche se finalizzata ad accertare il puro merito agricolo, ma soltanto di ausilio alla stessa.
Sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.
Un'ulteriore particolarità dei valori esposti nell'Osservatorio, sempre nell'ottica di consentirne una sua migliore utilizzabilità e di potere acquisire ogni informazione economica disponibile in tema di trasferimenti di terreni agricoli (ovviamente opportunamente resa omogenea al contesto), concerne il fatto che i valori agricoli sono considerati al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. La disciplina dell'estimo detta le modalità operative per armonizzare le due tipologie di valori onde consentire l'uso dei valori dell'Osservatorio, previ adattamenti, per ogni fine di stima.
Per quanto concerne i terreni con piantagioni arboree i valori tengono conto anche del soprassuolo, che come è noto è in stretta correlazione tra età delle piante e durata del ciclo di estirpazione (o taglio per i boschi). A tale fine la durata del ciclo ordinario della piantagione è divisa in intervalli, corrispondenti alle varie fasi (ad esempio tre: soprassuolo con un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo; soprassuolo con un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo. Per i boschi si fa riferimento, invece, alla data in cui si può eseguire il taglio.
Altre problematiche concernono la corretta conduzione dei fondi in particolare per quanto riguarda la manutenzione delle opere di sistemazione, scolo e bonifica, se presenti. Oltre quelle sopra segnalate possono essere presenti molte altre condizioni particolari incidenti sui valori (vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, ecc.). In questi casi, l'Osservatorio non può che fare riferimento a condizioni di ordinarietà, prescindendo da queste.
Quindi, l'utilizzo delle quotazioni, non può che condurre ad indicazioni di valori agricoli di larga massima.
Solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto, costituisce la consulenza idonea a rappresentare e a descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e di motivare il valore da attribuire.
Ciò premesso, come strumento di ausilio per il lettore sono state sviluppate specifiche analisi attraverso le quali sono state definite delle tabelle parametriche che mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato. Tale strumento, note le caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione, consente di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito dall'Osservatorio (cfr. paragrafo "Algoritmo di calcolo del valore").

Sommario

Introduzione 3
La natura dei dati dell'Osservatorio 11
Novità dei listini Exeo S.r.l. anno 2017 12
LA PROVINCIA DI ALESSANDRIA 14
Rapporto statistico provinciale 18
ALESSANDRIA 19
ACQUI TERME 20
ALBERA LIGURE 21
ALFIANO NATTA 22
ALICE BEL COLLE 23
ALLUVIONI CAMBIÒ 24
ALTAVILLA MONFERRATO 25
ALZANO SCRIVIA 26
ARQUATA SCRIVIA 27
AVOLASCA 28
BALZOLA 29
BASALUZZO 30
BASSIGNANA 31
BELFORTE MONFERRATO 32
BERGAMASCO 33
BERZANO DI TORTONA 34
BISTAGNO 35
BORGHETTO DI BORBERA 36
BORGORATTO ALESSANDRINO 37
BORGO SAN MARTINO 38
BOSCO MARENGO 39
BOSIO 40
BOZZOLE 41
BRIGNANO FRASCATA 42
CABELLA LIGURE 43
CAMAGNA MONFERRATO 44
CAMINO 45
CANTALUPO LIGURE 46

CAPRIATA D'ORBA 47
CARBONARA SCRIVIA 48
CARENTINO 49
CAREZZANO 50
CARPENETO 51
CARREGA LIGURE 52
CARROSIO 53
CARTOSIO 54
CASAL CERMELLI 55
CASALE MONFERRATO 56
CASALEGGIO BORIO 57
CASALNOCETO 58
CASASCO 59
CASSANO SPINOLA 60
CASSINE 61
CASSINELLE 62
CASTELLANIA 63
CASTELLAR GUIDOBONO 64
CASTELLAZZO BORMIDA 65
CASTELLETTO MERLI 66
CASTELLETTO MONFERRATO 67
CASTELLETTO D'ERRO 68
CASTELLETTO D'ORBA 69
CASTELNUOVO BORMIDA 70
CASTELNUOVO SCRIVIA 71
CASTELSPINA 72
CAVATORE 73
CELLA MONTE 74
CERESETO 75
CERRETO GRUE 76
CERRINA MONFERRATO 77
CONIOLO 78
CONZANO 79
COSTA VESCOVATO 80

CREMOLINO 81
CUCCARO MONFERRATO 82
DERNICE 84
FABBRICA CURONE 85
FELIZZANO 86
FRACONALTO 87
FRANCAVILLA BISIO 88
FRASCARO 89
FRASSINELLO MONFERRATO 90
FRESONARA 92
FRUGAROLO 93
FUBINE 94
GABIANO 95
GAMALERO 96
GARBAGNA 97
GAVAZZANA 98
GAVI 99
GIAROLE 100
GREMIASCO 101
GROGNARDO 102
GRONDONA 103
GUAZZORA 104
ISOLA SANT'ANTONIO 105
LERMA 106
LU 107
MALVICINO 108
MASIO 109
MERANA 111
MIRABELLO MONFERRATO 112
MOLARE 113
MOLINO DEI TORTI 114
MOMBELLO MONFERRATO 115
MOMPERONE 116
MONCESTINO 117

MONGIARDINO LIGURE 118
MONLEALE 119
MONTACUTO 120
MONTALDEO 121
MONTALDO BORMIDA 122
MONTECASTELLO 123
MONTECHIARO D'ACQUI 124
MONTEMARZINO 126
MORANO SUL PO 127
MORBELLO 128
MORNESE 129
MORSASCO 130
MURISENGO 131
NOVI LIGURE 132
OCCIMIANO 133
ODALENGO GRANDE 134
ODALENGO PICCOLO 135
OLIVOLA 136
ORSARA BORMIDA 137
OTTIGLIO 138
OVADA 139
OVIGLIO 140
PADERNA 142
PARETO 143
PARODI LIGURE 144
PASTURANA 145
PECETTO DI VALENZA 146
PIETRA MARAZZI 147
PIOVERA 148
POMARO MONFERRATO 149
PONTECURONE 150
PONTESTURA 151
PONTI 152
PONZANO MONFERRATO 153

PONZONE 154
POZZOL GROPPO 155
POZZOLO FORMIGARO 156
PRASCO 157
PREDOSA 158
QUARGNENTO 159
QUATTORDIO 160
RICALDONE 161
RIVALTA BORMIDA 162
RIVARONE 163
ROCCA GRIMALDA 164
ROCCAFORTE LIGURE 165
ROCCHETTA LIGURE 166
ROSIGNANO MONFERRATO 167
SALA MONFERRATO 168
SALE 169
SAN CRISTOFORO 170
SAN GIORGIO MONFERRATO 171
SAN SALVATORE MONFERRATO 172
SAN SEBASTIANO CURONE 173
SANT'AGATA FOSSILI 174
SARDIGLIANO 175
SAREZZANO 176
SERRALUNGA DI CREA 177
SEZZADIO 179
SILVANO D'ORBA 180
SOLERO 181
SOLONGHELLO 182
SPIGNO MONFERRATO 183
SPINETO SCRIVIA 184
STAZZANO 185
TAGLIOLO MONFERRATO 187
TASSAROLO 188
TERRUGGIA 189

TERZO 190
TICINETO 191
TORTONA 192
TREVILLE 193
TRISOBBIO 194
VALENZA 195
VALMACCA 196
VIGNALE MONFERRATO 197
VIGNOLE BORBERA 198
VIGUZZOLO 199
VILLADEATI 200
VILLALVERNIA 201
VILLAMIROGLIO 202
VILLANOVA MONFERRATO 203
VILLAROMAGNANO 204
VILLALVERNIA 206
VOLPEDO 207
VOLPEGLINO 208
VOLTAGGIO 209
ALLEGATI 210
Algoritmo di calcolo del valore 210
Tabelle qualità di coltura , parametri di stima, loro variabilità 212
Specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione. 215
Declaratoria per l'individuazione delle qualità di coltura rilevate 218

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	21.000	Val min	10.000	Tabella A182A
Seminativo irriguo	Val max	33.000	Val min	16.000	Tabella A182A
Prato	Val max	20.000	Val min	10.000	Tabella A182A
Prato irriguo	Val max	39.000	Val min	19.000	Tabella A182A
Orto irriguo	Val max	50.000	Val min	24.000	Tabella A182A
Frutteto	Val max	48.000	Val min	30.000	Tabella A182C
Vigneto	Val max	31.000	Val min	20.000	Tabella A182B

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

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 DOCG; uliveto ordinario e ulivato specializzato, ecc.) sono stati assunti i valori minimi e massimi ordinari assoluti.

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

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

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

©Exeo 2017

LA PROVINCIA DI ALESSANDRIA

La provincia di Alessandria conta 440.613 abitanti, si sviluppa su una superficie di 3560,11 km^2 e comprende 190 comuni.
Occupa l'estremo settore sud-orientale del Piemonte, i confini amministrativi sono a nord con la provincia di Vercelli, ad ovest con quella di Torino e di Asti, ad est con la Lombardia (provincia di Pavia) e a sud con la Regione Liguria (provincia di Genova e Savona) e infine a sud-est con l'Emilia Romagna (provincia di Piacenza.
Il territorio, piuttosto diversificato, è caratterizzato da rilievi collinari o montani per ¾ circa della sua superficie.
A nord si trova il basso Monferrato con distese di colli e valli in cui scorrono il Po e il Tanaro. Al centro è situato una fertile pianura attraversata dal Tanaro e dal Bormida e dai loro affluenti. A sud-ovest si trovano le colline della val Bormida e della Val d'Erro, della Val d'Orba e della Val Lemme che raggiungono l'Appenino Ligure. A sud –est si trovano le colline del novese e del tortonese con le valli dello Scrivia e dei suoi affluenti cioè il Borberta e lo Spinti che nascono dall'Appenino Ligure.
Il clima è quello tipicamente padano con estate molto calde e afose ed inverni freddi e nebbiosi.
L'agricoltura è un importante risorsa nell'economia: in pianura si coltivano grano, orzo, mais, girasole, barbabietola da zucchero. Nel casalese è diffusa la coltivazione del risaia. Nelle zone collinari del è importantissimo il settore della viticoltura. Non trascurabile è la produzione di ortofrutta e la raccolta dei tartufi e funghi.
Diversi sono i poli produttivi industriali in provincia e sono localizzati ad Alessandria, a Valenza, Tortona, Castenuovo Scrivia, Tortona, Novi Ligure, Arquata Scrivia, Cassano Spinola, Casale MonferratoL'attività terziaria è rilevante.
Non trascurabile è il turismo.
Si producono i seguenti vini pregiati:

- Vino DOCG - Alta Langa spumante, spumante rosato. La zona di produzione comprende l'intero territorio dei comuni di: Acqui Terme, Alice Bel Colle, Belforte Monferrato, Bistagno, Bosio, Capriata d'Orba, Carpeneto, Cartosio, Casaleggio Boiro, Castelnuovo Bormida, Castelletto d'Erro, Castelletto d'Orba, Cassine, Cassinelle, Cavatore, Cremolino, Denice, Grognardo, Lerma, Malvicino, Melazzo, Merana, Molare, Montaldeo, Montaldo Bormida, Montechiaro d'Acqui, Morbello, Mornese, Morsasco, Orsara Bormida, Ovada, Pareto, Parodi Ligure, Ponti, Ponzone, Prasco, Predosa, Ricaldone, Rivalta Bormida, Rocca Grimalda, San Cristoforo, Sezzadio, Silvano d'Orba, Spigno Monferrato, Strevi, Tagliolo Monferrato, Terzo, Trisobbio, Visone.
- Vino DOCG Asti spumante, spumante metodo classico, Moscato d'Asti, Moscato d'Asti Strevi, vendemmia tardiva. La zona di produzione comprende l'intero territorio dei Comuni di: Acqui Terme, Alice Bel Colle, Bistagno, Cassine, Grognardo, Ricaldone, Strevi, Terzo e Visone.
- Vino DOCG Barbera d'Asti, superiore. La zona di produzione comprende i Comuni di: Acqui, Alfiano Natta, Alice Bel Colle, Altavilla Monferrato, Bergamasco, Bistagno, Borgoratto Alessandrino, Camagna Monferrato, Camino, Carentino, Casale Monferrato, Cassine, Castelletto Merli, Cellamonte, Cereseto, Cerrina, Coniolo, Conzano, Cuccaro Monferrato, Frascaro, Frassinello Monferrato, Fubine, Gabiano, Gamalero, Lu Monferrato, Mirabello Monferrato, Mombello Monferrato, Moncestino, Murisengo, Occimiano, Odalengo Grande, Odalengo Piccolo, Olivola, Ottiglio, Ozzano Monferrato, Pontestura, Ponzano Monferrato, Ricaldone, Rosignano Monferrato, Sala Monferrato, S. Giorgio Monferrato, S. Salvatore Monferrato, Serralunga di Crea, Solonghello, Strevi, Terruggia, Terzo, Treville, Vignale, Villadeati, Villamiroglio.
- Vino DOCG Barbera del Monferrato superiore. La zona di produzione comprende i Comuni di Acqui, Alice Bel Colle, Belforte, Bergamasco, Borgoratto Alessandrino, Bistagno,

Carpeneto, Capriata d'Orba, Cartosio, Carentino, Cassine, Cassinelle, Castelletto d'Erro, Castelletto d'Orba, Castelnuovo Bormida, Cavatore, Cremolino, Denice, Frascaro, Gamalero, S. Rocco di Gamalero, Grognardo, Lerma, Melazzo, Merana, Malvicino, Molare, Montaldeo, Montaldo Bormida, Morbello, Morsasco, Montechiaro d'Acqui, Orsara Bormida, Ovada, Pareto, Ponti, Ponzone, Prasco, Predosa, Ricaldone, Rivalta Bormida, Rocca Grimalda, Sezzadio, Silvano d'Orba, Spigno Monferrato, Strevi, Tagliolo, Terzo, Trisobbio, Visone; Alfiano Natta, Altavilla Monferrato, Bassignana, Camagna, Camino, Casale Monferrato, Castelletto Merli, Castelletto Monferrato, Cellamonte, Cereseto, Cerrina, Coniolo, Conzano, Cuccaro, Fubine, Frassinello Monferrato, Gabiano, Lu Monferrato, Masio, Mirabello Monferrato, Mombello Monferrato, Moncestino, Montecastello, Murisengo, Occimiano, Odalengo Grande, Odalengo Piccolo, Olivola, Ottiglio Monferrato, Ozzano, Pomaro Monferrato, Pecetto di Valenza, Pietra Marazzi, Pontestura, Ponzano Monferrato, Quargnento, Rosignano Monferrato, Rivarone, Sala, San Salvatore Monferrato, San Giorgio Monferrato, Serralunga di Crea, Solonghello, Terruggia, Treville, Valenza, Vignale, Villadeati, Villamiroglio.

- Vino DOCG Brachetto d'Acqui, passito, spumante. La zona di produzione comprende i Comuni di: Acqui Terme, Terzo, Bistagno, Alice Bel Colle, Strevi, Ricaldone, Cassine, Visone.
- Vino DOCG Cortese di Gavi, frizzante, spumante. La zona di produzione comprende il territorio dei comuni di Bosio, Capriata d'Orba, Carrosio, Francavilla Bisio, Gavi, Novi Ligure, Parodi Ligure, Pasturana, San Cristoforo, Serravalle Scrivia, Tassarolo.
- Vino DOCG Dolcetto d'Ovada superiore , La zona di produzione comprende i Comuni di: Ovada, Belforte Monferrato, Bosio, Capriata d'Orba, Carpeneto, Casaleggio Boiro, Cassinelle, Castelletto d'Orba, Cremolino, Lerma, Molare, Montaldeo, Montaldo Bormida, Mornese, Morsasco, Parodi Ligure, Prasco, Rocca Grimalda, San Cristoforo, Silvano d'Orba, Tagliolo Monferrato, Trisobbio.
- Vino DOC - Barbera del Monferrato. La zona di produzione comprende il territorio dei comuni di Acqui, Alice Bel Colle, Belforte, Bergamasco, Borgoratto Alessandrino, Bistagno, Carpeneto, Capriata d'Orba, Cartosio, Carentino, Cassine, Cassinelle, Castelletto d'Erro, Castelletto d'Orba, Castelnuovo Bormida, Cavatore, Cremolino, Denice, Frascaro, Gamalero, S. Rocco di Gamalero, Grognardo, Lerma, Melazzo, Merana, Malvicino, Molare, Montaldeo, Montaldo Bormida, Morbello, Morsasco, Montechiaro d'Acqui, Orsara Bormida, Ovada, Pareto, Ponti, Ponzone, Prasco, Predosa, Ricaldone, Rivalta Bormida, Rocca Grimalda, Sezzadio, Silvano d'Orba, Spigno Monferrato, Strevi, Tagliolo, Terzo, Trisobbio, Visone; Alfiano Natta, Altavilla Monferrato, Bassignana, Camagna, Camino, Casale Monferrato, Castelletto Merli, Castelletto Monferrato, Cellamonte , Cereseto, Cerrina, Coniolo, Conzano, Cuccaro, Fubine, Frassinello Monferrato, Gabiano, Lu Monferrato, Masio, Mirabello Monferrato, Mombello Monferrato, Moncestino, Montecastello, Murisengo, Occimiano, Odalengo Grande, Odalengo Piccolo, Olivola, Ottiglio Monferrato, Ozzano, Pomaro Monferrato, Pecetto di Valenza, Pietra Marazzi, Pontestura, Ponzano Monferrato, Quargnento, Rosignano Monferrato, Rivarone, Sala, San Salvatore Monferrato, San Giorgio Monferrato, Serralunga di Crea, Solonghello, Terruggia, Treville, Valenza, Vignale, Villadeati, Villamiroglio.
- Vino DOC - Colli Tortonesi Barbera, superiore, bianco, Chiaretto, Cortese, Cortese frizzante, Cortese spumante, Dolcetto, Dolcetto novello, rosso, rosso novello, Cortese dell'Alto Monferrato, frizzante, spumante. La zona di produzione comprende il territorio dei comuni di: Avolasca, Berzano di Tortona, Brignano Frascata, Carbonara Scrivia, Carezzano, Casalnoceto, Casasco, Cassano Spinola, Castellania, Castellar Guidobono, Cerreto Grue, Costa Vescovato, Gavazzana, Momperone, Monleale, Montegioco, Montemarzino, Paderna,

Pozzol Groppo, Sant'Agata Fossili, Sardigliano, Sarezzano, Spineto Scrivia, Stazzano, Tortona, Viguzzolo, Villalvernia, Villaromagnano, Volpeglino, Volpedo, Vignole Borbera, Borghetto Borbera, Garbagna, San Sebastiano, Gremiasco, Montacuto ,Fabbrica Curone, Rocchetta Ligure, Cantalupo Ligure, Roccaforte, Cabella Ligure, Albera Ligure, Mongiardino, Grondona, Carrega Ligure, Dernice nonché il comune di Arquata Scrivia per il territorio limitato alla sponda destra del fiume Scrivia.

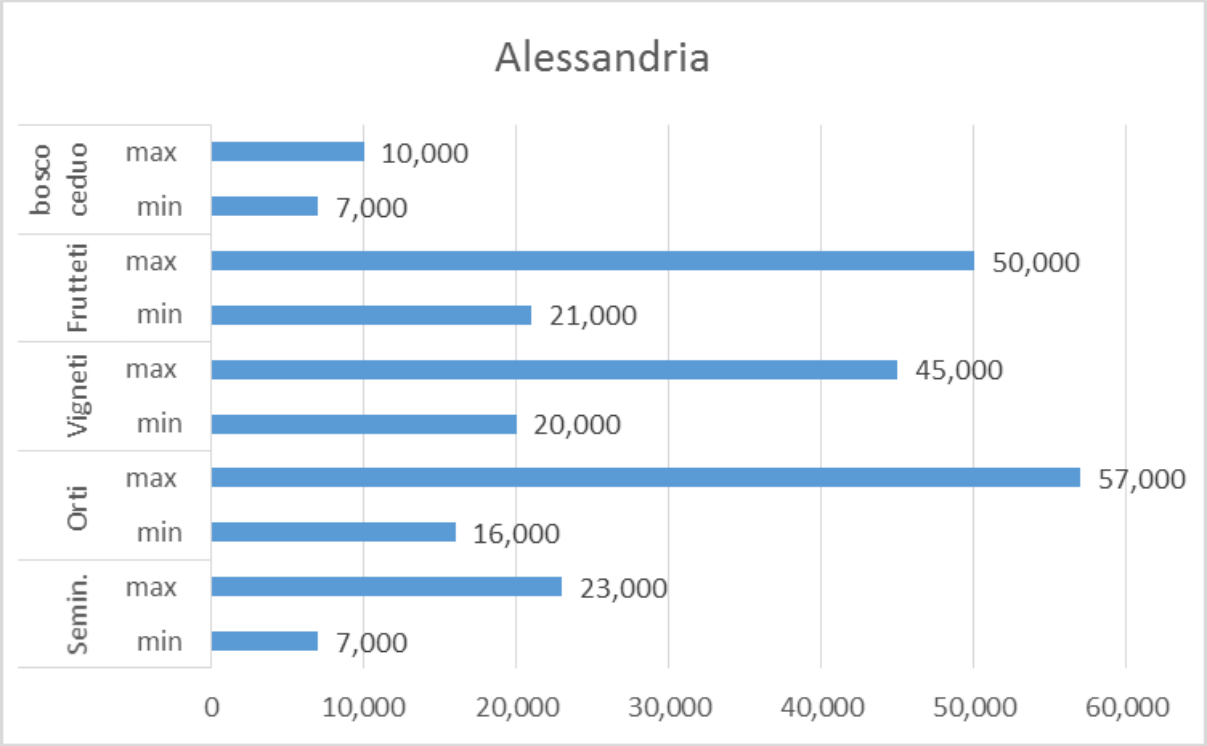
- Vino DOC - Dolcetto d'Acqui, superiore. La zona di produzione comprende il territorio dei comuni di: Acqui Terme, Alice Bel Colle, Ricaldone, Cassine, Strevi, Rivalta Bormida, Castelnuovo Bormida, Sezzadio, Terzo, Bistagno, Ponti, Castelletto d'Erro, Denice, Montechiaro, Spigno Monferrato, Cartosio, Ponzone, Morbello, Grognardo, Cavatore, Melasso, Visone, Orsara Bormida.
- Vino DOC - Dolcetto d'Ovada. La zona di produzione comprende il territorio dei comuni di: Ovada, Belforte Monferrato, Bosio, Capriata d'Orba, Carpeneto, Casaleggio Boiro, Cassinelle, Castelletto d'Orba, Cremolino, Lerma, Molare, Montaldeo, Montaldo Bormida, Mornese, Morsasco, Parodi Ligure, Prasco, Rocca Grimalda, San Cristoforo, Silvano d'Orba, Tagliolo Monferrato, Trisobbio.
- Vino DOC - Gabiano (vino), riserva. La zona di produzione comprende il territorio dei comuni di: Gabiano e Moncestino
- Vino DOC - Grignolino del Monferrato Casalese. La zona di produzione comprende il territorio dei comuni di: Alfiano Natta,
- Altavilla Monferrato, Camagna Monferrato, Camino, Casale Monferrato (esclusa la parte sulla riva sinistra del Po), Castelletto Merli, Cella Monte, Cereseto, Cerrina Monferrato, Coniolo (esclusa la parte sulla riva sinistra del Po), Conzano, Cuccaro Monferrato, Frassinello Monferrato, Gabiano, Mombello Monferrato, Montecestino, Murisengo, Odalengo Grande, Odalengo Piccolo, Olivola, Ottiglio, Ozzano Monferrato, Pontestura, Ponzano Monferrato, Rosignano Monferrato, Sala Monferrato, San Giorgio Monferrato, Serralunga di Crea, Solonghello, Terruggia, Treville, Vignale Monferrato,Villadeati,Villamiroglio.
- Vino DOC - Malvasia di Casorzo d'Asti, passito, spumante. La zona di produzione comprende il territorio dei comuni di: Vignale Monferrato, Altavilla, Ottiglio, Grazzano, Badoglio,Olivola.
- Monferrato bianco, Casalese Cortese, Chiaretto o Ciaret, Chiaretto o Ciaret novello, Dolcetto, Dolcetto novello, Freisa, Freisa novello, rosso,rosso novello La zona di produzione comprende il territorio dei comuni di: l'intero territorio dei seguenti comuni: Acqui Terme, Alfiano , Natta, Alice Bel Colle, Altavilla Monferrato, Basaluzzo, Bassignana,Belforte Monferrato, Bergamasco, Bistagno, Borgoratto Alessandrino, Bosio, Camagna, Camino, Capriata d'Orba, Carentino, Carpeneto, Carrosio, Cartosio, Casaleggio Boiro, Casale Monferrato, Cassine, Cassinelle, Castelletto d'Erro, Castelletto d'Orba, Castelletto Merli, Castelletto Monferrato, Castelnuovo Bormida, Cavatore, Cellamonte, Cereseto, Cerrina, Coniolo, Conzano, Cremolino, Cuccaro Monferrato, Denice, Francavilla Bisio, Frascaro, Frassinello Monferrato, Fubine, Gabiano, Gamalero, Gavi, Grognardo, Lerma, Lu Monferrato, Malvicino, Masio, Melazzo, Merana, Mirabello Monferrato,Molare, Mombello Monferrato, Moncestino, Montaldeo, Montaldo Bormida, Montecastello, Montechiaro d'Acqui, Morbello, Mornese, Morsasco, Murisengo, Novi Ligure, Occimiano, Odalengo Grande, Odalengo Piccolo, Olivola, Orsara Bormida, Ottiglio Monferrato, Ovada, Ozzano, Pareto, Parodi Ligure, Pasturana, Pecetto di Valenza, Pietra Marazzi, Pomaro Monferrato, Pontestura, Ponti, Ponzano, Ponzone, Prasco, Predosa, Quargnento, Ricaldone, Rivalta Bormida, Rivarone, Roccagrimalda,Rosignano Monferrato, Sala Monferrato, San Cristoforo, San Giorgio Monferrato, San Salvatore Monferrato, Serralunga di Crea, Serravalle Scrivia, Sezzadio, Silvano d'Orba, Solonghello, Spigno Monferrato, Strevi, Tagliolo Monferrato,

Tassarolo, Terruggia, Terzo, Treville, Trisaiabbio, Valenza Po, Vignale Monferrato, Villadeati, Villamiroglio, Visone.

- Vino DOC - Piemonte Barbera, Bonarda, Brachetto, spumante, Chardonnay, Pinot spumante, Chardonnay spumante, Cortese, Cortese spumante,Grignolino, Moscato, passito, Barbera, novello Bonarda, novello Brachetto,novello Grignolino, Pinot Bianco spumante, Pinot Chardonnay spumante, Pinot Grigio spumante, Pinot Nero spumante, spumante. La zona di produzione comprende il territorio dei comuni di: Alessandria, Acqui Terme, Albera Ligure, Alfiano Natta, Alice Bel Colle, Altavilla Monferrato, Arquata Scrivia, Avolasca, Basaluzzo, Bassignana,Belforte Monferrato, Bergamasco, Berzano di Tortona, Bistagno, Borghetto Borbera, Borgoratto Alessandrino, Bosio, Brignano Frascata, Cabella Ligure, Camagna, Camino, Cantalupo Ligure, Capriata d'Orba, Carbonara Scrivia, Carentino, Carezzano, Carpeneto, Carrega Ligure, Carrosio, Cartosio, Casaleggio Boiro, Casale Monferrato, Casalnoceto, Casasco, Cassano Spinola, Cassine, Cassinelle, Castellania, Castellar Guidobono, Castelletto d'Erro, Castelletto d'Orba, Castelletto Merli, Castelletto Monferrato, Castelnuovo Bormida, Castelnuovo Scrivia, Cavatore, Cellamonte, Cereseto, Cerreto Grue, Cerrina, Coniolo, Conzano, Costa Vescovato, Cremolino, Cuccaro Monferrato, Denice, Dernice, Francavilla Bisio, Frascaro, Frassinello Monferrato, Fresonara, Fubine, Gabiano, Gamalero, Garbagna, Gavazzana, Gavi Grognardo, Grondona, Lerma, Lu Monferrato, Malvicino, Masio, Melazzo, Merana, Mirabello Monferrato, Molare, Mombello Monferrato, Momperone, Moncestino, Mongiardino, Monleale, Montaldeo, Montaldo Bormida, Montecastello, Montechiaro d'Acqui, Montegioco, Montemarzino, Morbello, Mornese, Morsasco, Murisengo, Novi Ligure, Occimiano, Odalengo Grande, Odalengo Piccolo, Olivola, Orsara Bormida, Ottiglio Monferrato, Ovada, Oviglio, Ozzano, Paderna, Pareto, Parodi Ligure, Pasturana, Pecetto di Valenza, Pietra Marazzi, Pomaro Monferrato, Pontecurone, Pontestura, Ponti, Ponzano, Ponzone, Pozzolgroppo, Prasco, Predosa, Quargnento, Quattordio, Ricaldone, Rivalta Bormida, Rivarone, Roccaforte, Roccagrimalda, Rocchetta Ligure, Rosignano Monferrato, Sala Monferrato, San Cristoforo, San Giorgio Monferrato, San Sebastiano Curone, San Salvatore Monferrato, Sant'Agata Fossili, Sardigliano, Sarezzano, Serralunga di Crea, Serravalle Scrivia, Sezzadio, Silvano d'Orba, Solonghello, Spigno Monferrato, Spineto Scrivia, Stazzano, Strevi, Tagliolo Monferrato, Tassarolo, Terruggia, Terzo, Tortona, Treville, Trisaiabbio, Valenza Po, Vignale Monferrato, Vignole Borbera, Viguzzolo, Villadeati, Villalvernia, Villamiroglio, Villaromagnano, Visone, Volpedo, Volpeglino.
- Vino DOC - Rubino di Cantavenna: La zona di produzione comprende il territorio dei comuni di: comuni di Gabiano e dell'ex comune di Castel S. Pietro Monferrato, ora incorporato nel territorio del comune di Camino.
- Vino DOC - Strevi (vino) comune. La zona di produzione comprende il territorio del solo comune di Strevi

Rapporto statistico provinciale

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



Il valore massimo provinciale assoluto, €/ha 57.000,00, riguarda i migliori orti irrigui dei Comuni di Alluvioni Cambiò, Alzano Scrivia, Castelnuovo Scrivia, Guazzora, Isola Sant'Antonio, Molino dei Torti, Piovera, Pontecurone, Sale.

Il valore minimo provinciale assoluto, €/ha 7.000,00, riguarda i peggiori boschi cedui in provincia.

VOLTAGGIO

Abitanti : 776

Superficie: kmq 51,33

Altitudine: m. 342

Classificazione climatica: zona E , 2.473 GG°

Centro montano dell'alta valle del torrente Lemme, situato sull'Appennino Ligure, dista 42 chilometri da Alessandria. L'agricoltura è quella tipica di alta collina. L'industria è costituita da piccole attività artigianali. Famoso è l'amaretto di Voltaggio.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	A182A	4.700	9.000
Seminativo irriguo	A182A	9.000	17.000
Orto irriguo	A182A	11.000	21.000
Prato	A182A	4.200	8.000
Prato irriguo	A182A	8.000	16.000
Vigneto	A182B	13.000	20.000
Vigneto D.O.C. IGP	A182B	22.000	34.000
Uliveto	A182B	14.000	22.000
Pascolo	A182A	700	1.400
Bosco alto fusto	A182D	10.000	17.000
Bosco misto	A182G	7.000	10.000
Bosco ceduo	A182G	7.000	10.000
Castagneto da frutto	A182D	6.000	10.000
Colture floro vivaistiche - Vivaio	A182E	12.000	17.000
Noccioleto	A182F	11.000	17.000
Incolto sterile	A182H	600	1.000

ALLEGATI

Algoritmo di calcolo del valore

Con l'utilizzazione dei parametri di seguito riportati è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.
Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.
Il valore 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:

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

dove
V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)
K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno sono riportate nelle tabelle che seguono, distintamente per ogni comune della provincia e qualità di coltura.
I criteri per attribuire il livello di qualità (coefficiente numerico) sono illustrati nella appendice al presente testo.
Per alcuni comuni con caratteri morfologici climatici e socio-economici sufficientemente omogenee (che si traducono in una uniformità di valorizzazione dei terreni agricoli) l'algoritmo è il medesimo e derivato da un'analisi estesa agli ambiti territoriali elementari, accorpati per formare un unico macro-ambito omogeneo di osservazione.

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
Sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.
L'utilizzo delle quotazioni , quindi, non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.
Solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto, rappresenta la consulenza idonea a rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e di motivare il valore da attribuire.

Si riporta nel seguito un esempio di calcolo del valore puntuale con il suddetto algoritmo.
Supponiamo di volere conoscere il valore di un terreno coltivato a seminativo sito nel Comune di Acqui Terme.

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

Seminativo
Val max 15.000
Val min 8.000
Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella A182A

Conoscendo le caratteristiche del terreno, possiamo ricavare il valore più aderente alle sue qualità scegliendolo tra il valore massimo di 15.000 €/ha e minimo di 8.000 €/ha con i seguenti criteri:
Tra le varie tabelle parametriche riportate nello specifico paragrafo, occorre andare ad esaminare quella indicata, cioè la *tabella A182A*

Tabella A182A– Seminativo e seminativo irriguo , prato e prato irriguo , risaia, orto irrigui , pascolo, - Tutti i comuni ove è presente la coltura		
Fertilità ottima 1 buona 0,94 discreta 0,87 mediocre 0,80	**Giacitura** pianeggiante 1 acclive 0,95 mediocre 0,9	**Accesso** buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,9
Ubicazione eccellente 1 normale 0,95 cattiva 0,9	**Forma** Regolare 1 Normale 0,975 Penalizzante 0,95	**Ampiezza** medio app 1 piccolo app 0,975 grande app 0,9

Tale tabella riporta le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.
Per ogni necessario chiarimento nel paragrafo "Specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione" è riportata una declaratoria di ogni caratteristica tecnica e dei criteri cui attenersi per l'attribuzione del livello di qualità.
Nell'esempio in esame, ipotizziamo che al terreno oggetto di valutazione possano competere i seguenti livelli di qualità

Fertilità: buona: coeff. 0,94 (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: eccellente coeff. 1 (il terreno è ottimamente servito da viabilità ed è distante circa 3 Km. dal centro abitato e dai principali servizi di natura agricola)
Forma: regolare coeff. 1 (il terreno è accorpato e di forma rettangolare adeguata)
Ampiezza: piccolo app coeff. 0,975 (il terreno ha una superficie di 0,4 ha mentre l'estensione media dei terreni in zona è di 2-5 ha)

Applicando la suddetta formula si ha:

$V_{\text{unitario del fondo}}$ = 15.000 *0,94 *1*0,95*1*1*0,975 = 13.060 €/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 e seminativo irriguo , prato e prato irriguo, risaia, orto asciutto ed irriguo, pascolo

Tabella A182A– Seminativo e seminativo irriguo , prato e prato irriguo , risaia, orto irrigui , pascolo, - Tutti i comuni ove è presente la coltura		
Fertilità ottima 1 buona 0,94 discreta 0,87 mediocre 0,80	**Giacitura** pianeggiante 1 acclive 0,95 mediocre 0,9	**Accesso** buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,9
Ubicazione eccellente 1 normale 0,95 cattiva 0,9	**Forma** Regolare 1 Normale 0,975 Penalizzante 0,95	**Ampiezza** medio app 1 piccolo app 0,975 grande app 0,9

Vigneto, Vigneto DOC, Vigneto DOCG, Uliveto

Tabella A182B – Vigneto , Vigneto DOC, Vigneto DOCG, Uliveto - Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura		
Fertilità ottima 1 buona 0,975 discreta 0,95	**Accesso** buono 1 sufficiente 0,975 insufficiente 0,95	**Esposizione** buona 1 normale 0,975 carente 0,95
Età 1/3 dall'impianto 1 tra 1/3 e 2/3 dall'impianto 0,925 oltre 2/3 dall'impianto 0,85	**Densità piante** Alta 1 Ordinaria -bassa 0,9	
N.B. I valori tengono conto del soprassuolo		

Frutteto

Tabella A182C – Frutteto - Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura		
Accesso buono 1 sufficiente 0,975 insufficiente 0,95	**Esposizione** buona 1 normale 0,975 carente 0,95	**Densità piante** Alta 1 Ordinaria-bassa 0,9
Ubicazione eccellente 1 normale 0,95 cattiva 0,9	**Età** 1/3 dall'impianto 1 tra 1/3 e 2/3 dall'impianto 0,925 oltre 2/3 dall'impianto 0,85	
Nota: i valori tengono conto del soprassuolo		

Bosco alto fusto, castagneto, pioppeto

Tabella A182D– Bosco alto fusto, castagneto , pioppeto- Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura		
Giacitura pianeggiante 1 acclive 0,975 mediocre 0,95	**Accesso** buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,9	**Ubicazione** Eccellente 1 Normale 0,975 Cattiva 0,95
Qualità essenze ricercata 1 ordinaria 0,95 scarsa 0,9	**Età** 1/3 dal taglio 1 tra 1/3 e 2/3 dal taglio 0,925 oltre 2/3 dal taglio 0,85	
Nota: Valore comprensivo del soprassuolo		

Vivaio

Tabella A182E – Vivaio - Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura		
Fertilità ottima 1 buona 0,95 discreta 0,9	**Accesso** buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,9	**Esposizione** buona 1 normale 0,95 carente 0,9
Ubicazione Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,9		
N.B. I valori non tengono conto del soprassuolo		

Noccioleto

Tabella A182F – Noccioleto- Tutti i comuni della provincia ove presente		
Giacitura pianeggiante 1 acclive 0,95 mediocre 0,9	**Accesso** buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,9	**Densità piante** Alta 1 Ordinaria-bassa 0,9
Ubicazione Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,9	**Età** 1/3 dall'impianto 1 tra 1/3 e 2/3 dall'impianto 0,95 oltre 2/3 dall'impianto 0,9	
I valori tengono conto del soprassuolo		

Bosco ceduo e misto

TabellaA182G - Bosco ceduo e misto – Tutti i comuni della Provincia		
Accesso	**Ubicazione**	**Età**
buono 1	Eccellente 1	1/3 dal taglio 1
sufficiente 0,95	Normale 0,95	tra 1/3 e 2/3 dal taglio 0,925
insufficiente 0,9	Cattiva 0,9	oltre 2/3 dal taglio 0,85

TabellaA182H – Incolto sterile – Tutti i comuni della Provincia		
Giacitura	**Accesso**	**Ubicazione**
Pianeggiante poco accl 1,00	buono 1	Eccellente 1
Molto acclive 0,80	sufficiente 0,9	Normale 0,9
	insufficiente 0,8	Cattiva 0,8

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

Per la corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare in maniera univoca e quanto più possibile oggettiva la natura dei vari parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo.
Si riporta un elenco dei principali parametri di stima e dei vari livelli di apprezzamento che potrà essere oggetto di integrazione e/o modifica in alcune realtà territoriali per tenere in debito conto particolarità locali che influenzino in modo più o meno singolare il valore immobiliare.

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

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

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

Clima

Considerato che l'ambito territoriale di valenza dei valori immobiliari dell'Osservatorio è limitata all'interno del territorio comunale le condizioni climatiche (legate alla latitudine ed all'orografia) sono sufficientemente omogenee. La latitudine non gioca nell'ambito comunale, tuttavia vi sono casi di comuni più o meno estesi in cui l'altitudine su livello del mare può variare molto da un sito ad un altro.
Il parametro può essere normalmente descritto con due livelli qualitativi:
eccellente – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni altimetriche sono ottimali.
ordinario– quando le condizioni altimetriche sono sufficientemente adeguate alla qualità di coltura impiantata o pregiudizievoli in lieve misura.

Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.
La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.
Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:
buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;
normale– quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;
carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Accesso

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

Forma

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

Ampiezza

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

Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Tipologia (vigneti - uliveti)
È un fattore che deve valutare alcune condizioni specifiche della qualità di coltura, nell'ambito di eventuali associazioni effettuate nell'Osservatorio.
Per gli uliveti è necessario tenere presente se è specializzato o meno.
Per i vigneti ed in qualche caso occorre valutare se siamo in zone con marchio DOP o altri fregi di pregio.

Età (Piantagioni arboree)
Nelle piantagioni arboree il costo di impianto e di estirpazione-rinnovo è sensibile e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenere conto dell'età della piantagione; questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):
recente – quando il soprassuolo ha un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo;
media – quando il soprassuolo ha un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo;
elevata – quando il soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo.

Età (Boschi)
Nei boschi il valore del soprassuolo è proporzionale alla distanza intercorrente tra il momento della stima ed il momento del taglio. questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):
elevata – quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo;
media – quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale compreso tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo;
bassa – quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale superiore a due terzi del ciclo vegetativo.

Qualità essenze
Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità ed incidenza percentuale delle piante presenti.
Il parametro può essere gestito, ad esempio, da tre livelli:
ricercata – quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per la zona);
ordinaria – quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limiti;
bassa – quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona.

Conduzione
Spesso alcune colture di scarsa produttività (quali ad esempio i boschi) non sono condotte correttamente per limitare le spese di gestione (ad esempio limitazione degli interventi di potatura, sistemazione idrica, pulitura ramaglie, accessi, ecc.) per cui occorre tenere conto nella valutazione.
Il parametro può essere gestito, ad esempio, da due livelli:
governati – quando la piantagione è tenuta secondo le corrette tecniche agrarie);
degradati – quando la mancanza dei previsti interventi è pesantemente influente sulla produzione netta ritraibile, abbattendola di almeno il 40%.

Declaratoria per l'individuazione delle qualità di coltura rilevate

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

Bosco di alto fusto
Terreno occupato da alberi di alto fusto di ogni genere.

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

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

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

Coltivo abbandonato
Qualunque terreno, non compreso nelle altre declaratorie, che è stato oggetto di coltivazione in passato; da tempo abbandonato è possibile ricondurlo ad attività produttiva –previo intervento di dissodamento e sistemazione- con coltivazione anche di tipo seminativo, effettuabile con gli ordinari mezzi agrari.

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

Incolto sterile
Terreno assolutamente improduttivo.

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

Orto
Terreno coltivato a ortaggi per scopo commerciale.

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

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

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

Pioppeto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Marchi qualificanti la produzione agricola.

Attualmente sono regolamentati tre tipi di marchi:

- DOP (Denominazione d'Origine Protetta). Identifica la denominazione di un prodotto la cui produzione, trasformazione ed elaborazione devono aver luogo in un'area geografica determinata e caratterizzata da una perizia riconosciuta e constatata. In questo caso tutta la filiera, compresa la produzione delle materie prime utilizzate, e' inserita nel disciplinare e soggetta a controllo.

- IGP (Indicazione Geografica Protetta). Il legame con il territorio è presente in almeno uno degli stadi della produzione, della trasformazione o dell'elaborazione del prodotto. Inoltre, il prodotto gode di una certa fama. Solo la produzione del prodotto e' inserita nel disciplinare, soggetta a controllo ed avviene in zona delimitata con ingredienti e modalità di produzione stabilite, mentre la produzione delle materie prime non è sottoposta a controllo.
- STG (Specialità Tradizionali Garantite). Non fa riferimento ad un'origine ma ha per oggetto quello di valorizzare una composizione tradizionale del prodotto o un metodo di produzione tradizionale. Sono inseriti nel disciplinare e sottoposti a controllo solo l'indicazione degli ingredienti e la modalità di produzione. Quindi non viene delimitata la zona di produzione e l'origine delle materie prime.

La denominazione di origine controllata, nota con l'acronimo DOC, è un marchio di origine italiano che certifica la zona di origine e delimitata della raccolta dei materiali utilizzate per la produzione del prodotto sul quale è apposto il marchio; esso viene utilizzato per designare un prodotto di qualità e rinomato, le cui caratteristiche sono connesse all'ambiente naturale ed ai fattori umani e rispettano uno specifico disciplinare di produzione approvato con decreto ministeriale.
Tali vini, prima di essere messi in commercio, devono essere sottoposti in fase di produzione ad una preliminare analisi chimico-fisica e ad un esame organolettico che certifichi il rispetto dei requisiti previsti dal disciplinare; il mancato rispetto dei requisiti ne impedisce la messa in commercio con la dicitura DOC. Il marchio fu ideato negli anni cinquanta.
Dal 2009 la denominazione DOC, così come la DOCG, sono state assorbite dalla nuova denominazione DOP.