

LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI

PROVINCIA DI
NAPOLI

LISTINO 2020 RILEVAZIONE ANNO 2019

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

ANTONIO IOVINE, ingegnere libero professionista consulente in materia di catasto ed estimo, attualmente membro della Commissione Provinciale espropri di Roma. È stato dirigente dell'Agenzia del territorio, responsabile dell'Area per i servizi catastali della Direzione centrale cartografia, catasto e pubblicità immobiliare, membro della Commissione Censuaria Centrale. Autore/coautore di vari testi in materia di catasto, topografia ed estimo, ha svolto numerosi incarichi di docenza per formazione in materia di estimo, espropriazioni e catasto.

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

Disclaimer

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

Copyright

© 2020 Exeo S.r.l.: tutti i diritti riservati. È consentita la stampa e l'utilizzo della presente pubblicazione digitale in più dispositivi ad esclusivo uso della persona fisica acquirente, o del singolo destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata. Quanto alla riproduzione dei contenuti, è consentito l'utilizzo dei valori con citazione della fonte per attività della pubblica amministrazione, professionale, di studio o personale, senza scopo commerciale. Ogni altro utilizzo dei contenuti deve essere autorizzato dall'editore. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941.

Informazioni editoriali



dizione: gennaio 2020 | materia: estimo | tipologia: raccolta |
 genere: annuario | formato: digitale, pdf | dimensione: A4 (21 cm X 29,7 cm) | cod. prodotto: OVA 646 | 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.
 Email: info@exeo.it - www.exeo.it - www.valoriagricoli.it

Avvertenza

Nella presente edizione del listino, dopo alcuni anni di una sostanziale invarianza del mercato immobiliare dei terreni agricoli, alcune riduzioni di valori sono già state riscontrate lo scorso anno, la tendenza nell'anno 2019 prosegue, mediamente ma non nella generalità, con diminuzione rispetto ai valori dell'anno precedente.

INTRODUZIONE

Nel 2011 la casa editrice EXEO (www.exeo.it), specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche (www.espropionline.it, www.urbiunit.com, www.patrimoniopubblico.it, www.territorio.it) rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti, ha costituito l'Osservatorio dei Valori Agricoli (in acronimo OVA), il cui ambizioso progetto è stato presentato in occasione del convegno nazionale del 27 settembre 2011 «La nuova indennità di esproprio per le aree agricole e inedificabili: cosa succede dopo la dichiarazione di incostituzionalità dei valori agricoli medi», organizzato dalla rivista scientifica Espropionline, specializzata nell'espropriazione per pubblica utilità. La ragione storica della costituzione dell'Osservatorio è stata infatti la dichiarazione di incostituzionalità dei valori agricoli medi (V.A.M) ad opera della sentenza della Corte Costituzionale 181/2011, che ha aperto un vuoto per progettisti di opere pubbliche ed autorità esproprianti, che si è inteso colmare fornendo un ausilio parametrico coerente con il nuovo contesto giuridico, obiettivo, questo, conseguito attraverso un'attività complessa di monitoraggio ed elaborazione dei valori agricoli effettivi.

L'Osservatorio è diretto dall'ing. Antonio Iovine, ex dirigente dell'Agenzia del Territorio, autore di numerose pubblicazioni a carattere professionale in materia di catasto ed estimo immobiliare, direttore tecnico per la parte catastale della rivista www.urbiunit.com. L'Osservatorio si avvale di un Comitato scientifico la cui composizione è resa pubblica alla pagina <https://www.exeo.it/Faq/68/osservatorio-valori-agricoli.aspx>.

I valori OVA, di crescente diffusione e generale apprezzamento, sono ormai considerati un autorevole riferimento per gli estimatori, i professionisti, le pubbliche amministrazioni, di uso comune in ambito professionale, istituzionale e giudiziale.

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

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

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

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

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

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

Per quanto concerne i terreni con piantagioni arboree i valori tengono conto anche del soprassuolo, che come è noto è in stretta correlazione tra età delle

piante e durata del ciclo di estirpazione (o taglio per i boschi). A tale fine la durata del ciclo ordinario della piantagione è divisa in intervalli, corrispondenti alle varie fasi che individuano i tre cicli principali in cui può presentarsi il soprasuolo: periodo di piena maturità della pianta (cui corrisponde la massima produttività), prossimo all'impianto (con produttività massima differita nel tempo, ma in itinere), prossimo all'estirpazione (ancora alcuni anni di produttività ridotta). Per i boschi si fa riferimento, invece, in relazione alla loro età attuale, alla data in cui si può eseguire il taglio.

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

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

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

Sommario

INTRODUZIONE	3
La natura dei dati dell'Osservatorio	11
Novità dei listini Exeo S.r.l. anno 2020	12
LA PROVINCIA DI NAPOLI.....	16
Rapporto statistico provinciale.....	17
NAPOLI.....	18
ACERRA	19
AFRAGOLA	20
AGEROLA.....	21
ANACAPRI.....	22
ARZANO	23
BACOLI.....	24
BARANO D'ISCHIA.....	25
BOSCOREALE	26
BOSCO TRE CASE	27
BRUSCIANO.....	28
CAIVANO	29
CALVIZZANO.....	30
CAMPOSANO.....	31
CAPRI	32
CARBONARA DI NOLA	33
CARDITO	34
CASALNUOVO DI NAPOLI.....	35
CASAMARCIANO.....	36
CASAMICCIOLA TERME	37
CASANDRINO	38
CASAVATORE	39

CASOLA DI NAPOLI	40
CASORIA	41
CASTELLAMARE DI STABIA	42
CASTELLO DI CISTERNA	43
CERCOLA	44
CICCIANO	45
CIMITILE	46
COMIZIANO	47
CRISPANO	48
ERCOLANO	49
FORIO	50
FRATTAMAGGIORE	51
FRATTAMINORE	52
GIUGLIANO IN CAMPANIA	53
GRUMO NEVANO	54
GRAGNANO	55
ISCHIA	56
LACCO AMENO	57
LETTERE	58
LIVERI	59
MARANO DI NAPOLI	60
MARIGLIANELLA	61
MARIGLIANO	62
MASSA LUBRENSE	63
MASSA DI SOMMA	64
MELITO DI NAPOLI	65
META	66
MONTE DI PROCIDA	67
MUGNANO DI NAPOLI	68
NOLA	69
OTTAVIANO	70

PALMA CAMPANIA	71
PIANO DI SORRENTO	72
PIMONTE	73
POGGIOMARINO	74
POLLENA TROCCHIA	75
POMIGLIANO D'ARCO	76
POMPEI	77
PORTICI	78
POZZUOLI	79
PROCIDA	80
QUALIANO	81
QUARTO	82
ROCCARAINOLA	83
SAN GENNARO VESUVIANO	84
SAN GIORGIO A CREMANO	85
SAN GIUSEPPE VESUVIANO	86
SAN PAOLO BELSITO	87
SAN SEBASTIANO AL VESUVIO	88
SAN VITALIANO	89
SANT'AGNELLO	90
SANT'ANASTASIA	91
SANT'ANTIMO	92
SANT'ANTONIO ABATE	93
SANTA MARIA LA CARITÀ	94
SAVIANO	95
SCISCIANO	96
SERRARA FONTANA	97
SOMMA VESUVIANA	98
SORRENTO	99
STRIANO	100
TERZIGNO	101

TORRE ANNUNZIATA	102
TORRE DEL GRECO	103
TRE CASE	104
TUFINO	105
VICO EQUENSE	106
VILLARICCA.....	107
VISCIANO	108
VOLLA	109
ALLEGATI.....	110
Tabelle esplicative delle caratteristiche tecniche dei terreni e loro livelli qualitativi incidenti sul valore, per qualità di coltura	111
Livelli qualitativi delle varie caratteristiche tecniche dei terreni.....	116
Declaratoria per l'individuazione delle qualità di coltura rilevate.....	123

La natura dei dati dell'Osservatorio

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

I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. Per cui, in caso di presenza di costruzioni rurali, nella stima puntuale, se ne dovrà tenere adeguatamente conto, unitamente alle altre caratteristiche specifiche del singolo immobile (ad es.: conduzione dei fondi, opere di sistemazione, scolo e bonifica, vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, ecc.). Per i terreni con piantagioni arboree i valori tengono conto anche del soprassuolo (ad eccezione dei vivai e colture floreali ed ornamentali), che come è noto è in stretta correlazione tra età delle piante e durata del ciclo di estirpazione (o taglio per i boschi).

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

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

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

I valori riportati sono in euro ed unitari per ettaro, massimo e minimo.

Esempio di valorizzazioni:

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

Novità dei listini Exeo S.r.l. anno 2020

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

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

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

In questa ultima rilevazione si è proseguito sul percorso di una omogeneizzazione e semplificazione a livello nazionale dei listini, procedendo ad accorpare le qualità di coltura per gruppi omogenei per caratteristiche e valori immobiliari, pervenendo ad un quadro generale di qualificazione a livello nazionale composto da sole 46 qualità di coltura, delle quali solo n. 12-25 mediamente presenti in ciascuna provincia.

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

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

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

Proseguendo nell'ottica della semplificazione, anche per l'anno in corso, non si procede più alla valorizzazione del canneto in quanto trattasi sicuramente di coltura molto marginale nel contesto agricolo attuale e, nei casi di presenza sul territorio, è peraltro caratterizzata da notevole variabilità di valore soprattutto in relazione all'ubicazione: terreno aziendale ordinario ovvero golenale od in fossi privati. Il lettore, all'occorrenza, in relazione alle caratteristiche specifiche del

terreno e della vegetazione potrà derivare il valore avuto riguardo a quello di pertinenza dell'incolto produttivo, del pascolo, prato fino a quello del seminativo (in caso di terreni facilmente riconducibili a coltura ordinaria e detraendo le spese di espianto).

Anche i listini 2020, riportano dei rapporti statistici costituiti da tabelle e grafici illustrativi della variabilità delle quotazioni espresse limitatamente alle seguenti qualità di coltura più significative per diffusione sul territorio nazionale:

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

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

Tuttavia, l'Editore, come strumento di ausilio per il lettore, nell'affinamento della ricerca del valore puntuale di uno specifico terreno, alla pagina Web <https://www.exeo.it/Start/OVAFrame.aspx> rende disponibile un calcolatore che utilizza un algoritmo logico-matematico derivato dalle elaborazioni dei valori rilevati dall'Osservatorio in ogni singolo contesto territoriale.

L'algoritmo tiene conto del livello qualitativo delle singole caratteristiche tecniche, esprimendolo in termini numerici, e restituisce il valore puntuale di ognuna delle possibili combinazioni di caratteristiche tecniche. È appena il caso di evidenziare che anche il valore agricolo così determinato pur costituendo una buona indicazione del valore di mercato attinente al puro merito agricolo, non può intendersi sostitutivo della "stima", effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni e che quindi, in relazione allo scopo della stima, può tenere conto di particolari situazioni oggettive che inducano a più approfondite elaborazioni, che possano sfuggire ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.

In relazione alla generale stasi sia del numero delle compravendite che dei valori dei terreni agricoli, con lieve tendenza alla diminuzione rispetto agli anni precedenti, nella presente edizione del listino, oltre alla rilevazione dei valori, è stato dato ampio peso alla rielaborazione dell'algoritmo di calcolo, per cui anche a importo sostanzialmente invariato del valore massimo rispetto all'anno precedente, potrebbero rilevarsi valori minimi ed intermedi più sensibilmente discosti rispetto a quelli dello scorso anno.

Nella figura seguente si riporta una esemplificazione del calcolo del valore puntuale eseguito online per la qualità di coltura seminativo del Comune di Mugnano (NA). Selezionati i livelli delle caratteristiche tecniche di interesse si può generare il file pdf di interrogazione riportato nella pagina seguente.

Digitare nel campo sottostante il comune da consultare:

Valore del terreno nell'anno: 2018

Credito Listino OVA : N. 24

Qualità di coltura	Valore Puntuale																				
Seminativo	<p>Genera PDF scheda valore puntuale </p> <table border="1"> <tr> <td>Fertilità</td> <td><input type="radio"/> ottima</td> <td><input checked="" type="radio"/> buona</td> <td><input type="radio"/> discreta</td> </tr> <tr> <td>Giacitura</td> <td><input type="radio"/> pianeggiante</td> <td><input checked="" type="radio"/> acclive</td> <td><input type="radio"/> mediocre</td> </tr> <tr> <td>Accesso</td> <td><input type="radio"/> buono</td> <td><input type="radio"/> sufficiente</td> <td><input checked="" type="radio"/> insufficiente</td> </tr> <tr> <td>Forma</td> <td><input type="radio"/> Regolare</td> <td><input checked="" type="radio"/> Normale</td> <td><input type="radio"/> Penalizzante</td> </tr> <tr> <td>Ubicazione</td> <td><input type="radio"/> Eccellente</td> <td><input type="radio"/> Normale</td> <td><input checked="" type="radio"/> Cattiva</td> </tr> </table>	Fertilità	<input type="radio"/> ottima	<input checked="" type="radio"/> buona	<input type="radio"/> discreta	Giacitura	<input type="radio"/> pianeggiante	<input checked="" type="radio"/> acclive	<input type="radio"/> mediocre	Accesso	<input type="radio"/> buono	<input type="radio"/> sufficiente	<input checked="" type="radio"/> insufficiente	Forma	<input type="radio"/> Regolare	<input checked="" type="radio"/> Normale	<input type="radio"/> Penalizzante	Ubicazione	<input type="radio"/> Eccellente	<input type="radio"/> Normale	<input checked="" type="radio"/> Cattiva
Fertilità	<input type="radio"/> ottima	<input checked="" type="radio"/> buona	<input type="radio"/> discreta																		
Giacitura	<input type="radio"/> pianeggiante	<input checked="" type="radio"/> acclive	<input type="radio"/> mediocre																		
Accesso	<input type="radio"/> buono	<input type="radio"/> sufficiente	<input checked="" type="radio"/> insufficiente																		
Forma	<input type="radio"/> Regolare	<input checked="" type="radio"/> Normale	<input type="radio"/> Penalizzante																		
Ubicazione	<input type="radio"/> Eccellente	<input type="radio"/> Normale	<input checked="" type="radio"/> Cattiva																		
Seminativo Irriguo	<p>Genera PDF scheda valore puntuale </p> <table border="1"> <tr> <td>Fertilità</td> <td><input checked="" type="radio"/> ottima</td> <td><input type="radio"/> buona</td> <td><input type="radio"/> discreta</td> </tr> <tr> <td>Giacitura</td> <td><input checked="" type="radio"/> pianeggiante</td> <td><input type="radio"/> acclive</td> <td><input type="radio"/> mediocre</td> </tr> <tr> <td>Accesso</td> <td><input checked="" type="radio"/> buono</td> <td><input type="radio"/> sufficiente</td> <td><input type="radio"/> insufficiente</td> </tr> <tr> <td>Forma</td> <td><input checked="" type="radio"/> Regolare</td> <td><input type="radio"/> Normale</td> <td><input type="radio"/> Penalizzante</td> </tr> <tr> <td>Ubicazione</td> <td><input checked="" type="radio"/> Eccellente</td> <td><input type="radio"/> Normale</td> <td><input type="radio"/> Cattiva</td> </tr> </table>	Fertilità	<input checked="" type="radio"/> ottima	<input type="radio"/> buona	<input type="radio"/> discreta	Giacitura	<input checked="" type="radio"/> pianeggiante	<input type="radio"/> acclive	<input type="radio"/> mediocre	Accesso	<input checked="" type="radio"/> buono	<input type="radio"/> sufficiente	<input type="radio"/> insufficiente	Forma	<input checked="" type="radio"/> Regolare	<input type="radio"/> Normale	<input type="radio"/> Penalizzante	Ubicazione	<input checked="" type="radio"/> Eccellente	<input type="radio"/> Normale	<input type="radio"/> Cattiva
Fertilità	<input checked="" type="radio"/> ottima	<input type="radio"/> buona	<input type="radio"/> discreta																		
Giacitura	<input checked="" type="radio"/> pianeggiante	<input type="radio"/> acclive	<input type="radio"/> mediocre																		
Accesso	<input checked="" type="radio"/> buono	<input type="radio"/> sufficiente	<input type="radio"/> insufficiente																		
Forma	<input checked="" type="radio"/> Regolare	<input type="radio"/> Normale	<input type="radio"/> Penalizzante																		
Ubicazione	<input checked="" type="radio"/> Eccellente	<input type="radio"/> Normale	<input type="radio"/> Cattiva																		
Orto Irriguo	<p>Genera PDF scheda valore puntuale </p> <table border="1"> <tr> <td>Fertilità</td> <td><input checked="" type="radio"/> ottima</td> <td><input type="radio"/> buona</td> <td><input type="radio"/> discreta</td> </tr> <tr> <td>Giacitura</td> <td><input checked="" type="radio"/> pianeggiante</td> <td><input type="radio"/> acclive</td> <td><input type="radio"/> mediocre</td> </tr> <tr> <td>Accesso</td> <td><input checked="" type="radio"/> buono</td> <td><input type="radio"/> sufficiente</td> <td><input type="radio"/> insufficiente</td> </tr> <tr> <td>Forma</td> <td><input checked="" type="radio"/> Regolare</td> <td><input type="radio"/> Normale</td> <td><input type="radio"/> Penalizzante</td> </tr> <tr> <td>Ubicazione</td> <td><input checked="" type="radio"/> Eccellente</td> <td><input type="radio"/> Normale</td> <td><input type="radio"/> Cattiva</td> </tr> </table>	Fertilità	<input checked="" type="radio"/> ottima	<input type="radio"/> buona	<input type="radio"/> discreta	Giacitura	<input checked="" type="radio"/> pianeggiante	<input type="radio"/> acclive	<input type="radio"/> mediocre	Accesso	<input checked="" type="radio"/> buono	<input type="radio"/> sufficiente	<input type="radio"/> insufficiente	Forma	<input checked="" type="radio"/> Regolare	<input type="radio"/> Normale	<input type="radio"/> Penalizzante	Ubicazione	<input checked="" type="radio"/> Eccellente	<input type="radio"/> Normale	<input type="radio"/> Cattiva
Fertilità	<input checked="" type="radio"/> ottima	<input type="radio"/> buona	<input type="radio"/> discreta																		
Giacitura	<input checked="" type="radio"/> pianeggiante	<input type="radio"/> acclive	<input type="radio"/> mediocre																		
Accesso	<input checked="" type="radio"/> buono	<input type="radio"/> sufficiente	<input type="radio"/> insufficiente																		
Forma	<input checked="" type="radio"/> Regolare	<input type="radio"/> Normale	<input type="radio"/> Penalizzante																		
Ubicazione	<input checked="" type="radio"/> Eccellente	<input type="radio"/> Normale	<input type="radio"/> Cattiva																		

Stampa dell'interrogazione sul valore puntuale che certifica la provenienza del dato dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori agricoli di Exeo s.r.l.

EXEO edizioni
pubblicazioni digitali professionali

VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2018
COMUNE DI MUGNANO DI NAPOLI (NA)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO	40000	55000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE
Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

Seminativo

Fertilità	BUONA
Giacitura	ACCLIVE
Accesso	INSUFFICIENTE
Forma	NORMALE
Ubicazione	CATTIVA

€ 45000/ha

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

Creato per Antonio Iovine il 17/09/2019 alle 17:26:51 | Copyright 2019 Exeo srl PI CF RI 03790770287.
Pagina 1 di 1

LA PROVINCIA DI NAPOLI

La provincia di Napoli con i suoi 3.080.691 abitanti, è la terza più popolosa d'Italia; si estende su una superficie di 1.171 km² e comprende 92 comuni, al centro è dominata dal Vesuvio.

Affacciata a sud e ad ovest sul mar Tirreno, confina a nord con la provincia di Caserta e la provincia di Benevento, a est con la provincia di Avellino e a sud – est con la provincia di Salerno.

Il territorio è caratterizzato da una forte variabilità di paesaggi dalla piana campana che si protende nella confinante provincia ed in cui si ergono i complessi vulcanici del Vesuvio e dei Campi Flegrei, dall'Appennino centrale a nord e dalla penisola sorrentina, a sud a picco sul mare.

L'unico vero fiume è il Sarno. I terreni, in relazione alla loro origine vulcanica sono molto fertili.

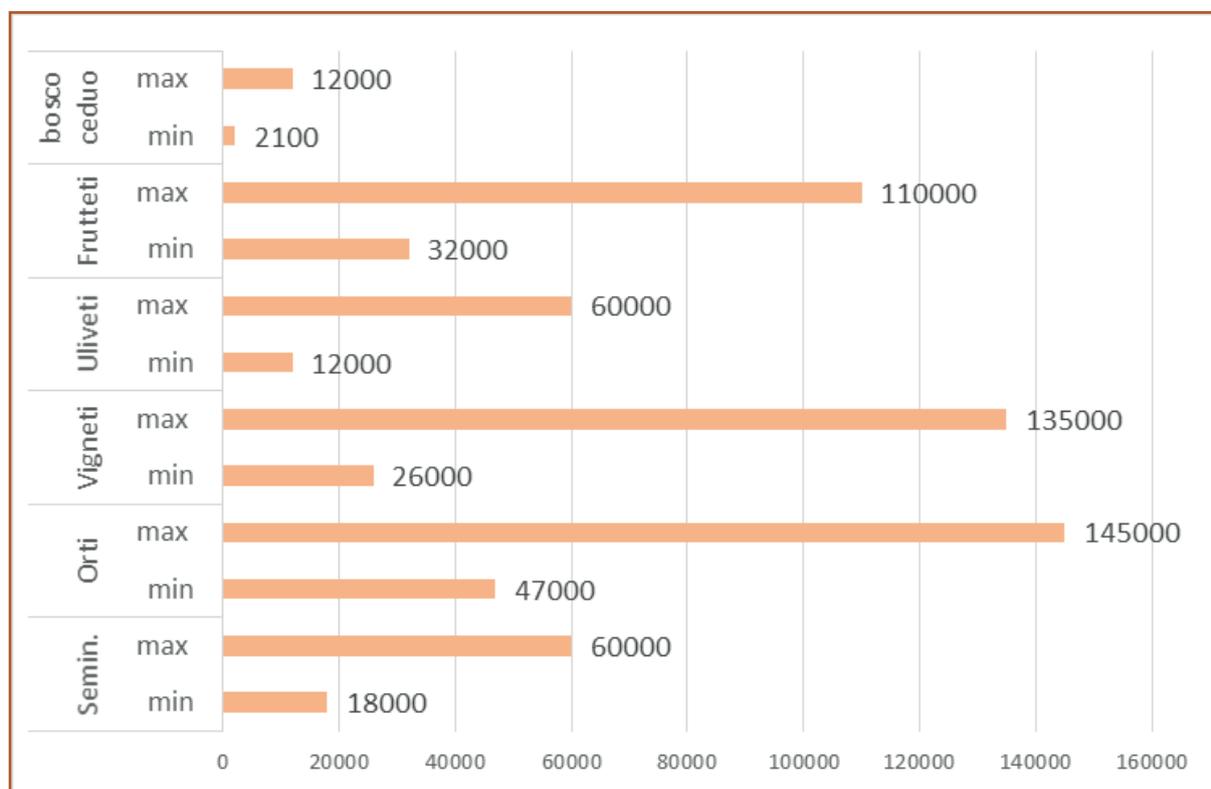
Il turismo è sviluppatissimo nel capoluogo di provincia e nelle isole.

I vini doc prodotti nella provincia sono:

- Aversa Asprinio, Aversa Asprinio Alberata o Vigneti ad Alberata, Aversa Asprinio spumante, in provincia di Caserta , ma anche nei comuni di Giugliano in Campania, Qualiano e Sant'Antimo, in provincia di Napoli.
- Campi Flegrei Bianco, Rosso, Falanghina, Falanghina spumante, Piediroso, Piediroso passito, Piediroso riserva, Pie Palummo, Rosso novello, zona di produzione:intero territorio dei comuni di Procida, Pozzuoli, Bacoli, Monte di Procida e Quarto ;
- Capri bianco e Capri rosso, zona di produzione intera Isola di Capri;
- Ischia Bianco, Bianco spumante, Bianco superiore, Biancolella, Forastera, Piediroso e Per Palummo, Piediroso e Per' e Palummo passito, Rosso, zona di produzione intera Isola di Ischia;
- Penisola Sorrentina Bianco, Bianco Sorrento, Rosso, Rosso frizzante naturale, Rosso frizzante naturale Gragnano, Rosso frizzante naturale Lettere, Rosso Sorrento; zona di produzione: Comuni di Gragnano, Pimonte, Lettere, Casola di Napoli, Sorrento, Piano di Sorrento, Meta, Sant'Agnello, Massa Lubrense, Vico Equense e Agerola e parte di Sant'Antonio Abate e Castellamare di Stabia, tutti in provincia di Napoli. La sottozona Gragnano: comprende i comuni di Gragnano, Pimonte e parte di Castellamare di Stabia. La sottozona Lettere: comprende i comuni di Lettere, Casola di Napoli e parte di quello di Sant'Antonio Abate. La sottozona Sorrento infine comprende i comuni di Sorrento, Piano di Sorrento, Meta, Sant'Agnello, Massa Lubrense e Vico Equense.
- Vesuvio Bianco, Rosso o rosato, Lacryma Christi bianco, Lacryma Christi liquoroso, Lacryma Christi rosso o rosato; zona di produzione comuni di: Boscotrecase, Trecase, San Sebastiano al Vesuvio e parte di Ottaviano, San Giuseppe Vesuviano, Terzigno, Boscoreale, Torre Annunziata, Torre del Greco, Ercolano, Portici, Cercola, Pollena Trocchia, Sant'Anastasia e Somma Vesuviana.

Rapporto statistico provinciale

Nell'istogramma seguente sono evidenziate le variabilità dei valori delle sei qualità di coltura monitorate, i valori sono espressi in €/ha.



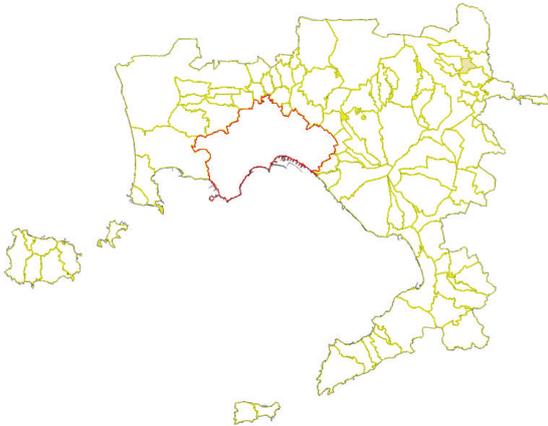
Il valore massimo provinciale assoluto, €/ha 145.000,00, riguarda i migliori orti irrigui della provincia.

Il valore minimo provinciale assoluto, €/ha 2.100,00, riguarda i boschi cedui più scarsi della provincia.

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

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

COMIZIANO

Abitanti: 1,821 Superficie: kmq 2 Altitudine: m 73 Classificazione climatica: zona C 1259 GG	
--	--

È ubicato nell'agro di Nola. Comune anche a vocazione agricola, dista circa 36 km dal capoluogo di provincia.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	F839A	39.000	53.000
Seminativo irriguo	F839A	77.000	105.000
Orto irriguo	F839A	105.000	145.000
Prato	F839A	18.000	25.000
Frutteto	F839D	38.000	72.000
Vigneto	F839C	30.000	45.000
Vigneto D.O.C. IGP	F839C	49.000	75.000
Uliveto	F839I	18.000	27.000
Pascolo	F839A	3.100	4.200
Bosco ceduo	F839M	3.700	10.000
Castagneto da frutto	F839E	14.000	22.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	F839A	120.000	165.000
Colture floreali Roseto	F839A	135.000	185.000
Noccioleto	F839L	56.000	94.000
Agrumeto	F839H	55.000	103.000
Noceto	F839L	35.000	60.000
Incolto sterile	F839F	2.900	4.000

ALLEGATI

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

Tabella F839A – Seminativo, prato, orto asciutti ed irrigui, pascolo – Comuni di: Acerra, Afragola, Arzano, Boscoreale, Brusciano, Caivano, Calvizzano, Camposano, Carbonara di Nola Cardito, Casalnuovo di Napoli, Casandrino, Casavatore, Castello di Cisterna, Cicciano, Cimitile, Comiziano, Crispano, Frattamaggiore, Frattaminore, Giugliano in Campania, Grumo Nevano, Liveri, Marano di Napoli, Mariglianella, Marigliano, Melito di Napoli, Mugnano di Napoli, Nola, Palma Campania, Poggiomarino, Pomigliano d’Arco, Pompei, Qualiano, Quarto, San Gennaro Vesuviano, San Paolo Bel Sito, Striano, Sant’Antimo, San Vitaliano, Saviano, Scisciano, Torre Annunziata, Villaricca		
Fertilità ottima buona discreta	Giacitura Pianeggiante o poco acclive acclive mediocre molto acclive	Accesso buono sufficiente insufficiente
Forma Regolare Normale Penalizzante	Ubicazione Eccellente Normale Cattiva	

Tabella F839B – Seminativo, prato, orto asciutti ed irrigui, pascolo – Comuni di: Agerola, Anacapri, Bacoli, Barano d'Ischia, Boscotrecase, Casamarciano, Capri, Casamicciola Terme, Casola di Napoli, Casoria, Castellammare di Stabia, Cercola, Ercolano, Forio, Gragnano, Ischia, Lacco Ameno, Lettere, Massa Lubrense, Massa di Somma, Meta, Monte di Procida, Napoli, Ottaviano, Piano di Sorrento, Pimonte, Pollena Trocchia, Portici, Pozzuoli, Procida, Roccarainola, San Giorgio a Cremano, San Giuseppe Vesuviano, San Sebastiano al Vesuvio, Sant'Anastasia, Sant'Agnello, Sant'Antonio Abate, Santa Maria la Carità, Serrara Fontana, Somma Vesuviana, Sorrento, Terzigno, Torre del Greco, Trecase, Tufino, Visciano, Volla, Vico Equense

Fertilità ottima buona discreta mediocre	Giacitura Pianeggiante o poco acclive acclive mediocre molto acclive	Accesso buono sufficiente insufficiente
Ubicazione eccellente normale cattiva	Forma Regolare Normale Penalizzante	Ampiezza medio app piccolo app grande app

Tabella F839C – Vigneto e vigneto D.O.C. – Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura

Fertilità ottima buona discreta	Accesso buono sufficiente insufficiente	Esposizione buona normale carente
Età Piena maturità Prossimo all'impianto Prossimo estirpazione	Densità piante Alta Ordinaria-bassa	
N.B. I valori tengono conto del soprassuolo		

Tabella F839D – Frutteto – Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura		
Accesso buono sufficiente insufficiente	Esposizione buona normale carente	Densità piante Alta bassa
Ubicazione eccellente normale cattiva	Età Piena maturità Prossimo all'impianto Prossimo estirpazione	Irriguo sì no
Nota: i valori tengono conto del soprassuolo		

Tabella F839E – Bosco alto fusto, castagneto da frutto – Tutti i Comuni ove presente la coltura		
Giacitura Pianeggiante o poco acclive acclive mediocre molto acclive	Accesso buono sufficiente insufficiente	Ubicazione Eccellente Normale Cattiva
Qualità essenze ricercata ordinaria scarsa	Età 1/3 dal taglio tra 1/3 e 2/3 dal taglio oltre 2/3 dal taglio	
Nota: Valore comprensivo del soprassuolo		

Tabella F839F – Incolto sterile e salceto – Tutti i Comuni		
Giacitura Pianeggiante o poco acclive Acclive mediocre Molto acclive	Accesso buono sufficiente insufficiente	Ubicazione Eccellente Normale Cattiva

Tabella F839H – Agrumeto – Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura

Fertilità ottima buona discreta	Giacitura pianeggiante acclive mediocre	Esposizione buona normale carente
Irriguo sì no	Densità piante Alta bassa	Età Piena maturità Prossimo all'impianto Prossimo estirpazione

Tabella F839I – Uliveto – Tutti i comuni

Fertilità ottima discreta mediocre	Giacitura pianeggiante acclive mediocre	Accesso buono sufficiente insufficiente
Esposizione buona normale carente	Densità piante Alta bassa	Età Piena maturità Prossimo all'impianto Prossimo estirpazione
I valori tengono conto del soprassuolo		

Tabella F839L – Nocciolo e noceto – Tutti i comuni

Giacitura pianeggiante acclive mediocre	Accesso buono sufficiente insufficiente	Densità piante Alta Ordinaria-bassa
Ubicazione Eccellente Normale Cattiva	Età Piena maturità Prossimo all'impianto Prossimo estirpazione	
I valori tengono conto del soprassuolo		

Tabella F839M – Bosco ceduo – Tutti i comuni della Provincia		
Accesso buono sufficiente insufficiente	Ubicazione Eccellente Normale Cattiva	Età 1/3 dal taglio tra 1/3 e 2/3 dal taglio oltre 2/3 dal taglio
Qualità essenze Ricercata Ordinaria Scarsa	Conduzione Governati Degradati	Giacitura Pianeggiante o poco acclive Acclive mediocre Molto acclive
I valori tengono conto del soprassuolo		

Livelli qualitativi delle varie caratteristiche tecniche dei terreni

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

Fertilità

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

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

Ottima – se il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte 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).

Molto acclive – livello qualitativo in genere ricorrente solo per boschi, pascoli, incolti sterili in presenza di pendenze superiori al 60 %.

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'esposizione 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 ed anche la produttività è funzione dell'età delle piante e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenerne conto; questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):

Piena maturità – quando il soprassuolo ha un'età intermedia del ciclo vegetativo e la produzione è attestata sul livello medio;

Prossimo impianto – quando il soprassuolo ha un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo e quindi la piantagione si deve ancora sviluppare verso la massima produzione;

Prossimo estirpazione – quando il soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo e quindi la produzione è inferiore alla massima e ci si avvicina al momento dell'estirpazione.

Per i boschi si fa riferimento, invece, in relazione alla loro età attuale, alla data in cui si può eseguire il taglio).

- Età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo; soprassuolo di recente impianto;
- età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; soprassuolo di una certa rilevanza ma ancora in periodo distante dal taglio;
- Età superiore a due terzi del ciclo vegetativo; si sta approssimando il periodo del taglio.

La lunghezza degli intervalli di cui sopra (in tre parti di uguale durata) è a titolo indicativa e va valutata in relazione alla natura della specie arborea costituente la piantagione

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.

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

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 di almeno il 40%.

Tipologia suolo

In alcuni casi dove la caratteristica è ordinariamente apprezzata secondo parametri standard, la presenza di piante arboree sul terreno (ad esempio per seminativi e pascoli) può essere considerata con questa variabile, a tre livelli qualitativi.

soprassuolo migliorativo la presenza delle piante arboree migliora la Plv e Bf

soprassuolo assente il terreno è interamente destinato a colture annuali

soprassuolo limitativo la presenza delle piante arboree migliora la Plv e Bf

La stessa variabile in alcuni casi può essere utilizzata per differenziare il pascolo in presenza di arborature significative (migliorative) ovvero di cespugli (condizione limitativa).

Protezione grandine

È un fattore che deve valutare la presenza o meno di impianti fissi di protezione dalla grandine,

o di sostegno nei vigneti o similari (ad es. actinidia); può essere gestito, ad esempio, da tre livelli:

Sì impianto presente

No impianto assente o assolutamente insufficiente

Numero sfalci

Per i prati, in certi limitati casi, le condizioni naturali climatiche e pedologiche, consentono anche di potere eseguire un numero di sfalci annui superiore a 3,

per cui il valore può risentirne positivamente. Si possono prevedere tre livelli

numero sfalci > 3

numero sfalci = 2

numero sfalci = 1

Densità piante

È un parametro significativo per le piantagioni arboree in particolare per uliveti e frutteti per distinguere tra coltivazioni tradizionali o specializzate. Sono utilizzati due o tre livelli qualitativi:

Alta densità tipica locale degli impianti specializzati

Media densità ridotta con piante in filari ordinati

Bassa densità bassa con piante sparse

Declaratoria per l'individuazione delle qualità di coltura rilevate

Actinidia (o frutteto di actinidia o kiwi) – cod.42

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

Alpe – associato a incolto sterile – cod 37

Terreno scosceso, di norma ad alta quota, assolutamente improduttivo.

Arboricoltura da legno – cod 19

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

Agrumeto – cod 27

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

Bosco ceduo – cod 18

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

Bosco di alto fusto – cod 16

Terreno occupato da alberi di alto fusto di ogni genere.

Bosco misto - cod 17

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

Cappereto – cod 40

Terreno normalmente di ridotte dimensioni coltivato a capperi.

Carrubeto – cod 31

Terreno coltivato a carrube, attribuendosi agli altri prodotti eventualmente presenti un'importanza secondaria.

Castagneto da frutto – cod 20

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

Castagneto paleria – associato bosco ceduo cod 18

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

Chiusa – cod 39

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

Coltivazioni industriali e/o ortive di pieno campo (o colture irrigue ortive) – cod 4

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

Colture florovivaistiche – cod 21

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

Colture floreali e roseto – cod 22

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

Colture piccoli frutti – cod 36

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

Ficheto – cod 41

Terreno destinato alla coltivazione di piante di fico, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Ficodindieto – cod 32

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

Frassineto – cod 34

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

Frutteto – cod 7

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

Frutteto pomacee – cod 8

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

Frutteto drupacee – cod 9

Terreno coltivato a piante da frutto del tipo delle drupacee esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Gelseto – cod 24

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

Incolto con piante palustri – cod 26

Terreno non coltivabile con produzione di essenze palustri utilizzabili per uso ornamentale o prodotti artigianali quali quelli ottenibili con altri tipi di paglia.

Incolto sterile – cod 37

Terreno assolutamente improduttivo.

Macchia mediterranea – cod 47

Terreno occupato da arbusti tipici dell'ecosistema mediterraneo a taglio regolamentato.

Mandorleto – cod 29

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

Marcita – cod 2

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

Noceto – cod 28

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

Noccioleto – cod 25

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

Orto – cod 3

Terreno coltivato a ortaggi per scopo commerciale.

Orto irriguo – cod 4

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

Pascolo – cod 15

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

Pioppeto – cod 33

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

Pineta – cod 16

Terreno occupato da alberi di pino di alto fusto per legno d'opera.

Pineta da frutto – cod 23

Terreno occupato da alberi di pino di alto fusto per raccolta pigne e legno d'opera, a fine ciclo.

Pistacchieto – cod 30

Terreno occupato da piante di pistacchio per raccolta del frutto.

Prato (o prato stabile) – cod 5

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

Prato irriguo – cod 6

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

Prato maggengo – cod 5

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

Querceto – cod 16

Terreno piantumato con alberi della specie delle querce

Risaia – cod 46

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

Salceto – cod 45

Terreno su cui insistono alberi di salici, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Seminativo – cod 1

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

Seminativo irriguo – cod 2

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

collegati con rotoloni o eventuali altri mezzi per l'irrigazione) sia con acqua propria che con acqua di affitto.

Sommacheto – cod 38

Terreno povero e arido coltivato col “sommacco”, un arbusto alto fino a 3 metri, dalle cui foglie si estrae il tannino usato per la concia delle pelli e come colorante.

Sughereto – cod 16

Terreno piantumato con alberi della specie delle querce adatte per l'estrazione del sughero.

Vigneto (o vigneto basso) – cod 10

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

Vigneto D.O.C. o I.G.P – cod 12

Terreno coltivato a vite in zone riconosciute dal marchio e coltivate secondo le specifiche tecniche imposte.

Vigneto D.O.C.G. – cod 11

Terreno coltivato a vite in zone riconosciute dal marchio e coltivate secondo le specifiche tecniche imposte.

Vigneto D.O.C.G. – Chianti Classico - cod 13

Terreno coltivato a vite in zone riconosciute dal marchio e coltivate secondo le specifiche tecniche imposte.

Vigneto a capannello (o a tendone o a pergola) – cod 10

Terreno coltivato a vite disposta in filari, con strutture orizzontali di sostegno tra un filare e l'altro a distanza regolare per la produzione di uva da vino o da tavola.

Vigneto (a spalliera) – cod 10

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

Vivaio – cod 21

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

Marchi qualificanti la produzione agricola.

Attualmente sono regolamentati tre tipi di marchi:

- DOP (Denominazione d'Origine Protetta). Identifica la denominazione di un prodotto la cui produzione, trasformazione ed elaborazione devono aver luogo in un'area geografica determinata e caratterizzata da una

perizia riconosciuta e constatata. In questo caso tutta la filiera, compresa la produzione delle materie prime utilizzate, e' inserita nel disciplinare e soggetta a controllo.

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

La denominazione di origine controllata, nota con l'acronimo DOC, è un marchio di origine italiano che certifica la zona di origine e delimitata della raccolta dei materiali utilizzate per la produzione del prodotto sul quale è apposto il marchio; esso viene utilizzato per designare un prodotto di qualità e rinomato, le cui caratteristiche sono connesse all'ambiente naturale ed ai fattori umani e rispettano uno specifico disciplinare di produzione approvato con decreto ministeriale.

Tali vini, prima di essere messi in commercio, devono essere sottoposti in fase di produzione ad una preliminare analisi chimico-fisica e ad un esame organolettico che certifichi il rispetto dei requisiti previsti dal disciplinare; il mancato rispetto dei requisiti ne impedisce la messa in commercio con la dicitura DOC. Il marchio fu ideato negli anni cinquanta.

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

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

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