



OSSERVATORIO DEI
VALORI AGRICOLI

RAPPORTO STATISTICO 2015

monitoraggio valori 2014
nazionale, regionale e provinciale per:
seminativi, orti, vigneti, uliveti, frutteti
boschi cedui

EXEO edizioni

ISBN 978-88-6907-149-2

pubblica amministrazione

professionisti

Autori

Statistiche elaborate dalla redazione dell'Osservatorio dei valori agricoli (OVA) di Exeo srl estraendo i valori pubblicati nei listini regionali anno 2015 (riferiti all'anno 2014)

Componenti Comitato Scientifico OVA

ing. Massimo Curatolo, libero professionista;
 ing. Giovanni Griffa, libero professionista;
 ing. Antonio Iovine, libero professionista;
 dott. Alessandro Rinaldi, dirigente Studi e Ricerche presso CAMCOM;
 ing. Rodolfo Scheveger, libero professionista;
 ing. Gianni Torlai, libero professionista;

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.

Sono graditi indicazioni costruttive, suggerimenti migliorativi, segnalazione eventuali refusi (ova@territorio.it).

Copyright

© 2015 Exeo S.r.l.: tutti i diritti riservati. È consentita la stampa e l'utilizzo della presente pubblicazione digitale in più dispositivi ad esclusivo uso della persona fisica acquirente, o del singolo destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica, nonché dei suoi stretti collaboratori professionali: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata. Quanto alla riproduzione dei contenuti, è consentito l'utilizzo dei valori con citazione della fonte per attività della pubblica amministrazione, professionale, di studio o personale, senza scopo commerciale. Ogni altro utilizzo dei contenuti deve essere autorizzato dall'editore. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941.

Informazioni editoriali



edizione: novembre 2015 | materia: estimo | tipologia: raccolta | genere: annuario |
 formato: digitale, pdf | dimensione: A4 (21 cm X 29,7 cm) | codice prodotto: OVA289 |
 editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c.s.i.v. €
 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova, sede operativa: via Dante Alighieri
 6 int. 1 35028 Piove di Sacco PD. E-mail: info@exeo.it - www.exeo.it

Introduzione

La Exeo Edizioni s.r.l. ha iniziato la rilevazione e l'elaborazione dei valori di mercato dei terreni agricoli a partire dall'anno 2011. Dopo il primo triennio di rilevazione dei valori, durante il quale i valori sono stati pubblicati in listini articolati per provincia, a partire dal 2015 (perciò con riferimento ai valori dell'anno 2014) i listini sono stati pubblicati esclusivamente su base regionale, riportando comunque le valorizzazioni articolate per singola qualità di coltura e per ciascun comune di ogni regione.

Sempre a partire dall'anno 2015, al fine di una omogeneizzazione e semplificazione a livello nazionale dei listini, si è provveduto ad accorpare le qualità di coltura per gruppi omogenei per caratteristiche e valori immobiliari, pervenendo ad un quadro generale di qualificazione composto da 49 qualità di coltura rispetto alle originarie 107 presenti nei listini a base provinciale.

In particolare sono state accorpate le qualità di coltura arborate miste: seminativi-prati-orti- pascolo, alle omologhe semplici.

Tale scelta non pregiudica l'efficacia del listino, in quanto la rilevazione del valore di una coltura mista arborata non è di alcuna utilità se non si dettaglia la qualità dell'arboratura presente, l'ubicazione (perimetrale, sparsa, per filari interni, ecc.), la natura delle piante e la densità delle stesse.

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, il 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. Nella stessa ottica, sono state altresì accorpate colture consociate arboree, quali ad esempio uliveto-vigneto, uliveto-vigneto-frutteto, orto-frutteto, ecc.

Anche in questo ultimo caso è solo la capacità tecnica del perito che potrà individuare il valore più adeguato in ogni perizia, a partire dalla composizione, natura e caratteristiche delle piante e dai valori delle relative essenze arboree presenti sull'appezzamento.

Dopo l'attività di rilevazione, si sta provvedendo alla elaborazione capillare dei dati, di cui questo ebook costituisce la prima pubblicazione, con riferimento ai valori dell'anno 2014.

È evidente come le informazioni presenti nel rapporto siano utili solo per fini di conoscenza e di studio e di nessun supporto ai fini valutativi in quanto, anche con riferimento all'ambito territoriale osservato più ristretto, che è quello provinciale. I valori riportati, come è facilmente immaginabile, sono estremamente variabili in quanto espressioni di caratteri del territorio e della natura intrinseca dei terreni, che possono essere estremamente variegati.

In alcuni casi il territorio di una provincia può comprendere porzioni con caratteri morfologici e climatici tipici di ambiti montani, collinari o di pianura, oltre che differenziati per sviluppo socio-economico.

Pertanto, informazioni tecnicamente più dirette non possono che essere desunte dai listini regionali, le cui quotazioni sono riferite all'ambito territoriale comunale.

Struttura e specifiche tecniche del rapporto statistico

Il presente primo rapporto statistico è compilato assumendo i valori dei terreni agricoli nell'anno 2014, desunti dalle pubblicazioni dei listini regionali (anno 2015) dell'Osservatorio dei valori del mercato agricolo di Exeo s.r.l..

Il rapporto consente una panoramica sulla variabilità dei valori dei terreni agricoli nei vari ambiti territoriali.

È evidente come le informazioni presenti nel rapporto siano utili solo per fini conoscitivi di studio e di nessun supporto ai fini valutativi in quanto, anche con riferimento all'ambito territoriale più ristretto, che è quello provinciale, i valori riportati sono estremamente variabili in quanto espressioni di caratteri del territorio e della natura intrinseca dei terreni, che possono essere estremamente variegati.

Di fatto, in alcuni casi, il territorio di una provincia può comprendere porzioni con caratteri morfologici e climatici tipici di ambiti montani, collinari o di pianura, oltre che differenziati per sviluppo socio-economico.

Le statistiche sono raggruppate a livello:

- nazionale
- Italia settentrionale
- Italia centrale
- Italia meridionale
- Italia insulare
- dettagli regionali, con una esplosione sulle singole province;

In questa prima elaborazione sono prese a riferimento le 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 a 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.

Le declaratorie delle colture monitorate sono le seguenti:

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.

Orto irriguo

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

Vigneto

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

Frutteto

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

Uliveto

Terreno coltivato a olivi, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Bosco ceduo

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

Altre definizioni:

Per “**quotazioni**” ci si riferisce al numero di valorizzazioni presenti sia in termini di valore minimo che di valore massimo.

Per “**valore minimo e massimo**” la denominazione è evidente ed attiene, ai vari livelli di articolazione territoriale, secondo la qualifica già indicata nel paragrafo “Finalità e natura dell'Osservatorio, cioè valori che prescindono da fattori che eccedano il puro merito agricolo.

RAPPORTO NAZIONALE

L'elaborazione nazionale ha riguardato 8.169 ambiti territoriali costituiti da interi comuni o loro porzioni omogenee e n. 236.448 osservazioni (tra valori minimi e massimi).

Il **valore massimo assoluto** rilevato, tra le sei qualità di coltura osservate, è **€/ha 500.000,00** afferente i vigneti del Comune di Montalcino della Provincia di Siena.

Il **valore minimo assoluto** rilevato, tra le sei qualità di coltura osservate, è **€/ha 1.000,00** afferente i boschi cedui di alcuni Comuni della Provincia de L'Aquila e Teramo.

Il valore **massimo del seminativo** è **€/ha 140.000,00** afferente alcuni comuni della Provincia di Rimini.

Il valore **minimo del seminativo** è **€/ha 2.500,00** afferente alcuni comuni montani della Provincia de L'Aquila.

Il valore **massimo dell'orto** è **€/ha 274.000,00** afferente alcuni comuni della Provincia di Savona.

Il valore **minimo dell'orto** è **€/ha 8.000,00** afferente alcuni terreni asciutti di comuni montani della Provincia di Siena.

Il valore **massimo del vigneto** è **€/ha 500.000,00** afferente i vigneti del Comune di Montalcino della Provincia di Siena.

Il valore **minimo del vigneto** è **€/ha 4.500,00** afferente alcuni comuni montani della Provincia di Matera.

Il valore **massimo dell'uliveto** è **€/ha 120.000,00** afferente alcuni comuni della Provincia di Rimini.

Il valore **minimo dell'uliveto** è **€/ha 4.000,00** afferente alcuni comuni montani della Provincia de L'Aquila.

Il valore **massimo del frutteto** è **€/ha 350.000,00** afferente alcuni comuni della Provincia di Trento (meleti Dop).

Il valore **minimo del frutteto** è **€/ha 5.000,00** afferente alcuni comuni montani della Provincia di Pistoia.

Il valore **massimo del bosco ceduo** è **€/ha 40.000,00** afferente alcuni comuni della Provincia di Venezia.

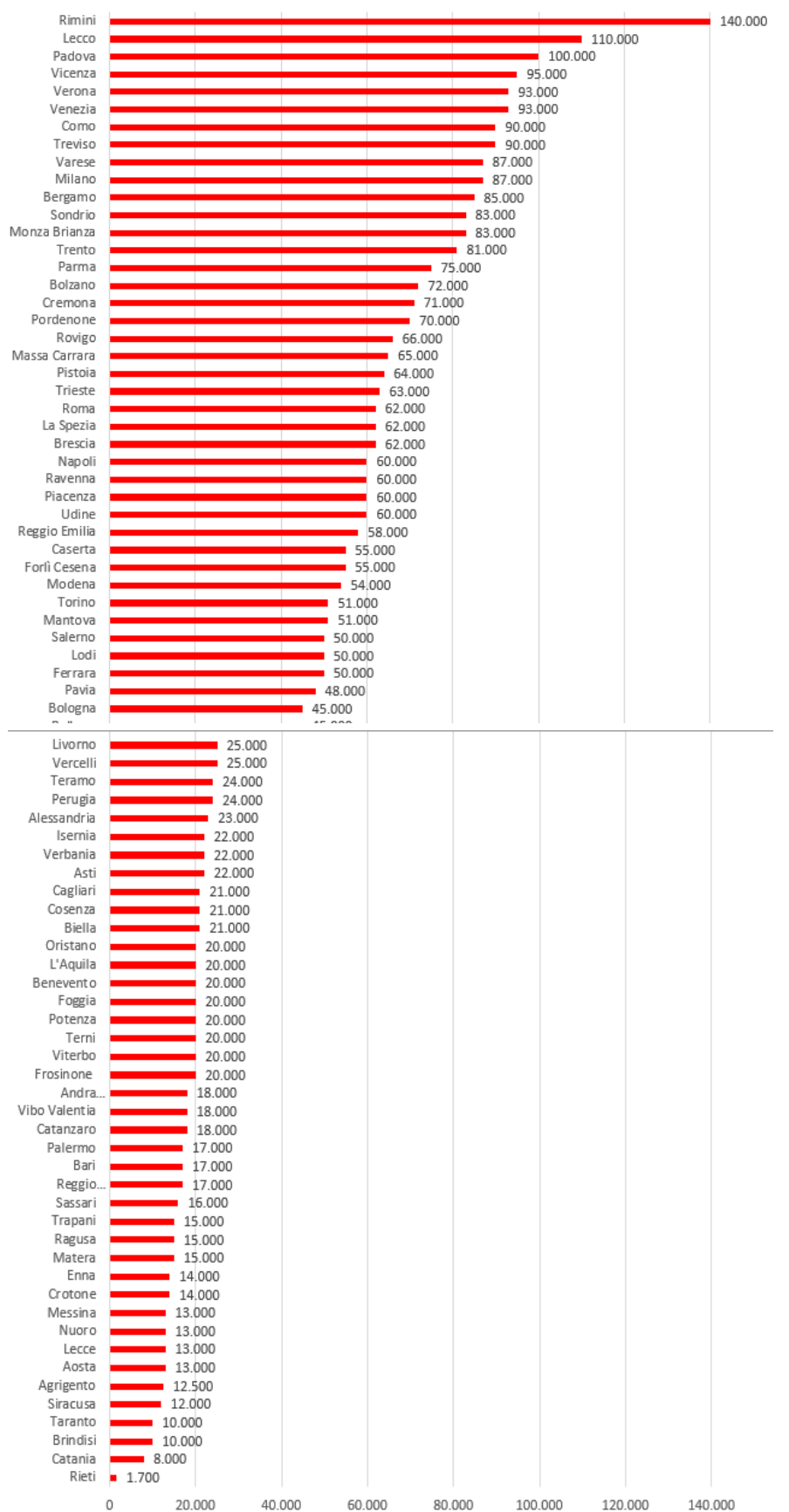
Il valore ***minimo del bosco ceduo*** è **€/ha 1.000,00** afferente alcuni comuni montani della Provincia de L'Aquila e Teramo.

Negli istogrammi a seguire sono riportati in ordine decrescenti i valori minimi e massimi rilevati in ogni provincia per le sei qualità di coltura osservate.

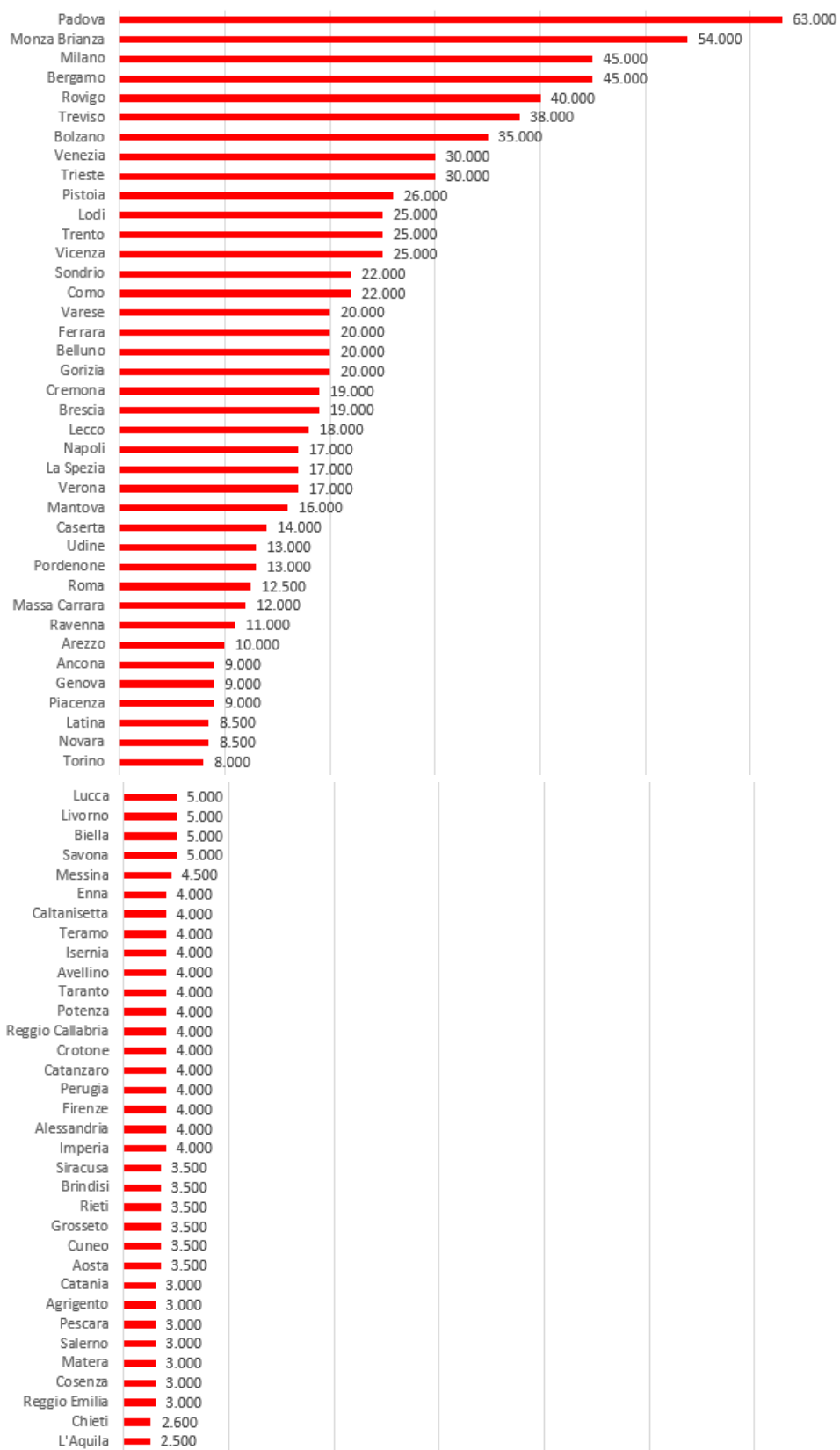
I dati riportati, in alcuni casi, sono stati omessi per le province con quotazioni intermedie tra il valore massimo e minimo assoluti, in quanto di scarso interesse.

In ogni caso i relativi valori possono essere desunti dalla consultazione della statistica raggruppata per macro zona geografica o, direttamente, in quella regionale.

Seminativi max



Seminativi min



VAL D'AOSTA

Si riportano le analisi in forma tabellare ed in forma di grafici.

DATI MEDI MINIMI E MASSIMI ORDINARI DELLE PRINCIPALI QUALITA' DI COLTURA DEI COMUNI DELLA REGIONE VALLE D'AOSTA												
Prov	Semin.		Orti		Vigneti		Frutteti		bosco ceduo		min	max
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max		
Aosta	3.500	13.000	12.000	54.000	11.000	92.000	20.000	72.000	5.000	12.000	3.500	92.000

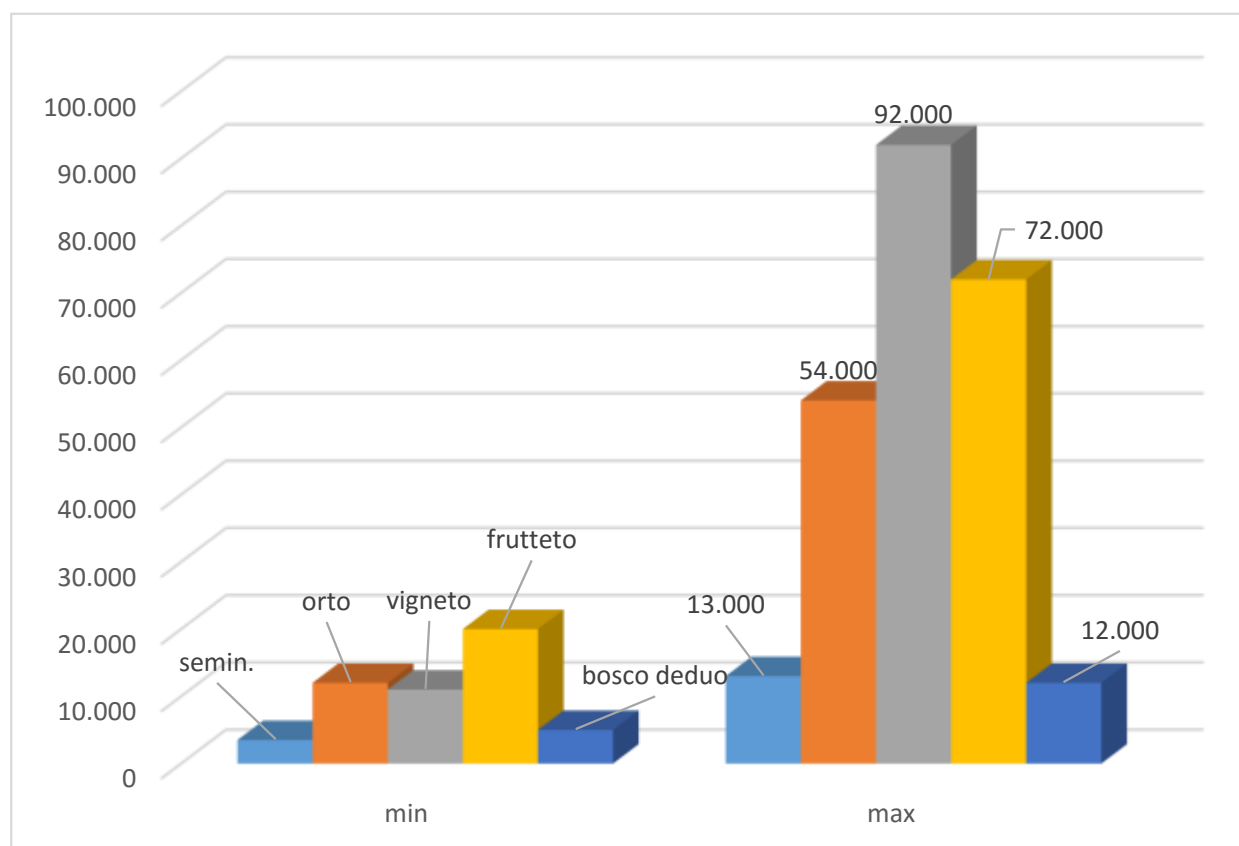
Nella Regione, l'Osservatorio ha rilevato:

- le quotazioni di tutti i comuni (74)
- 15 qualità di coltura (assente l'uliveto)
- 2.152 quotazioni

Il valore minimo assoluto attiene ai seminativi di scarso pregio di alcuni comuni della provincia pari a €/ha 3.500,00.

Il valore massimo assoluto attiene ai vigneti pregiati di alcuni comuni della provincia, pari a €/ha 92.000,00.

Nella figura seguente, la variabilità delle quotazioni tra le diverse qualità di coltura. ai livelli di prezzi minimi e massimi.



PIEMONTE

Si riportano le analisi in forma tabellare ed in forma di grafici.

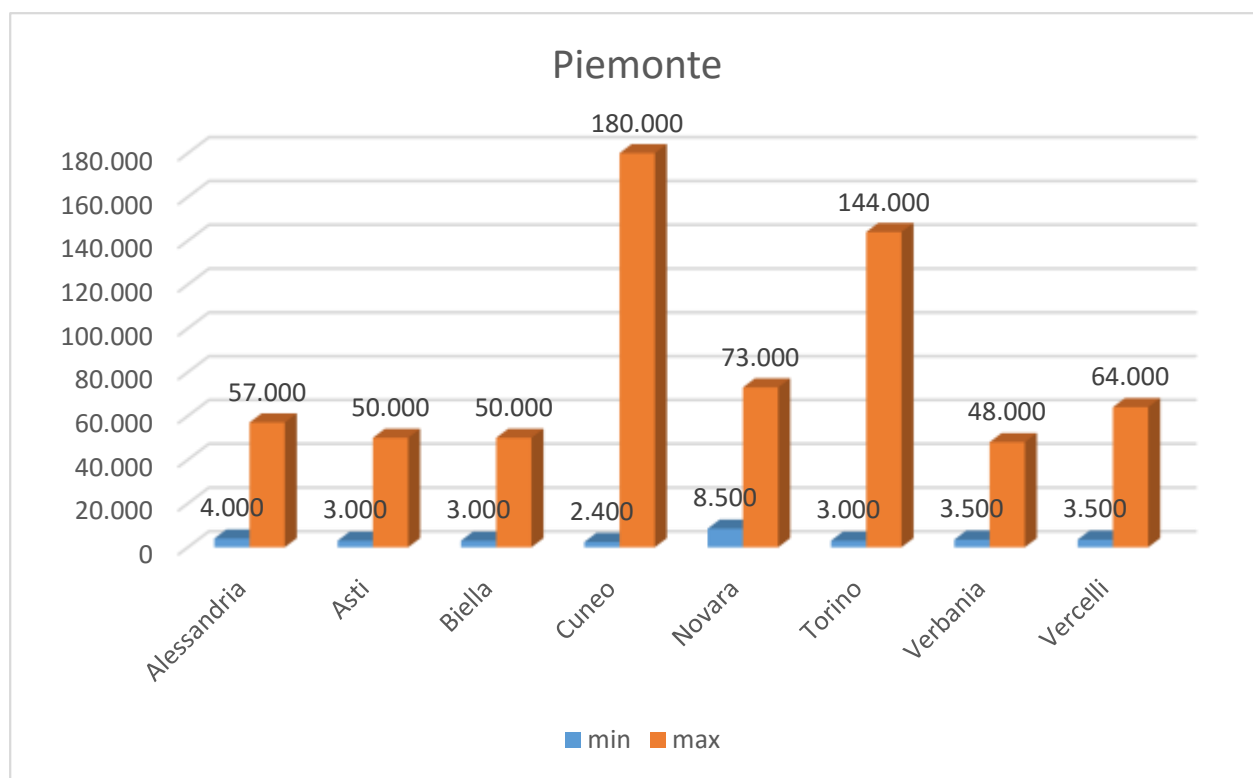
DATI MEDI MINIMI E MASSIMI ORDINARI DELLE PRINCIPALI QUALITA' DI COLTURA DEI COMUNI DELLA REGIONE PIEMONTE												
Prov	Semin.		Orti		Vigneti		Frutteti		bosco ceduo		min	max
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max		
Alessandria	4.000	23.000	9.000	57.000	13.000	45.000	12.000	50.000	4.000	10.000	4.000	57.000
Asti	6.500	22.000	25.000	50.000	12.000	48.000	13.000	34.000	3.000	8.000	3.000	50.000
Biella	5.000	21.000	17.000	50.000	5.200	50.000	7.000	47.000	3.000	9.000	3.000	50.000
Cuneo	3.500	36.000	17.000	89.000	7.000	180.000	17.000	80.000	2.400	10.000	2.400	180.000
Novara	8.500	27.000	31.000	70.000	18.000	73.000	20.000	36.000			8.500	73.000
Torino	8.000	51.000	20.000	144.000	12.000	48.000	26.000	37.000	3.000	9.000	3.000	144.000
Verbania	7.000	22.000	19.000	48.000	16.000	35.000	18.000	34.000	3.500	12.000	3.500	48.000
Vercelli	5.500	25.000	29.000	60.000	8.500	60.000	8.000	64.000	3.500	12.000	3.500	64.000
									Regionale		2.400	180.000

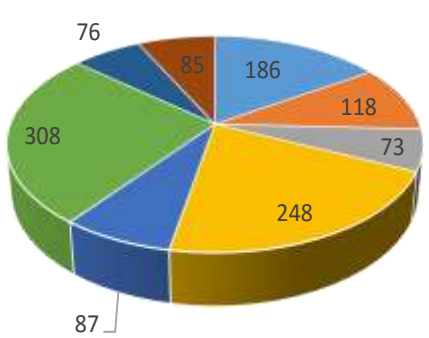
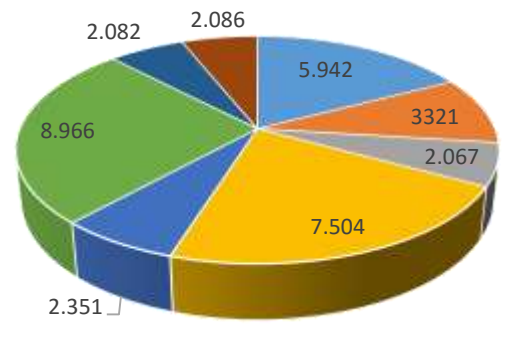
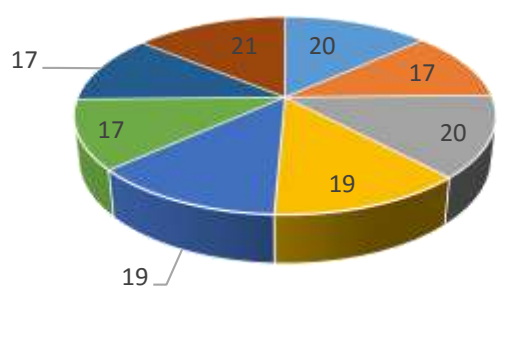
L'Osservatorio ha rilevato:

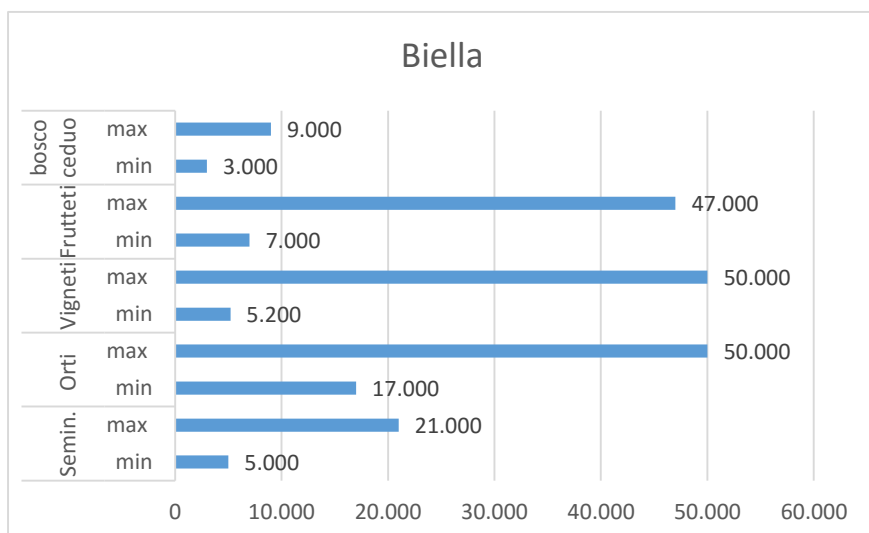
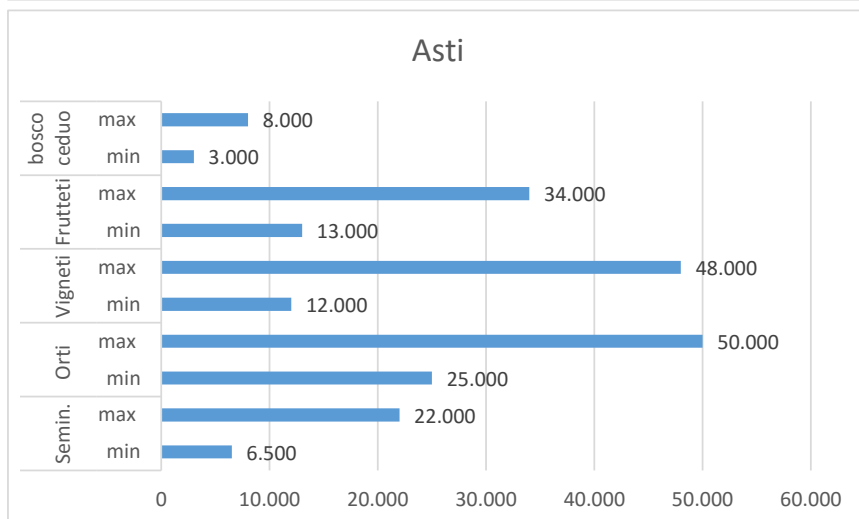
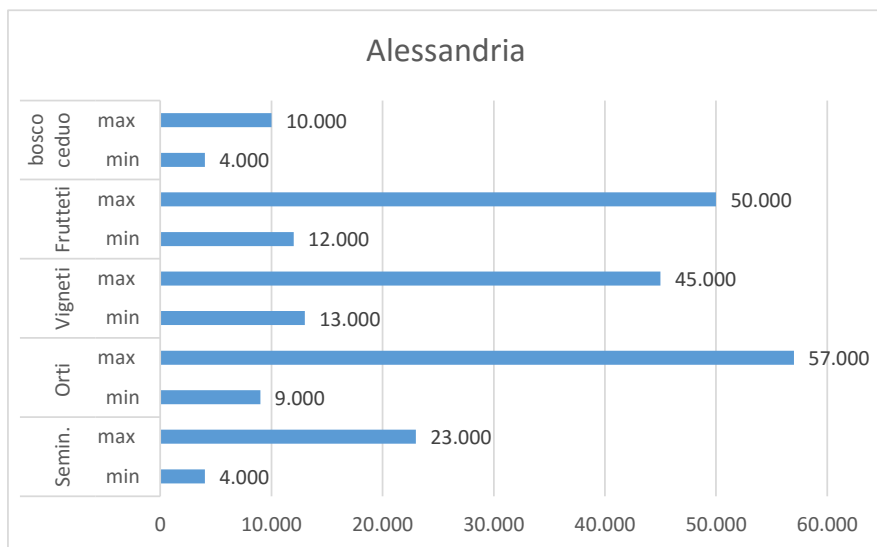
- 34.319 quotazioni
- 17-21 qualità di coltura mediamente per provincia (assente l'uliveto)
- 1.181 comuni

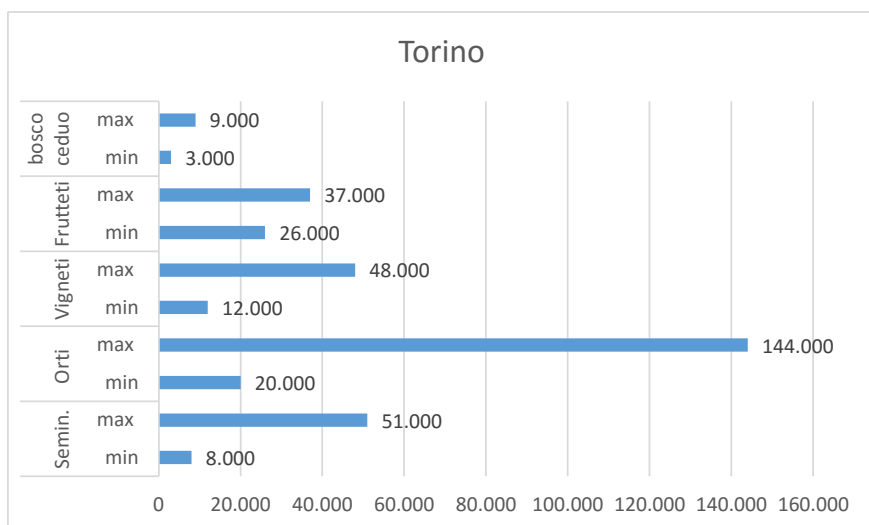
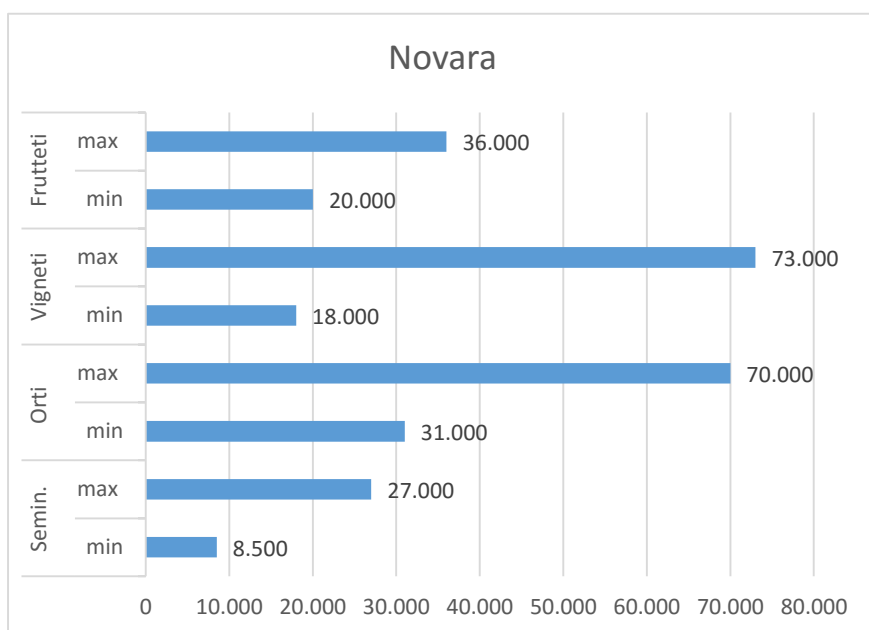
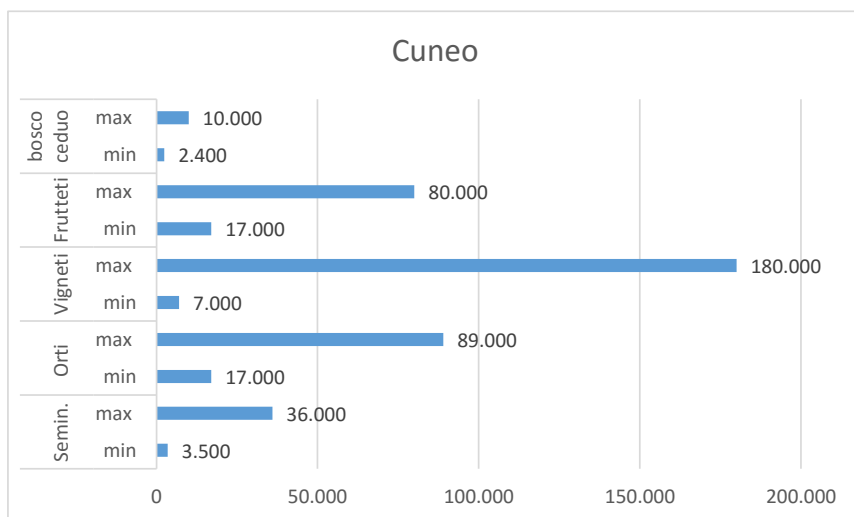
Dalla tabella si evince che nella Regione il valore minimo assoluto attiene ai boschi cedui di alcuni comuni della provincia di Cuneo, pari a €/ha 2.400,00.

Il valore massimo assoluto attiene ai vigneti pregiati di alcuni comuni della provincia di Cuneo, pari a €/ha 180.000,00.



<p style="text-align: center;">N. comuni</p>  <p style="text-align: center;"> ■ Alessandria ■ Asti ■ Biella ■ Cuneo ■ Novara ■ Torino ■ Verbania ■ Vercelli </p>	<p>Numero dei comuni delle singole province rispetto al totale regionale</p>
<p style="text-align: center;">N. Valori rilevati</p>  <p style="text-align: center;"> ■ Alessandria ■ Asti ■ Biella ■ Cuneo ■ Novara ■ Torino ■ Verbania ■ Vercelli </p>	<p>Numero dei valori rilevati nei comuni delle singole province rispetto al totale regionale</p>
<p style="text-align: center;">Qualità rilevate</p>  <p style="text-align: center;"> ■ Alessandria ■ Asti ■ Biella ■ Cuneo ■ Novara ■ Torino ■ Verbania ■ Vercelli </p>	<p>Numero delle qualità di coltura rilevate nei comuni delle singole province</p>





ITALIA CENTRALE

L'elaborazione di questo ambito territoriale ha riguardato 997 ambiti territoriali costituiti da interi comuni o loro porzioni omogenee e n. 32.361 osservazioni (tra valori minimi e massimi).



Il **valore massimo assoluto** rilevato, tra le sei qualità di coltura osservate, è **€/ha 500.000,00** afferente i vigneti del Comune di Montalcino della Provincia di Siena.

Il **valore minimo assoluto** rilevato, tra le sei qualità di coltura osservate, è **€/ha 1.300,00** afferente i boschi cedui di alcuni Comuni della Provincia di Grosseto.

Il valore **massimo del seminativo** è **€/ha 65.000,00** afferente alcuni comuni della Provincia di Massa Carrara.

Il valore **minimo del seminativo** è **€/ha 3.500,00** afferente alcuni comuni montani della Provincia di Grosseto e Rieti.

Il valore **massimo dell'orto** è **€/ha 234.000,00** afferente alcuni comuni della Provincia di Firenze.

Il valore **minimo dell'orto** è **€/ha 8.000,00** afferente alcuni terreni asciutti di comuni montani della Provincia di Siena.

Il valore **massimo del vigneto** è **€/ha 500.000,00** afferente i vigneti del Comune di Montalcino della Provincia di Siena.

Il valore **minimo del vigneto** è **€/ha 7.000,00** afferente alcuni comuni della Provincia di Firenze.

Il valore **massimo dell'uliveto** è **€/ha 80.000,00** afferente alcuni comuni della Provincia di Rimini.

Il valore **minimo dell'uliveto** è **€/ha 6.500,00** afferente alcuni comuni della Provincia di Firenze.

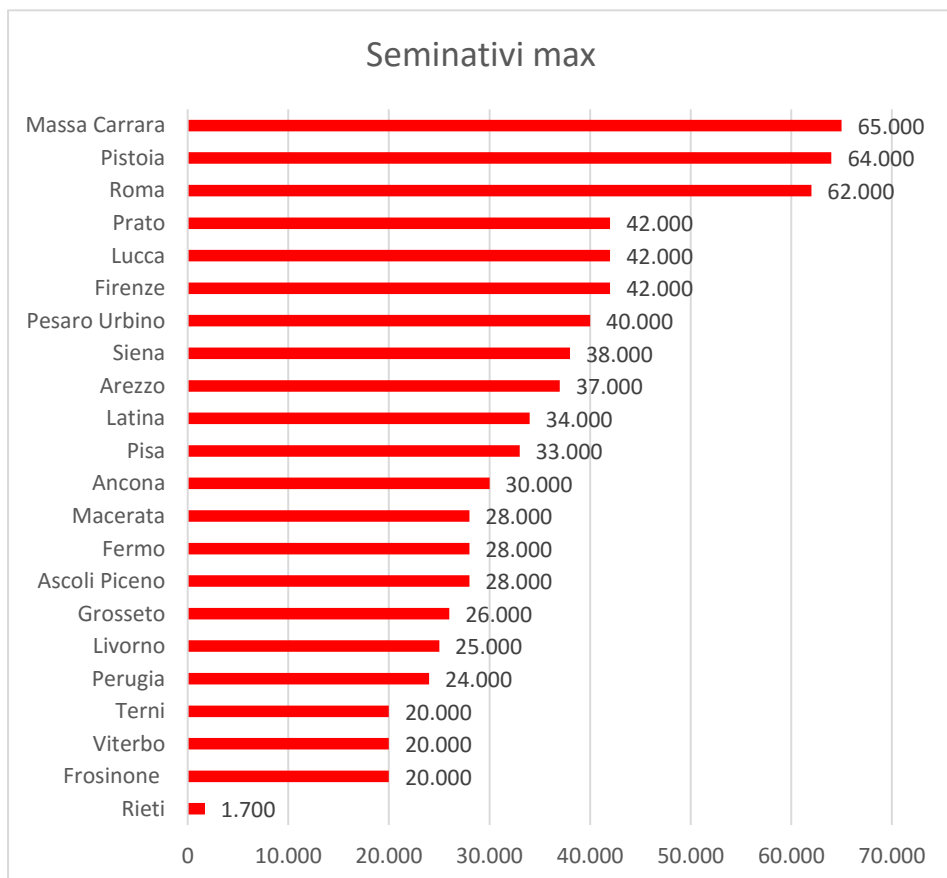
Il valore **massimo del frutteto** è **€/ha 144.000,00** afferente alcuni comuni della Provincia di Firenze.

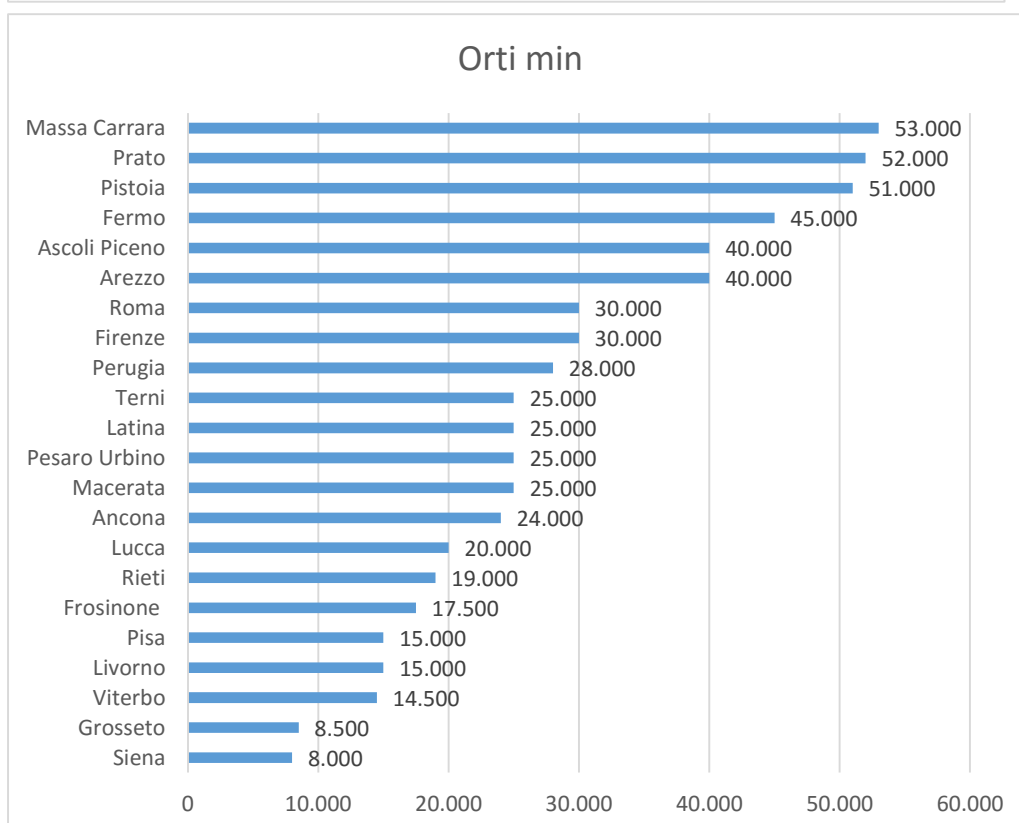
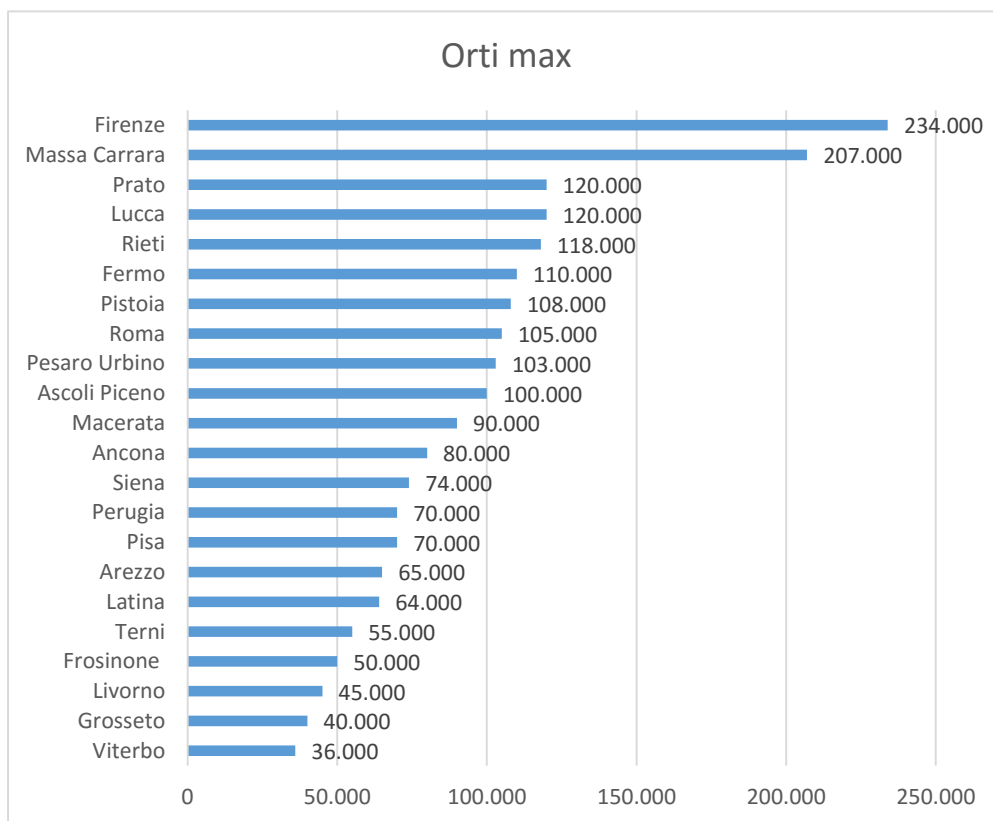
Il valore **minimo del frutteto** è **€/ha 5.000,00** afferente alcuni comuni montani della Provincia di Pistoia.

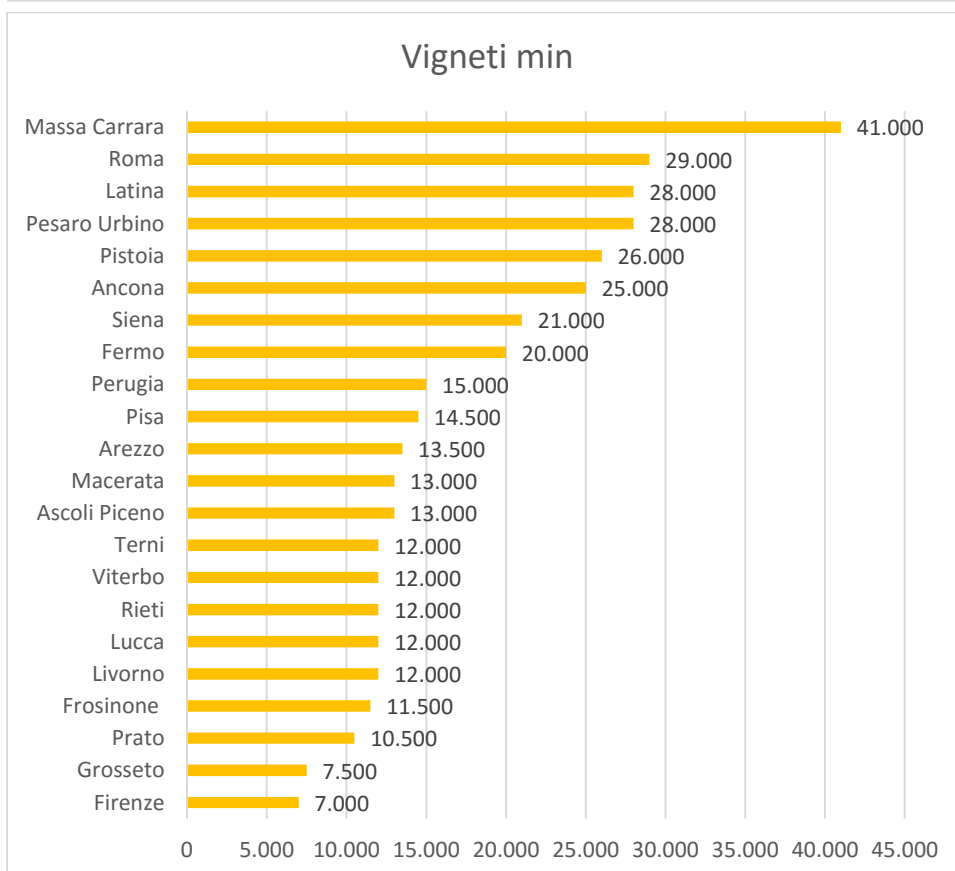
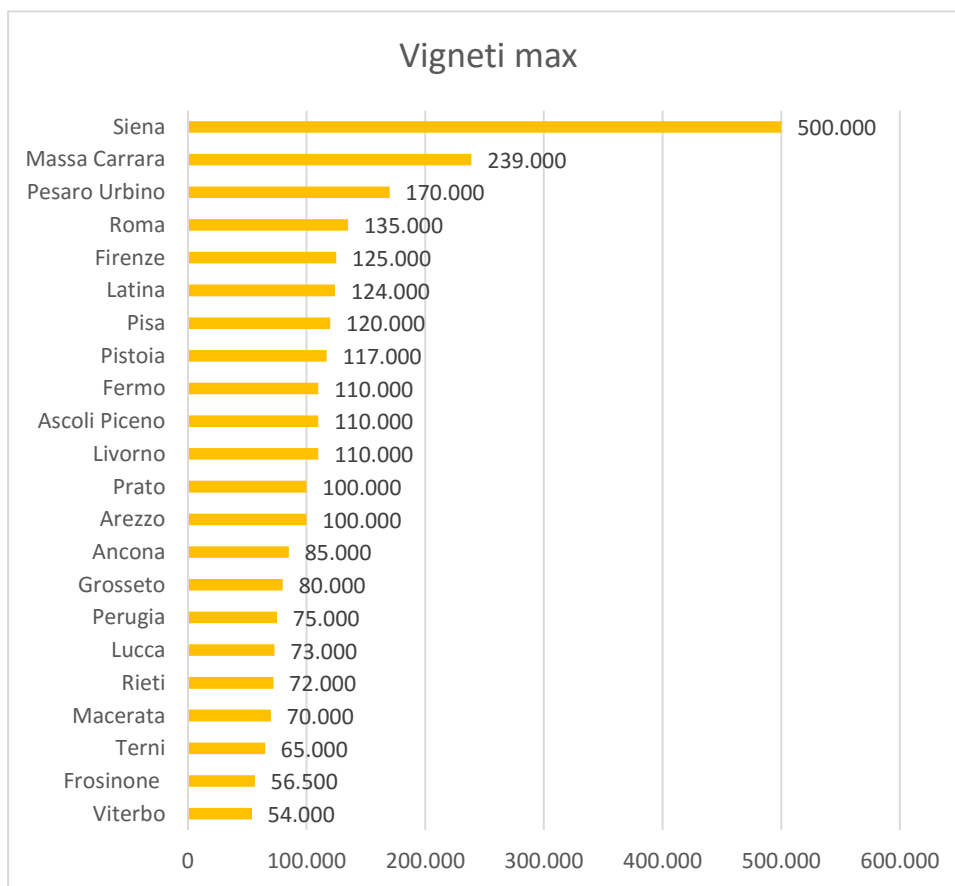
Il valore **massimo del bosco ceduo** è **€/ha 27.000,00** afferente alcuni comuni della Provincia di Roma.

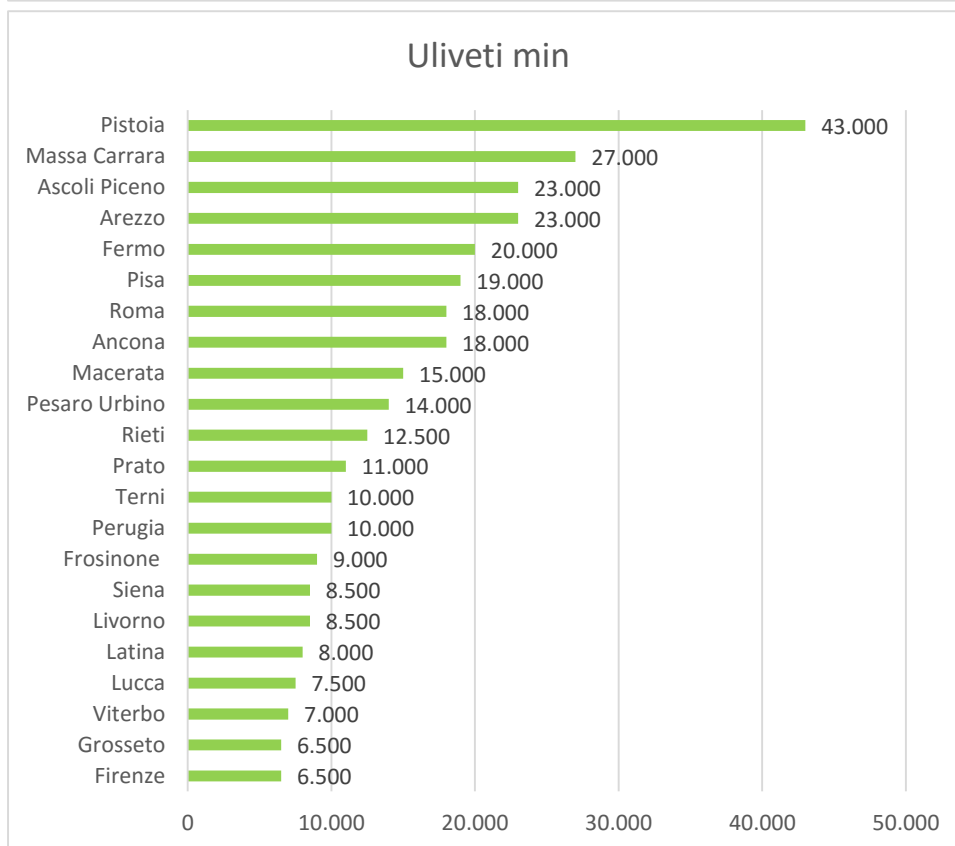
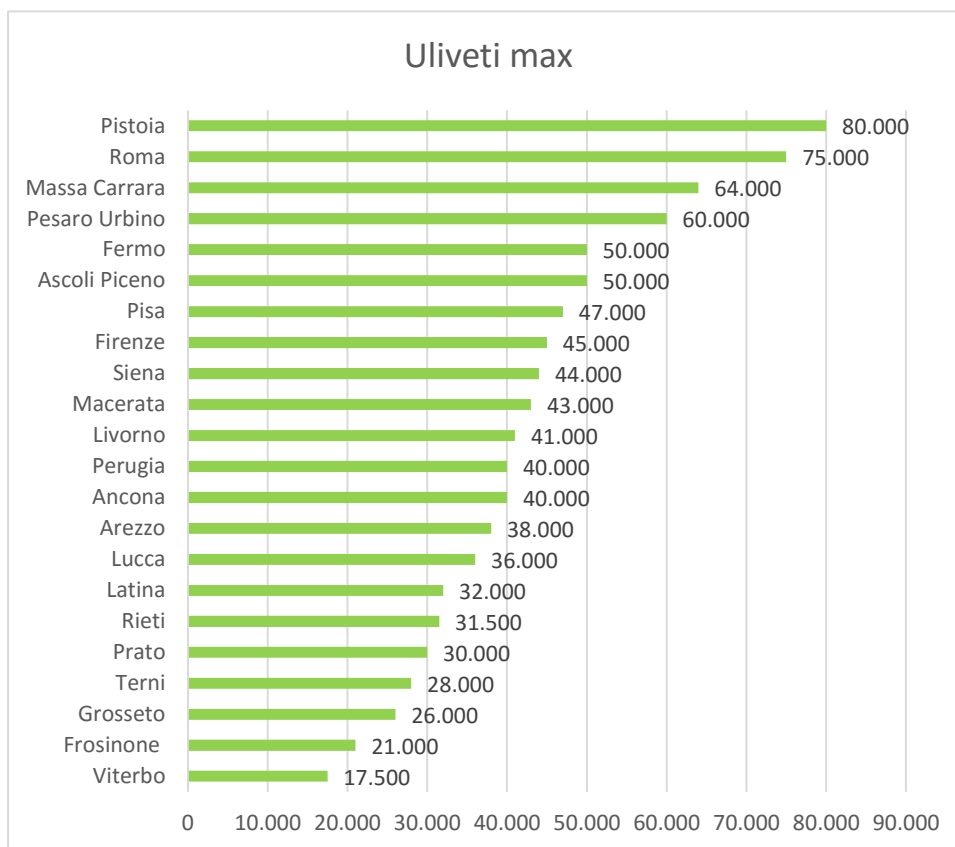
Il valore **minimo del bosco ceduo** è **€/ha 1.300,00** afferente alcuni comuni della Provincia di Firenze

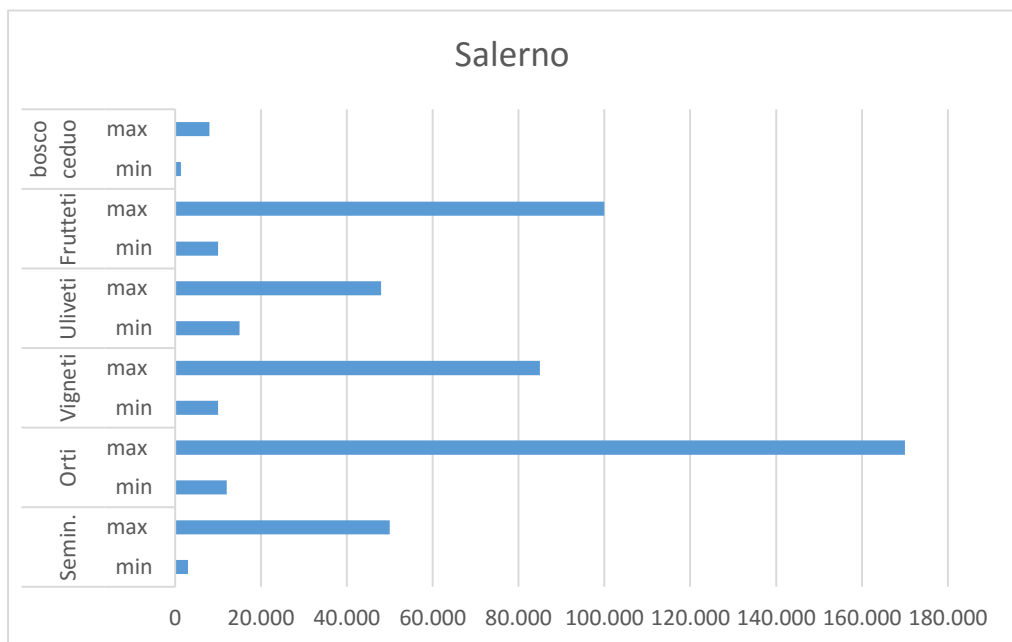
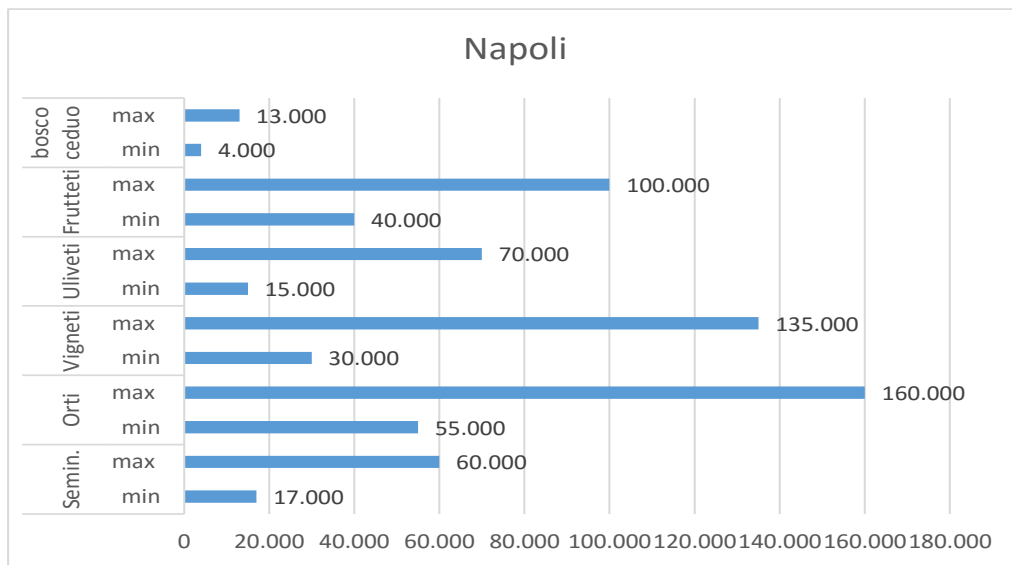
Negli istogrammi a seguire sono riportati in ordine decrescenti i valori minimi e massimi rilevati in ogni provincia per le sei qualità di coltura osservate.











BASILICATA

Si riportano le analisi in forma tabellare ed in forma di grafici.

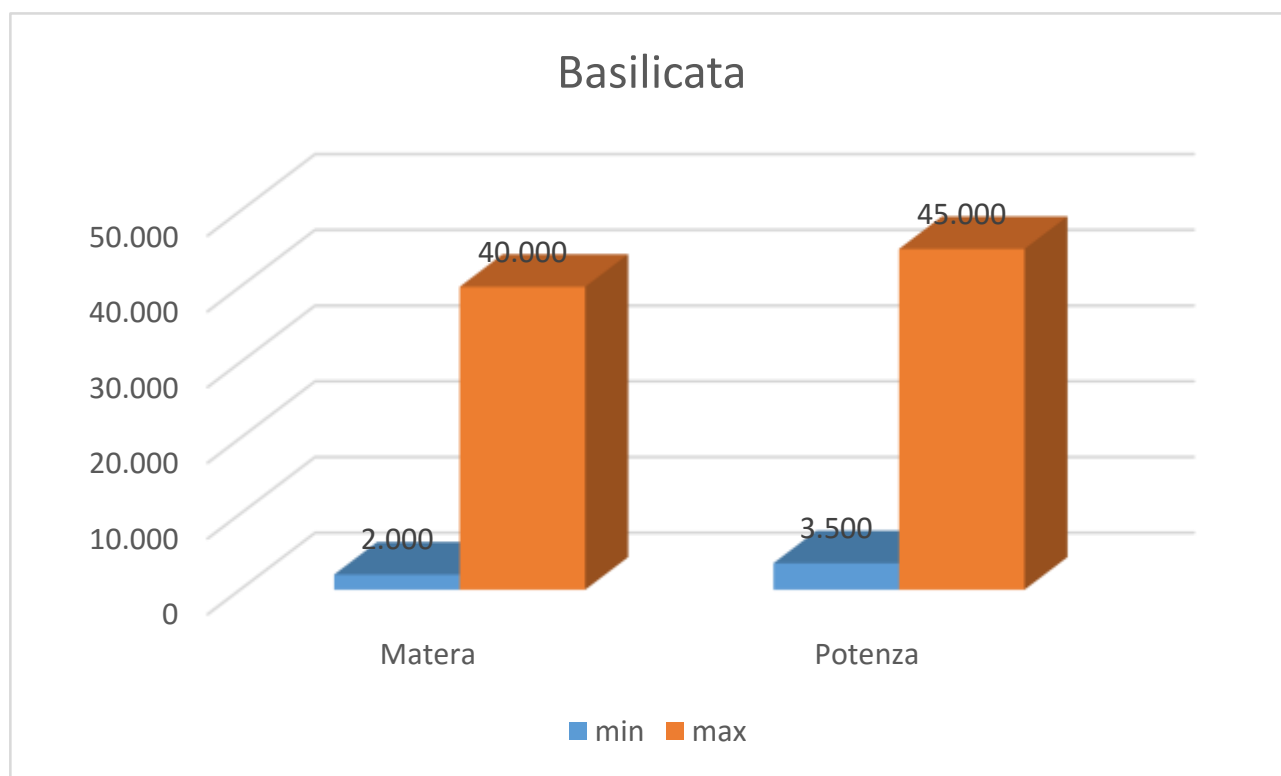
DATI MEDI MINIMI E MASSIMI ORDINARI DELLE PRINCIPALI QUALITA' DI COLTURA DEI COMUNI DELLA REGIONE BASILICATA															
Prov	Semin.		Orti		Vigneti		Uliveti		Frutteti		bosco ceduo		min	max	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max			
Matera	3.000	15.000	8.000	24.000	4.500	40.000	4.500	16.000	7.000	27.000	2.000	5.000	2.000	40.000	
Potenza	4.000	20.000	12.000	40.000	7.000	45.000	5.000	16.000	8.000	27.000	3.500	10.000	3.500	45.000	
													Regionale	2.000	45.000

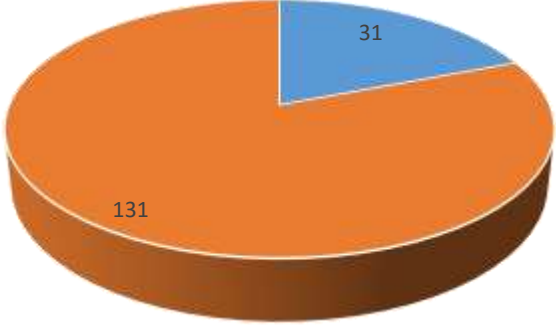
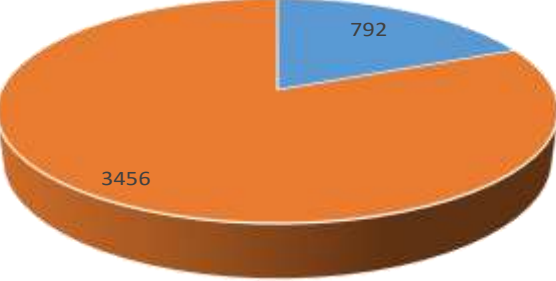
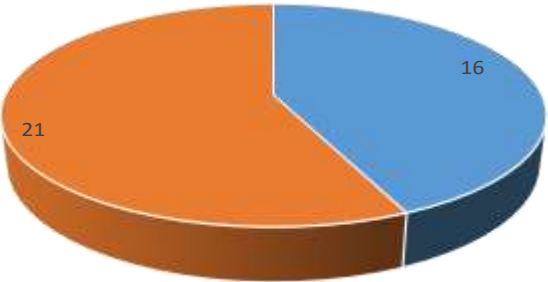
Nella Regione, l'Osservatorio ha rilevato:

- 4.248 quotazioni
- 16-21 qualità di coltura, mediamente per provincia
- 162 comuni.

Il valore minimo assoluto attiene ai boschi cedui di alcuni comuni della provincia di Matera, pari a €/ha 2.000,00.

Il valore massimo assoluto attiene ai vigneti di alcuni comuni della provincia di Potenza, pari a €/ha 45.000,00.



<p style="text-align: center;">N. comuni</p>  <p style="text-align: center;">■ Matera ■ Potenza</p>	<p>Numero dei comuni delle singole province rispetto al totale regionale</p>
<p style="text-align: center;">N. Valori rilevati</p>  <p style="text-align: center;">■ Matera ■ Potenza</p>	<p>Numero dei valori rilevati nei comuni delle singole province rispetto al totale regionale</p>
<p style="text-align: center;">Qualità rilevate</p>  <p style="text-align: center;">■ Matera ■ Potenza</p>	<p>Numero delle qualità di coltura rilevate nei comuni delle singole province</p>

Seguono i dati di dettaglio delle valutazioni per le varie province.

