CNNANTE ING. GIOVANNI
VIA VERTICELLI N. 38 Loc. Casole Bruzio
87059 CASALI DEL MANCO (CS)

COMUNE DI MONGRASSANO

PROVINCIA DI COSENZA

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA

Casali del Manco (CS), lì 27.11.2023

Il Tecnico incaricato
Ing. Giovanni Cinnante

Premessa

Il sottoscritto Ing. Giovanni Cinnante, con studio in Casali del Manco (Cosenza) alla Via Verticelli n. 38 di Casole Bruzio, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 5653, su incarico ricevuto dal Tribunale Ordinario di Cosenza Sezione Fallimentare nella persona di Dottoressa Maria Rosaria Savaglio prot. N. 7/2021 RG fall. Istanza n. 12, redige la presente relazione tecnico-estimativa dei seguenti immobili:

- ...omissis...

- Terreni identificati nel NCEU del Comune di Mongrassano (CS), ...omissis..., foglio 2 part. 361, ...omissis...

Svolgimento delle operazioni estimative:

Nella fase iniziale sono stati effettuati dei sopralluoghi peritali, resisi necessari per l'individuazione dei sui predetti beni immobili, in Mongrassano (CS),. Successivamente, ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto reperiva telematicamente, per quanto riguarda i fabbricati le loro visure e le planimetrie catastali mediante il sistema informatico SISTER dell'Agenzia delle Entrate, per quanto riguarda i terreni invece reperiva visure catastali e Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune medesimo.

PERIZIA DI STIMA DELLE U.I.U.

DATI CATASTALI

1) ...omissis...

...omissis.

- ...omissis...
  ...omissis...

ciascuno per i propri diritti .

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

...omissis...;

2) L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati come segue: ...omissis...

...omissis

3) L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati come segue: ...omissis...

..omissis...

4) L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati come segue: ..omissis...

..omissis...

5) L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati come segue: ...omissis..

...omissis...

-
-
-
-
-

6) L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati come segue: ...omissis...

-

-

-

-

...omissis..

...omissis...

PERIZIA DI STIMA DEI TERRENI SITI IN C.DA CATALDO

TERRENI ZONA "1"

DATI CATASTALI

1) L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati come segue: ...omissis...

...omissis...

2) L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati come segue: ...omissis...

3) L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati come segue: ...omissis...

4) L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati come segue: ...omissis...

5) L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati come segue: ...omissis...

CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI

...omissis...

DESCRIZIONE URBANISTICA

...omissis...

DETERMINAZIONE STIMA

...omissis...

TERRENI ZONA "2"

6) L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati come segue: ...omissis...

7) *L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati come segue:* ...omissis...

CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI

...omissis...

DESCRIZIONE URBANISTICA

...omissis...

DETERMINAZIONE STIMA

...omissis...

TERRENI ZONA "3"

8) *L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati come segue:*

Comune di MONGRASSANO (Codice: F370)

Provincia di COSENZA

Toponomastica: Contrada Cataldo s.n.c.

Foglio n.2 Particella 361;

Su questo terreno insiste tettoia con rendita presunta attribuita d'ufficio ai sensi dell`art. 19, comma 10, del dl 78/2010;

Terreno (FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE) sito nel Comune di Mongrassano (CS), catastalmente censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio di mappa n. 2, particella 361, qualità FU D ACCERT, classe 3, superficie are 10 e centiare 10, senza reddito dominicale e agrario, in ditta a:

- ...omissis...

- ...omissis...

CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI

La particella descritta nel punto 8 e precisamente particella 361 con superficie di 1010 mq. Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione residenziale di completamento estensiva "B4" con estensione planimetrica trapezoidale, con dimensioni medie del lotto di circa metri 23 x 43, sul terreno in oggetto insiste una tettoia con forma geometrica di "L" accatastata d'ufficio (di circa 330 mq., posizionata sul lato sud ed ovest della particella. Il fondo si presenta pianeggiante intercluso da altri fondi con una distanza dalla strada comunale di circa metri 30, l'accesso al lotto risulta essere l'attraversamento nella particella 450 per circa 30 metri, tale particella risulta catastalmente intestata a XXXXXXXX

DESCRIZIONE URBANISTICA

Che i terreni distinti in catasto di questo Comune come segue risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Foglio di mappa 2 particella 361.

A) Destinazione urbanistica: Zona residenziale di completamento estensiva "B4";

B) Prescrizioni: Indice di fabbricabilità fondiario 0,70 m^3/m^2 – Lotto minimo m^2 1.000, con possibilità di deroga se trattasi di lotto intercluso – Altezza massima degli edifici 7,50m - Numero massimo dei piani 2 oltre al sottotetto ed eventuale seminterrato – Indice di copertura 0,33 m^2/m^2 (1/3) – Distanza minima dei fabbricati dal confine 5,00m – Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale: 5,00m per lato per strade di larghezza interiore a mt. 7,00; ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00; ml 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a mt. 15,00. Da questa normativa è esclusa la viabilità a fondo cieco di servizio dei singoli edifici e/o lotti e le strade pedonali. In ogni caso le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade non sia inferiore all'altezza del fabbricato più alto. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di un piano particolareggiato sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria prevista.

DETERMINAZIONE STIMA

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si basi sulla comparazione. Lo scopo può essere raggiunto scegliendo la più idonea tra le diverse metodologie disponibili, che, sostanzialmente, possono essere ricondotte a due tipi: diretto e indiretto.

Le metodologie di tipo "diretto" sono basate sul confronto del bene con altri similari di cui siano noti i rispettivi valori.

Le metodologie di tipo "indiretto" generalmente si utilizzano quando mancano le condizioni per un approccio "diretto" e sono attuate mediante procedimenti analitici che consentono di giungere indirettamente alla determinazione del valore cercato. Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento, tenuto conto dell'ampliamento temporale di cui si è riferito, è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima.

Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo che consiste nella ricerca del più probabile valore di mercato attraverso la comparazione dell'immobile in oggetto con un campione di immobili aventi caratteristiche similari; più specificatamente si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi, tramite compilazione di quattro tabelle:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto - simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più ne influenzano la costituzione; tutti i dati utili rilevati si riportano nella prima tabella;
2. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
3. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
4. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
5. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

La stima si esegue nel presupposto che i beni in esame siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, salvo quanto espressamente riferito nella presente relazione.

Nella zona di che trattasi, per un terreno con qualità destinazione residenziale di completamento

estensiva "B4"e dalle indagini e ricerche effettuate come sopra detto, è emerso chiaramente che il valore unitario, a metro quadro , che possa attribuirsi alla porzione di terreno edificabile in oggetto, in condizione delle sue particolari condizioni fisiche ed economiche anzi esposte, è quello medio di €. 25,000/mq.

Ne consegue che il valore di mercato riferito alla superficie del terreno su indicato ricadente nella zona residenziale di completamento estensiva "B4", risulta:

mq. 1010 x €. 25,00 = €. 25.250,00

TERRENI ZONA "4"

9) *L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati come segue:* ...omissis...

10) *L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati come segue:* ...omissis...

11) L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati come segue: ...omissis...

-

-

-

-

12) L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati come segue: ...omissis...

-

-

-

-

CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI

...omissis...

DESCRIZIONE URBANISTICA

...omissis...

DETERMINAZIONE STIMA

...omissis...

CONCLUSIONI

Nel ringraziare le S.V. Ill.me per la fiducia accordatami ed evidenziando infine che sono state riscontrate particolari problematiche nel rispondere al quesito, il sottoscritto afferma in conclusione che tutto quanto esposto nella narrativa precedente può essere riassunto in maniera sinottica nella documentazione cartacea e fotografica allegata alla presente.

Tanto si riferisce sull'incarico ricevuto con la più serena coscienza e assoluta obiettività, e, ritenendo di aver svolto in maniera esauriente il mandato conferitomi, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Casali del Manco (CS), lì 27/11/2023

Il Tecnico
Ing. Giovanni Cinnante

Allegati:

1. Documentazione catastale aggiornata.
2. Certificato Destinazione Urbanistica.
3. Estratto da: Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli, Comune di Mongrassano, Ed. Exeo srl, 2020.
4. OMISSIS

5. Inquadramento catastale-satellitare dei Terreni contenete l'u.i. oggetto della relazione di stima.
6. OMISSIS

1 Documentazione Catastale.

Totale Parziale

Immobile di catasto fabbricati - n.5

Immobile di catasto fabbricati - n.6

Immobile di catasto terreni - n.7

Dati identificativi: Comune di **MONGRASSANO (F370) (CS)**
Foglio **2** Particella **361**
Superficie: **1.010 m²**
Particella con destinazione: **FU D ACCERT**
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: **Comune di MONGRASSANO (F370) (CS)**• Foglio **2** Particella **451**

Intestazione attuale dell'immobile n. 7 - totale righe intestati: 2

1.

2.

Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di MONGRASSANO (F370)
Numero immobili: **1** Superficie: **1.010 m²**

Immobile di catasto terreni - n.8

Immobile di catasto terreni - n.9

26-Set-2023 10:0:54
Protocollo pratica T74192/2023
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
Comune: (CS) MONGRASSANO
Foglio: 2

2. Certificato Destinazione Urbanistica.

Comune d Mongrassano

Provincia di Cosenza

Diritti di segreteria €90,00 identificativo bonifico 551112020230927000726751000900019 del 27/09/2023

Marca da bollo da €16,00 identificativo 01221007776697 del 29/09/2023

Settore N°2 - Ufficio Tecnico

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Responsabile del Servizio

A richiesta dell'Ing. Giovanni Cinnante prot. 18/10/2023 ed integrazione del 02/11/2023;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/6/2001, n° 380 e s.m.i.;

Visto l'art. 50, comma 6, della legge regionale 16/4/2002, N°19 e s.m.i.;

Vista la deliberazione del Consiglio regionale N°106 del 10/11/2006, pubblicata sul B.U.R.C. supplemento straordinario N°1 del 04/12/2006, al N°22 del 01/12/2006, con cui sono state adottate le linee guida della pianificazione regionale di cui all'art. 17, comma 5, della legge regionale N°19/2004 e s.m.i.;

Visto lo strumento urbanistico in vigore: Regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione (variante generale e variante parziale integrativa) e Determina N°16 – Settore N°2 – del 10/3/2003, di conformazione del vigente strumento urbanistico alla legge regionale 16/4/2002, N°19;

Vista la Delibera di Giunta Municipale N°1/2021

Visti gli atti d'Ufficio;

COMUNE DI MONGRASSANO U Protocollo N.0006672/2023 del 20/11/2023

Certifica

Che i terreni distinti in catasto di questo Comune come segue risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Foglio di mappa 2 particella 361.

Foglio di mappa 3 particelle ..omissis...

A) Destinazione urbanistica: Zona residenziale di completamento estensiva "B4";

B) Prescrizioni: Indice di fabbricabilità fondiario 0,70 m^3/m^2 – Lotto minimo m^2 1.000, con possibilità di deroga se trattasi di lotto intercluso – Altezza massima degli edifici 7,50m - Numero massimo dei piani 2 oltre al sottotetto ed eventuale seminterrato – Indice di copertura 0,33 m^2/m^2 (1/3) – Distanza minima dei fabbricati dal confine 5,00m – Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale: 5,00m per lato per strade di larghezza interiore a mt. 7,00; ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00; ml 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a mt. 15,00. Da questa normativa è esclusa la viabilità a fondo cieco di servizio dei singoli edifici e/o lotti e le strade pedonali. In ogni caso le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade non sia inferiore all'altezza del fabbricato più alto. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di un piano particolareggiato sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria prevista.

Che i terreni distinti in catasto di questo Comune come segue risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Foglio di mappa 15 particelle ..omissis..

Foglio di mappa 19 particelle ..omissis...

C) Destinazione urbanistica: Zona agricola "E";

D) Prescrizioni: Standards di edificabilità per la residenza m^2/m^2 0,013 - Standards di edificabilità per annessi agricoli m^2/m^2 0,10 – Altezza massima degli edifici per residenza mt. 7,50 – Distacco minimo assoluto: dai confini mt. 5,00 – dai fabbricati mt. 10,00 – da strade di tipo "A" mt. 60,00 – da strade di tipo "B" mt. 40,00 – da strade di tipo "C" mt. 30,00 – da strade di tipo "F" mt. 20,00 – da strade vicinali di tipo "F" mt. 10,00. Ai fini del calcolo della superficie edificabile, in conformità alla Circolare dell'Assessorato all'Urbanistica n° 2 dell'aprile 87, si può tenere conto dei terreni non contigui purché siano collegati dal punto di vista delle comunicazioni interne o della viabilità esterna.

Tale accorpamento deve essere comunque regolamentato secondo i seguenti criteri: A) La superficie da accorpare ai fini della volumetria realizzabile non potrà comunque eccedere il triplo della superficie fondiaria direttamente interessata dall'edificazione; B) La stessa superficie da accorpare, come limite massimo, non potrà essere comunque superiore a m^2 10.000; C) I terreni da accorpare non dovranno essere posti ad una distanza superiore a ml. 3.000 dal terreno su cui deve insistere l'edificazione. A tal fine gli interessati dovranno stipulare idoneo atto di asservimento per i terreni da accorpare. Sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, così come stabilito dal Titolo IV della legge 457/78. Sono inoltre ammesse costruzioni abitative secondo le prescrizioni di seguito riportate: lotto minimo m^2 3.000 costituito prima dell'entrata in vigore della legge n° 10/1997; la costruzione abitativa dovrà avere caratteristiche legali di "prima casa"; Le caratteristiche tipologiche dovranno essere confacenti alle caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni previste dagli articoli 42 e 43 della legge 457/78. È vietata l'edificazione di volume per annesso agricoli ai piani superiori al piano terra. Essi potranno dunque essere realizzati o al piano terra o al piano seminterrato degli edifici o completamente staccati da essi, in maniera del tutto indipendente

Il Responsabile del Servizio

Ing. Albenso Caparelli

Firmato digitalmente

3. Estratto da: Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli, Comune di Mongrassano, Ed. Exeo srl, 2020.

ISSN: 2280-191X

LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI

COMUNE DI MONGRASSANO

RILEVAZIONE ANNO 2022

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

EXEO edizioni

privati
professionisti
pubblica amministrazione

Copyright e disclaimer

© 2023 tutti i diritti riservati a Exeo S.r.l. - È consentita la stampa e l'utilizzo della presente pubblicazione 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, per qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, è vietata. La divulgazione dei valori è consentita, con obbligo di citazione della fonte, unicamente nel contesto di attività della pubblica amministrazione o professionale. Ogni altro utilizzo dei contenuti deve essere autorizzato dall'editore. È vietata la creazione di database. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-*bis*, 171-*ter*, 174-*bis* e 174-*ter* della legge 633/1941.

L'elaborazione del testo, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per errori o inesattezze. L'uso dei valori riportati nel listino presuppone autonoma valutazione e preventiva verifica degli stessi da parte dell'utilizzatore, con assunzione diretta di ogni eventuale responsabilità derivante dall'uso medesimo, fermo restando che essi hanno natura meramente ausiliaria senza sostituire una "stima" effettuata mediante un accurato sopralluogo che consenta di accertare tutte le caratteristiche ordinarie e non ordinarie del bene.

Direzione e Comitato Scientifico

Cofondatore e Direttore dell'Osservatorio dei Valori Agricoli è l'ing. ANTONIO IOVINE, libero professionista, consulente in materia di catasto ed estimo, membro della Commissione Provinciale Espropri di Roma, Presidente della Commissione Catasto dell'ordine ingg. 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. Il **Comitato Scientifico** è stato costituito nel 2012 ed è coordinato fin dall'origine dall'ing. Antonio Iovine; esso opera riunendosi periodicamente, definendo calendario e modalità di elaborazione dei valori, discutendo sull'andamento del mercato in base alle informazioni raccolte, decidendo eventuali accorpamenti o modifiche alle caratteristiche tecniche delle colture, e così via. I membri attuali e gli ex membri sono:

- (dal 2016) **RODOLFO SCHEVEGER**, ingegnere, specializzato in catasto ed estimo, ex dirigente dell'Agenzia del Territorio, responsabile di vari Uffici Provinciali quali Livorno, Lucca, Massa e Pisa. In tale ambito ha svolto numerosi incarichi estimali oltre ad aver partecipato al progetto di revisione degli estimi del Catasto dei Terreni. Ha svolto docenze in materia di estimo.
- (dal 2016) **GIANNI TORLAI**, ingegnere, specializzato in estimo e contenzioso legale, ha svolto numerosi incarichi ricevuti da tribunali, enti pubblici, banche e privati, ha partecipato alla definizione del codice deontologico delle valutazioni immobiliari approvato dal Consiglio dell'Ordine Ingegneri di Modena. Ha svolto docenze e pubblicato articoli in materia di estimo.
- (dal 2017) **GIOVANNI MALARA**, architetto, già presidente della Commissione Provinciale Espropri di Reggio Calabria, consulente accreditato presso la Regione Calabria quale esperto in stime immobiliari. Consulente in materia patrimoniale per Enel, Anas, RFI. Ha svolto docenze in materia di estimo, urbanistica e catasto.
- (dal 2022) **ANTONIO DATTOLA** agronomo e ricercatore di colture arboree e coltivazioni arboree in servizio presso il Dipartimento di Agraria dell'Università Mediterranea di Reggio Calabria.
- (dal 2022) **SALVATORE MUSUMECI** ingegnere, è stato responsabile del Settore Servizi Tecnici dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Milano, direttore dell'Ufficio Provinciale di Lecco e Responsabile Banca Dati dell'Ufficio Provinciale di Pavia. Dal 2018 al 2022 ha ricoperto il ruolo di Direttore dell'Ufficio Provinciale Territorio di Roma. Autore di varie pubblicazioni. Ha svolto docenze, quale professore a contratto, al Politecnico di Milano nelle materie di Estimo e Sistemi Catastali, all'Agenzia delle Entrate e alla Scuola Superiore dell'Economia e delle Finanze. Nei ruoli istituzionali dell'Agenzia delle Entrate ha svolto una notevole attività estimale.
- (dal 2012 al 2017†) **MASSIMO CURATOLO** *(cofondatore dell'Osservatorio dei Valori Agricoli)* ingegnere, membro di numerose commissioni di congruità presso enti pubblici, capo area presso la struttura centrale della Agenzia del Territorio che si occupava di Osservatorio del mercato immobiliare. Ha diretto l'ufficio tecnico erariale di Isernia e di Viterbo. È stato capo del Servizio Tecnico 1° della Direzione Centrale dei SS.TT.EE. Autore/coautore di numerose pubblicazioni sia in campo estimale che catastale. Ha svolto numerosi incarichi di docenza.
- (dal 2012 al 2022) **ALESSANDRO RINALDI** dottore in statistica e scienze demografiche, dirigente area studi economici e statistici, Area Mercati globali del Sistema Camerale Servizi, già dirigente di studi e ricerche presso Camere di commercio d'Italia, Universitas Mercatorum e della Fondazione Istituto Guglielmo Tagliacarne.
- (dal 2016 al 2022) **GIOVANNI GRIFFA**, ingegnere, già dirigente dell'Agenzia del territorio, direttore degli uffici provinciali di Asti ed Alessandria, direttore degli uffici regionali della Liguria, del Piemonte e della Valle d'Aosta. Oltre a svolgere numerosi incarichi presso l'Amministrazione Finanziaria, è stato più volte componente della Commissione Provinciale Espropri. Ha svolto incarichi professionali di consulenza estimale e tecnica presso diversi Enti Pubblici e consulenze tecniche d'ufficio presso il Tribunale di Asti.

Informazioni editoriali

Cadenza di pubblicazione: annuale | Formato: digitale, pdf | Dimensione: A4 | ISSN: 2280-191X | Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA CCIAA PD 337549 ROC 34841 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale Padova piazzetta Modin 12 35129. | Credits: lo stemma del comune usato in filigrana nella tabella dei dati è stato reperito nel sito Araldicacivica.it che lo concede in licenza Common 3 | Feedback: l'editore ringrazia per ogni segnalazione inviata a info@exeo.it

Sommario

Introduzione

Premesse

Valori

- Mongrassano
- Valorizzazione

Allegati

- Algoritmo di calcolo del valore puntuale
- Declaratoria per l'individuazione delle qualità di coltura rilevate
- Marchi qualificanti la produzione agricola

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 29/11/2023 20:02

Introduzione

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

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

Assume rilevanza centrale il *confronto* tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita (o altri dati economici: ad esempio costo di ricostruzione, canone di locazione, ecc., a seconda dello scopo della stima). Il confronto è reso complesso dalla molteplicità delle 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. 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.

I valori qui presentati prescindono da fattori eccedenti 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). Ciò esclude 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 dei Valori Agricoli potrà, comunque, sempre offrire un valore di base, adattabile, con opportune analisi estimali, alla eventuale diversa finalità precipua della stima.

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 e amministrative a disposizione di cittadini, imprese ed enti pubblici. È viva l'esigenza di un Osservatorio di valori immobiliari dei beni di natura agricola a causa della relativa carenza di informazioni economiche per tale tipologia di beni immobili.

Nel 2011 la casa editrice Exeo (www.exeo.it), specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche nell'ambito del governo del territorio, ha costituito l'**Osservatorio dei Valori Agricoli**, il cui progetto è stato presentato dal compianto ing. *Massimo Curatolo* in un convegno nazionale tenuto il 27 settembre 2011 in occasione della dichiarazione di incostituzionalità dei valori agricoli medi ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio (in quanto considerati slegati dal valore di mercato: sentenza C.Cost. 181/2011). L'Osservatorio è diretto dall'ing. *Antonio Iovine* e dal 2012 si avvale di un Comitato scientifico. Informazioni dettagliate sull'Osservatorio e sul Comitato Scientifico sono reperibili alla pagina https://valoriagricoli.it/osservatorio.

A partire dal 2011, l'Osservatorio dei Valori Agricoli, anche avvalendosi di collaboratori locali, ha elaborato con cadenza annuale i valori dei terreni agricoli italiani, che sono diventati un importante punto di riferimento per estimatori e pubbliche amministrazioni in ambito professionale, istituzionale e giudiziale. Questi valori sono stati pubblicati negli anni sotto forma di listini su base provinciale, regionale o comunale: attualmente sono in catalogo solo listini *su base comunale*.

L'Osservatorio è realizzato sulla base di *dati di mercato* noti o di immediata rilevabilità, con riferimento a risultanze di atti pubblici di compravendita, di decreti di esproprio, di offerte di vendita (avuto riguardo all'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo), nonché all'esperienza diretta dei

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 29/11/2023 20:02

collaboratori e dei membri del Comitato Scientifico. Particolare attenzione è dedicata ai riscontri degli utilizzatori dei listini, che consentono talora di approfondire specifiche realtà economiche nel territorio.

Occorre evidenziare come il mercato dei terreni agricoli abbia 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 erano determinati sulla scorta dei Redditi Dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato, con ciò rendendo infruttuosa la comparazione con gli atti di compravendita. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni veritiere, ma il mercato non produce ancora parametri del tutto sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, a realizzare un Osservatorio di natura esclusivamente scientifica e scevra da empirismo.

In ogni caso, si precisa che i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio non possono che condurre ad indicazioni di valori agricoli di larga massima, necessariamente riferiti all'ordinarietà, con l'unica finalità di costituire un ausilio all'estimatore, senza alcuna pretesa di sostituire una "stima", anche se finalizzata ad accertare il puro merito agricolo, effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo del bene da valutare.

Note all'edizione 2023, rilevazione 2022

Nonostante la crisi energetica ed il rincaro delle materie prime che hanno caratterizzato l'anno 2022, i valori rilevati evidenziano mediamente, ma non nella generalità, una stasi rispetto ai valori dell'anno precedente.

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 29/11/2023 20:02

PREMESSE

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 29/11/2023 20:02

La natura dei dati dell'Osservatorio

I valori elaborati dall'Osservatorio sono **valori agricoli minimi e massimi ordinari**, riferiti cioè all'*ordinarietà dei fondi agricoli* nei vari contesti locali, significando che ben possono essere presenti *fondi singolari* il cui valore può discostarsi da quelli rilevati, giacché i valori dei listini non possono che prescindere da tutte le specifiche problematiche che concernono la corretta conduzione dei fondi, in particolare per quanto riguarda la manutenzione delle opere di sistemazione, scolo e bonifica, se presenti, nonché da tutte le altre condizioni particolari incidenti sui valori (vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, comodi e scomodi, ecc.).

L'**ambito territoriale** di valenza dei valori dell'Osservatorio è quello comunale, tranne in alcune realtà vaste, complesse o particolari, nelle quali è stato necessario avere riguardo a zone subcomunali.

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), in alcuni casi obsolete e spesso prive di significativa rilevanza nel mercato immobiliare. Appaiono più approcciabili, ancorché non perfettamente standardizzate a livello nazionale, le qualità di coltura individuate nelle tabelle di cui alla legge 865/71, che risultano in numero più ridotto e più aderenti alla realtà agricola. Si è ritenuto pertanto di partire da queste ultime, salvo procedere negli anni in un percorso di omogeneizzazione e semplificazione accorpando le qualità di coltura per gruppi omogenei per caratteristiche e valori immobiliari e pervenendo ad un quadro generale di qualificazione a livello nazionale composto attualmente da sole 43 qualità di coltura, delle quali solo n. 12-25 mediamente presenti in ciascuna provincia.

Nel corso degli anni la semplificazione ha riguardato non solo accorpamenti di colture per gruppi omogenei, ma anche la progressiva eliminazione delle valorizzazioni del cosiddetto *incolto produttivo*, trattandosi di un assetto dei luoghi economicamente indistinguibile e sovrapponibile rispetto ad altre destinazioni da verificare nel caso concreto (pascolo, prato, ecc.), nonché dei *seminativi o pascoli consociati con soprassuoli arborei*, retaggio storico del sistema di inventariazione catastale. Tale scelta non pregiudica comunque 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 estremamente numerose e varie le casistiche che si possono rilevare, anche in ambiti locali ristretti.

Di fatto, le qualità arborate possono assumere, di volta in volta, valori difformi dalla 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 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.

Per i terreni adibiti a *colture arborate e con piantagioni arboree* diverse da quelle miste e da quelle consociate con soprassuoli arborei (v. infra), 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 con un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo), ovvero 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, con residui ancora alcuni anni di produttività ridotta. 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.

Proseguendo nell'ottica della semplificazione, nel corso degli anni si è cessato di valorizzare il *canneto* in quanto trattasi di coltura del tutto marginale nel contesto agricolo attuale e, nei casi di presenza sul territorio, risulta

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 29/11/2023 20:02

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, ove ancora valorizzato, del pascolo, del prato fino a quello del seminativo (in caso di terreni facilmente riconducibili a coltura ordinaria e detraendo le spese di espianto).

Un'ulteriore particolarità dei valori esposti nel listino, nell'ottica di consentirne una migliore utilizzabilità, concerne il fatto che i valori agricoli sono considerati 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. La disciplina dell'estimo detta le modalità operative per armonizzare le diverse tipologie di valori onde consentire l'uso dei valori dell'Osservatorio, previ adattamenti, per ogni fine di stima.

Particolare attenzione è raccomandata al tecnico valutatore laddove il Comune rientri in alcune aree geografiche caratterizzate dalla presenza di una molteplicità di marchi di **vini pregiati** D.O.C. e D.O.C.G.; nel listino queste aree sono valorizzate con riferimento al vitigno prevalente che la qualifica, per cui il tecnico valutatore deve verificare la coerenza tra vitigno valorizzato e quello impiantato sul terreno oggetto di valutazione, anche con riferimento ai valori riportati per aree contermini ove presenti medesime denominazioni di vini compatibili. Inoltre la valutazione dei vigneti pregiati richiede approfondimenti, da svolgere di volta in volta, sulle modalità per la trasformazione delle uve del fondo (conferimento e/o uso diretto, trattamenti, lavorazioni, ecc.) che hanno particolare rilevanza nella valutazione. Infine singoli vigneti di alta gamma possono assumere connotati di esclusività tali da farli fuoriuscire dall'ordinarietà che informa i valori espressi nei listini.

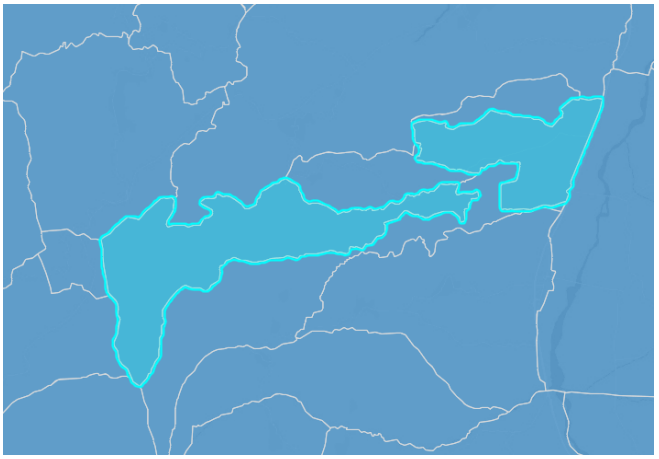
© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 29/11/2023 20:02

VALORI

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 29/11/2023 20:02

MONGRASSANO

Abitanti (n°)	1530
Superficie (kmq)	35.16
Ripartizione geografica	Sud
Unità territoriale sovracomunale	Cosenza
Capoluogo/città metropolitana	No
Altitudine media (mlm)	432.96
Ecoregione	2B2c
Classificazione climatica	ZonaF-4323 GG
Grado di urbanizzazione	3



Comune collinare che presenta con un'economia di tipo agricolo e industriale. Dista circa 42 km da Cosenza e confina con i comuni di Acquappesa, Bisignano, Cervicati, Cerzeto, Fagnano Castello, Fuscaldo, Guardia Piemontese, San Marco Argentano.

Valorizzazione

Valorizzazioni Zona 1 - Mongrassano

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	D086A	7.000	14.000
Seminativo irriguo	D086A	9.000	20.000
Orto irriguo	D086A	19.000	40.000
Frutteto	D086C	22.000	50.000
Vigneto	D086B	29.000	65.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	D086B	33.000	75.000
Uliveto	D086H	14.000	31.000
Pascolo	D086G	2.300	4.500
Bosco alto fusto	D086D	4.100	10.000
Bosco ceduo	D086I	2.100	6.000
Castagneto da frutto	D086D	7.000	16.000
Agrumeto	D086I	12.000	36.000
Incolto sterile	D086E	800	1.500
Ficheto	D086H	8.000	17.000

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 29/11/2023 20:02

ALLEGATI

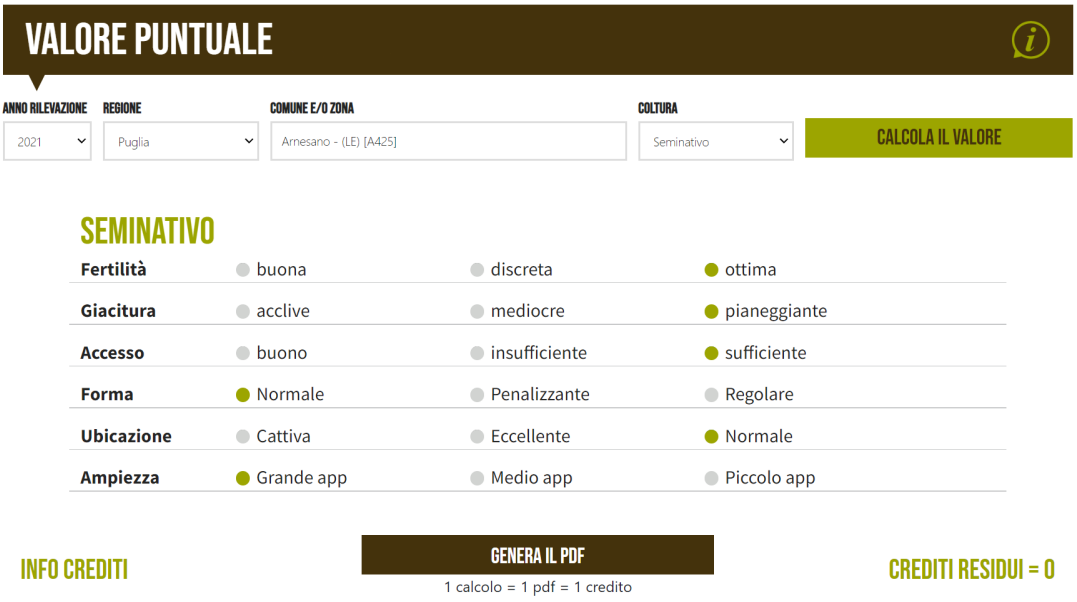
© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 29/11/2023 20:02

Algoritmo di calcolo del valore puntuale

I valori riportati nel presente listino sono espressi in **minimi e massimi** e a partire da essi l'operatore procederà in autonomia all'identificazione del **valore puntuale** secondo i criteri ritenuti più appropriati.

In eventuale ausilio a tale fase l'Editore propone, nel sito valoriagricoli.it, un **calcolatore del valore puntuale** basato su un algoritmo logico-matematico approvato dall'Osservatorio dei Valori Agricoli che applica, in diminuzione dei massimi, determinati coefficienti associati al livello qualitativo di ciascuna caratteristica più influente sul valore di ogni coltura, restituendo il valore puntuale di ognuna delle possibili combinazioni di caratteristiche tecniche, basato sul puro merito agricolo.

Nella figura seguente si riporta un esempio di calcolo del valore puntuale. Dopo essere entrati nell'area riservata del sito valoriagricoli.it ed acquistato il credito per l'interrogazione, la procedura presenta una maschera in cui devono essere selezionati i livelli qualitativi delle caratteristiche tecniche proprie della coltura di interesse nel comune di interesse e per l'anno di interesse, dopo di che viene generato un pdf con il valore puntuale, certificato dall'Osservatorio dei valori agricoli.



Si evidenzia in ogni caso che il valore agricolo così calcolato, pur costituendo una indicazione ragionevolmente approssimativa, non sostituisce una stima effettuata mediante un accurato sopralluogo tale da poter tenere conto di particolari situazioni oggettive che sfuggono ad una rilevazione media ed ordinaria quale quella di un listino immobiliare.

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 29/11/2023 20:02

Declaratoria per l'individuazione delle qualità di coltura rilevate

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 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, 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.

Orto irriguo - cod 4

Terreno coltivato a ortaggi o a colturafloreale, che gode di una regolare irrigazione, con acqua proprio o con acqua d'affitto.

Frutteto - cod 7

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

Vigneto - 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 in zona D.O.C. o IGP - cod 12

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

Uliveto - cod 14

Terreno coltivato a uliveto esclusivamente o principalmente, sia per produrre olive da tavola che da olio, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Pascolo - cod 15

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

Bosco alto fusto - cod 16

Terreno occupato da alberi di alto fusto di ogni genere.

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.

Castagneto da frutto - cod 20

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 29/11/2023 20:02

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.

Agrumeto - cod 27

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

Incolto sterile - cod 37

Terreno assolutamente improduttivo.

Ficheto - cod 41

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

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 29/11/2023 20:02

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.

© Copyright Exeo | Prodotto ottenuto il 29/11/2023 20:02

ISSN: 2280-191X

I listini sono redatti sotto l'ègida dell'Osservatorio dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni.

L'Osservatorio è stato presentato per la prima volta al pubblico dagli ingegneri Antonio Iovine e Massimo Curatolo in occasione del convegno nazionale di Legnaro 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 Esproprionline. La ragione storica della costituzione dell'Osservatorio è stata infatti la dichiarazione di incostituzionalità dei valori agricoli medi ad opera della sentenza della Corte Costituzionale 181/2011, che ha aperto un vuoto per progettisti di opere pubbliche ed autorità espropriantì, 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 degli effettivi valori agricoli di mercato, superando l'astrattezza dei V.A.M..

L'Osservatorio, diretto dall'ing. Antonio Iovine, si avvale di un Comitato Scientifico e si propone di monitorare - tramite una rete di collaboratori e attingendo da diverse fonti - i valori dei terreni agricoli italiani, di studiare modelli e tecniche di valutazione, che si traducono in algoritmi e coefficienti di qualificazione e valorizzazione dei cespiti, di elaborare analisi e studi che vengono riportati ogni anno nei Rapporti Statistici pubblicati da Exeo Edizioni.

La decennale attività dell'Osservatorio trova generale apprezzamento e ampio credito nel mondo dei professionisti estimatori, nell'ambito delle consulenze tecniche giudiziali, nell'operatività delle pubbliche amministrazioni e in particolare dei progettisti in sede di stesura dei piani particellari e dei relativi quadri economici.

5. Inquadramento catastale-satellitare dei Terreni contenete l'u.i.u. oggetto della relazione di stima.

Fai un clic sul punto iniziale
Via Valle di Pietra
Contrada Cataldo
Contrada Cataldo
Contrada Princivalli
Contrada Princivalli
Vendita Auto Usate
e Ricambi Usati...
Used car dealer
La Pausa dei Go
102
403
353
142
450
428
64
361
362
295
297
299
296
305
250
475
300
436
437
248
311
310
107
62
61
394
481
477
476
249
304