L’Osservatorio Nazionale dei Valori Agricoli

written by Rivista di Agraria.org | 12 maggio 2012

di Giovanni Griffa, Antonio Iovine

Introduzione

La valutazione di un bene immobile è un’operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell’estimo.
Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni similari sono offerti sul mercato locale.
Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima.
Tutte le metodologie, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni similari, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita (o altri dati economici: ad esempio costo di ricostruzione, canone di locazione, ecc., a seconda dello scopo della stima).
Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.
Anche nella stima dei beni di natura agricola si incontrano tali difficoltà in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani o industriali) presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l’uno dall’altro e dal relativo valore, questo numero resta comunque sempre abbastanza elevato.
Nelle operazioni di stima risulta quindi importante acquisire le informazioni di mercato e svolgere le relative indagini in forma sistematica, raccogliendo accuratamente, oltre i dati relativi ai corrispettivi di cessione e quelli di consistenza, anche quelli concernenti tutte le altre caratteristiche atte a descrivere in forma completa la natura e le qualità di ciascun bene oggetto di rilevazione, quale immobile di riferimento.
La costituzione di 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, ecc ., a disposizione di cittadini, imprese ed enti pubblici.
Nell’ambito dei terreni agricoli la esigenza di disporre di informazioni organizzate sui valori è recentemente esplosa prepotentemente per effetto della sentenza n. 181 del 30 giugno 2011 che ha dichiarato incostituzionale il criterio indennizzatorio per l’esproprio, per pubblico interesse, delle aree di natura agricola ancorato ai valori agricoli medi (VAM) di cui alla legge n. 865/71 e s.m..
Di fatto nel mondo professionale sono avvertiti disagi connessi a:

1. carenza di informazioni economiche per tali tipi di beni;
2. confusione per la molteplicità di tipologie di valori agricoli assunte per specifiche funzionalità;
3. 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;
4. esigenza di 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.

Per tali motivazioni si è ritenuto di costituire un Osservatorio di valori immobiliari dei terreni agricoli, con caratteri professionali e scientifici da porre a disposizione di cittadini, imprese ed enti pubblici, secondo le specifiche tecniche riportate nel presente manuale
In una prima fase, per potere disporre subito di informazioni economiche su tali beni, l'osservatorio sarà realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche, basate su conoscenza generale del mondo agricolo, ed estrapolati sull'universo dei beni.
In una seconda fase, l'osservatorio assumerà, progressivamente, natura scientifica fondato su dati puntuali, specificatamente desunti dal mercato ed elaborati con metodologie statistico-matematiche.
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).
E' appena il caso di evidenziare come tale finalità dell'Osservatorio, da una parte semplifichi l'attività di costituzione, da un'altra non 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.
Per quanto concerne i terreni con piantagioni arboree i valori tengono conto anche del soprassuolo, che come è noto è in stretta correlazione tra età delle piante e durata del ciclo di estirpazione (o taglio per i boschi). A tale fine la durata del ciclo ordinario della piantagione è divisa in intervalli, corrispondenti alle varie fasi (ad esempio tre: soprassuolo con un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo; soprassuolo con un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; soprassuolo con un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo. Per i boschi si fa riferimento, invece, alla data in cui si può eseguire il taglio.
Altre problematiche concernono la corretta conduzione dei fondi in particolare per quanto riguarda la manutenzione delle opere di sistemazione, scolo e bonifica, se presenti. Oltre quelle sopra segnalate possono essere presenti molte altre condizioni particolari incidenti sui valori (vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, ecc.). In questi casi, l'Osservatorio non può che fare riferimento a condizioni di ordinarietà, prescindendo da queste.

Struttura e caratteri

L'Osservatorio di valori immobiliari è una banca dati di informazioni riferite al territorio contenenti notizie circa il valore immobiliare (e relativa fonte) nonché le caratteristiche dei relativi beni, interrogabile ed elaborabile.

Si elencano i principali caratteri-requisiti che contraddistinguono un Osservatorio scientifico

1. Definizione della natura dei valori rilevati:
2. Rilevazione delle caratteristiche tecniche dei beni;
3. Definizione dell'ambito territoriale di valenza dell'osservatorio
4. Codifica dei criteri e delle metodologie per la rilevazione dei valori
5. Raccolta e archiviazione dati
6. Elaborazione dei dati;

7. Specificazione delle tipologie di prodotti fornibili
8. Disponibilità di strumenti per l'accesso e l'utilizzazione dei dati

In particolare l'Osservatorio, di natura scientifica consente i seguenti vantaggi:

1. Superamento dell'incertezze dovute alle procedure empiriche di determinazione dei parametri, valori e pesi;
2. Autodeterminazione del livello di precisione delle stime;
3. Disponibilità di nuovi prodotti (schede di rilevazione dei valori) per la redazione di stime puntuali, statistiche, redditi agricoli, costi costruzioni rurali, ecc..
4. Possibilità di determinare altri aspetti economici dei beni, previsti dagli standard internazionali di stima (value in use; high and best use; special value; liquidation o forced value; ecc.) e relative procedure di stima (MCA, DCPFA, COST APPROACH).

Pare opportuno non sottacere le notevoli criticità da superare per la costituzione dell'Osservatorio:

1. Necessità di ingenti investimenti;
2. Poca trasparenza dei reali valori immobiliari nelle transazioni;
3. Difficoltà di accesso ai dati delle transazioni;
4. Necessità di utilizzare codifiche strette di rilevazione che ne possano garantire l'uniformità;
5. Esigenza di tutela della privacy dei soggetti contraenti;
6. Tempi lunghi per la costituzione;
7. Eccessiva dinamicità delle trasformazioni territoriali e socio-economiche;
8. Onerosità per il costante aggiornamento.

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

Direttivo e organizzazione

L'Osservatorio è diretto da un Direttore scientifico: ing. Antonio IOVINE, esperto in estimo già dirigente dell'Agenzia del Territorio e direttore della rivista http://www.catastonoline.it/ , supportato da un Comitato scientifico.

Il Comitato Scientifico è composto da docenti universitari, cultori della materia catastale, dirigenti e funzionari a riposo dell'Agenzia del Territorio, professionisti e altri soggetti comunque esperti in estimo.
La rilevazione dei valori immobiliari e le proposte di prima elaborazione sono sviluppate dai referenti locali, professionisti altamente qualificati e specializzati nel campo dell'estimo, ciascuno per la provincia di propria competenza. A livello centrale si provvede alla verifica formale del lavoro svolto ed alla validazione ai fini della pubblicazione.

La valutazione dei terreni agricoli

Si descrivono nel seguito i fattori più importanti che incidono sul valore dei fondi agricoli e che il perito deve esaminare preliminarmente alla formulazione del giudizio di stima e che sono raggruppabili in due grandi categorie.
La prima relativa a fattori ambientali generali di zona (caratteristiche fisiche ed economiche incidenti sulla produttività) e la seconda concernente i caratteri specifici del fondo in esame.
Tra la categoria dei fattori ambientali (estrinseche al fondo) rientrano:

1. i caratteri igienici quali la salubrità dell'aria (una volta, molto importante, era la presenza di malaria);
2. i caratteri topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti e le opere di sistemazione;
3. i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;
4. i caratteri geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);
5. i caratteri idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
6. i caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
7. i caratteri politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle sue linea generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivazioni, ecc.);
8. i caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.
9. la posizione della località in cui esso è ubicato, rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti.

I fattori specifici ovvero intrinseci, perché esclusivi del fondo sono invece costituiti da:

1. la giacitura, l'esposizione alla radiazione solare ed alla direzione dei venti, ecc.;
2. la superficie; per i fondi di piccola superficie, di norma, il mercato è più dinamico e sono più appetibili;
3. la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare (un'azienda costituita da un unico accorpamento è preferita rispetto ad altre suddivisa in più appezzamenti non continui);
4. la fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
5. presenza di acqua nel sottosuolo

6. sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderale;
7. presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale)
8. presenza di fabbricati rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
9. indirizzo produttivo e ordinamento colturale dell'azienda;;
10. presenza di vincoli, servitù attive e passive;
11. particolari condizioni che determino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi similari.

Qualità di coltura per i quali rilevare i valori

Le qualità di coltura catastali sono esorbitanti (n. 107) ed in alcuni casi obsolete.
Le qualità di coltura individuate nelle tabelle dei valori agricoli medi per espropri, sono in numero più ridotto e più vicine alla attuale realtà agricola.
Si ritiene pertanto opportuno fare riferimento a queste ultime.

A titolo esemplificativo si riporta un elenco più ricorrente delle qualità di coltura e relative declaratorie rinvenibili nella maggior parte delle province.

Arboricoltura da legno

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

Bosco ceduo

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

Bosco di alto fusto

Terreno occupato da alberi di alto fusto di ogni genere.

Bosco misto

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

Castagneto da frutto

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

Frutteto

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

Funghicoltura

Terreno all'aperto ovvero in "grotta" o in luoghi similari, dove nascono spontaneamente o vengono coltivati funghi appartenenti a specie commestibili per uso commerciale.

Giardino – Parco

Terreno destinato a scopo di ornamento, a colture floreali o arboree di pregio, sottratto per qualsivoglia uso all'ordinaria coltivazione, ad uso privato o a parco pubblico.

Incolto produttivo

Qualunque terreno, non compreso nei precedenti titoli, che senza l'intervento della mano dell'uomo, sia comunque in grado di fornire un prodotto valutabile, anche minimo.

Incolto sterile

Terreno assolutamente improduttivo.

Marcita

Prato permanente artificiale, irrigato durante tutto l'anno con acque che preservano le piante dal gelo scorrendo ininterrottamente sul terreno ed impedendo così il raffreddamento del manto erboso che continua a crescere anche se la temperatura esterna è molto bassa.

Oliveto

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

Orto

Terreno coltivato a ortaggi per scopo commerciale.

Orto irriguo

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

Pascolo

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

Pascolo arborato

Terreno destinato a pascolo sul quale insistono alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisce un fattore notevole del reddito del fondo.

Pascolo cespugliato

Terreno pascolativo, sparso di cespugli che limitano a ristrette zone la produzione dell’erba.

Prato

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

Risaia

Terreno fornito di irrigazione propria o di affitto nel quale la coltivazione a riso succede a coltivazioni diverse.

Seminativo

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

Seminativo arborato

Seminativo su cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.

Seminativo irriguo

Terreno come sopra, irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento le coltivazioni richiedano necessariamente l'irrigazione come per esempio il riso, sia che l'irrigazione non sia indispensabile.

Vivaio

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

Vivaio di piante forestali

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

Scheda di rilevazione dati economici e tecnici

Le schede per le rilevazioni di mercato sono il documento base di un Osservatorio di valori immobiliari. Le schede riportano i dati essenziali concernente la tipologia di immobile, prezzo della transazione, data, caratteristiche tecniche influenti sul valore, pedi vincoli, ecc.
Il formato è standard e, per consentire l'elaborazione dei dati, la scheda si comporrà di campi obbligatori per tutto il territorio nazionale e di campi informativi aggiuntivi variabili per ambiti locali e/o qualità di coltura.

Si riporta indicativamente uno stralcio dei contenuti delle schede di rilevazione..

Definizione terreno agricolo:

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 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, ect.).

Fonte indagini dirette:

Occorre specificare l'origine dell'informazione sul bene oggetto di rilevazione. secondo il presente elenco. Per ogni "fonte" vanno inserite nel campo "denominazione" le specifiche di seguito indicate:

- Agenzie immobiliari : nome ed indirizzo dell'agenzia
- annunci su quotidiani, riviste di settore: nome quotidiano/rivista e data pubblicazione
- informazioni dirette assunte da cartelli, ecc.
- notai (atti,compromessi): n° repertorio e data di registrazione o di stipula.
- stime istituti di credito e assicurazioni: nome ed indirizzo dell'istituto, data di riferimento della valutazione
- stime tribunale: n° ruolo generale e/o n° perizie, data e nome del tecnico
- stime uffici pubblici: ufficio, n° protocollo data e nome tecnico
- ufficio dell'Agenzia delle entrate: n° repertorio e data di registrazione
- conoscenze personali

10. altro

Identificazione immobile:

Inserire gli identificativi catastali (sezione, foglio, particella, qualità cultura, classe, superficie catastale) della/e particelle rilevate. Nella scheda rilevazione possono essere inserite particelle con qualità di coltura iscritta in catasto diversa, purchè la qualità di coltura effettivamente praticata sia omogenea (sotto il profilo del valore di mercato) per tutte le particelle. Diversamente devono essere compilate più schede.

Notizie dello strumento urbanistico vigente

Specificare secondo le seguenti definizioni :

TIPOLOGIA STRUMENTO URBANISTICO: Piano regolatore, programma di fabbricazione, ecc.
CODICE ZONA DI PIANO: inserire il codice previsto dallo strumento urbanistico vigente per la zona in cui ricade il lotto di terreno.
DESCRIZIONE ZONA: specificare il tipo di zona previsto dal piano, e l'eventuale esistenza di vincoli urbanistici Es.: zona agricola E1 – zona agricola E con vincolo di tutela ambientale, ecc.

INDICE DI FABBRICABILITA': rapporto fra volume massimo (mc) realizzabile per mq. di superficie del lotto di terreno desumibile dallo strumento urbanistico vigente.
LOTTO MINIMO: area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto (lotto)

Caratteristiche estrinseche del lotto di terreno

DISTANZA DAL CENTRO ABITATO: indicare se il lotto si trova nelle vicinanze o comunque a meno di 5 Km da un centro abitato e da una frazione abitata dotata di negozi e servizi sociali di supporto (scuole, chiese, presidi medici, etc.) ; oppure se si trova ad una distanza di 5-15 km (tenendo presente la realtà locale), oppure se la distanza è superiore a 15 Km
DISTANZA DA STRADE PRINCIPALI: indicare minima se il lotto si trova a meno di 5 km da una rete di collegamento viario importante (strada statale, provinciale), media se si trova a meno di 15 km; elevata se si trova a oltre 15 km
DISTANZA DA CENTRO STOCCAGGIO E VENDITA PRODOTTI AGRICOLI: indicare vicino se il lotto si trova a meno di 5 km da un mercato agricolo o da un centro di raccolta importante, lontano se si trova ad oltre 15 km; assente se si trova a distanze superiori
ALTIMETRIA MEDIA s.l.m. : indicare in quale collocazione può essere inserito il lotto, secondo la scala di intervalli indicata che tiene conto del valore dell'altimetria massima (pianura, collina, montagna)
UBICAZIONE IN ZONE DI PARTICOLARE PREGIO : indicare se il lotto ricade nella zona ed il tipo di pregio della zona (ad esempio, DOC – DOCG – ….)

Caratteristiche intrinseche del lotto di terreno

COLTURA IN ATTO: specificare l'effettiva utilizzazione agricola prevalente del lotto, avuto riguardo alle coltivazioni di suolo (seminativo, prato, ecc.), soprassuolo (vigneto, uliveto, ecc.), oppure miste (seminativo arborato, ecc.)
TIPOLOGIA LOTTO: precisare se si tratta di una singola particella catastale (o sua porzione) di terreno, oppure se una o più particelle facenti parte di una azienda agricola più ampia, della quale riportare l' estensione territoriale espressa in metri quadrati
ACCESSO DA: specificare se il lotto ha accesso diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpoderale.
FACILITA' DI ACCESSO: precisare se il lotto di terreno presenta, sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, una facilità di accesso sufficiente, o insufficiente. Nel caso l'accesso sia insufficiente evidenziare nel campo note/vincoli se l'accesso può essere adeguato e relative risorse economiche da sostenere.
CONFIGURAZIONE : specificare se la morfologia del lotto è di tipo regolare ovvero irregolare (strisciforme, oppure poligoni con angoli acuti, rientranze, ecc.) sempre che abbiano influenza sull'attività produttiva.
LOTTO COSTITUITO DA PARTICELLE CONTIGUE : nel caso di lotto costituito da più particelle, indicare se le stesse sono contigue.
GIACITURA: specificare se il lotto è prevalentemente (per più del 50% della superficie) pianeggiante, acclive, o molto acclive.
GRADO DI FERTILITA': specificare il livello di produttività del lotto è buono, medio, o scarso, in relazione alle condizioni topografiche, agronomiche, climatologiche ed economiche dello stato dei luoghi
NATURA DEL SUOLO: precisare il tipo e la costituzione del terreno, ovvero se il terreno è prevalentemente (per più del 50% della superficie) ricco di humus, o argilloso, o sabbioso, oppure roccioso e calcareo, o acquitrinoso, o di altro genere
DATI RELATIVI ALL'AZIENDA: indicare, in base al rapporto percentuale tra superficie del lotto e superficie dell'azienda, la porzione attribuibile al lotto della consistenza espressa in metri cubi vuoto per pieno delle costruzioni rurali, della superficie delle tettoie, o di altre dotazioni fondiarie.

Servitu'- vincoli:
I vincoli sono limitazioni che potrebbero impedire anche una piena utilizzazione agricola del fondo (ad esempio urbanistici, paesaggistici, idrogeologici, archeologici, ambientali, militari). Specificare se sul lotto di terreno sono presenti o meno servitù o vincoli, sempre che incidano in misura quantificabile sul valore o redditività. Evidenziare anche limitazioni di fatto: ad es. accesso tecnicamente impossibile, ai fini delle coltivazioni agricole.
La servitù è il diritto reale di godimento che grava su un fondo, detto fondo servente, per l'utilità di un altro fondo, detto fondo dominante appartenente a diverso proprietario (*v. art. 1027 c.c.*).

Incidenza spese di irrigazione e consortili:
In relazione alla entità ordinaria di tali spese, indicare se essa è alta media, bassa (o addirittura assente).

Presenza di allevamento animale:

Indicare, se sul terreno in esame (azienda della quale fa parte) è svolta attività di allevamento animale ed in caso affermativo la rilevanza di tale allevamento. Per allevamento animale si intende un ben definito indirizzo produttivo zootecnico dell'azienda, per cui vanno escluse forme di allevamento finalizzato ad uso personale e familiare del conduttore ovvero a presenze sporadiche di qualche capo animale.

Documentazione fotografica:

Inserire
nel riquadro 1: una rappresentazione planimetrica possibilmente estratta da foto aerea (Google Earth), ortofotodigitale, aerofotogrammetria, mappa catastale;
nel riquadro 2, foto panoramica scattata a margine del terreno.

Consistenza-prezzo del lotto di terreno:

Riportare la superficie lotto o i soli dati rilevati tra i seguenti: prezzo di compravendita; valore di mercato; offerta di vendita. Quindi calcolare il prezzo, valore od offerta unitario/a (al mq.).

SUPERFICIE LOTTO: specificare l'intera superficie del lotto in mq
e nel caso di più particelle indicare la somma delle singole superfici, comprensiva dell'area di sedime di eventuali fabbricati esistenti.
PREZZO DI COMPRAVENDITA: quantità di moneta effettivamente pagata o pagabile, per acquistare la proprietà di un determinato bene. Integrare l'informazione con quella relativa alle costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, scorporandola con la più indicata delle metodologie previste dall'Estimo (corrispettivo indicato nell'atto di acquisto).
VALORE DI MERCATO: aspetto economico o criterio di stima che indica, di un bene, il valore espresso dalla *quotazione che il bene oggetto di stima potrebbe ottenere in una libera contrattazione di compravendita*, al momento della stima. Integrare l'informazione con quella relativa alle costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, scorporandola con la più indicata delle metodologie previste dall'estimo (valore riportato in una valutazione tecnica professionale, da un perito estraneo alle parti).
OFFERTA DI VENDITA: richiesta economica per la vendita dell'immobile (rilevata da operatori immobiliari o altre

fonti della stessa fattispecie).
PREZZO, VALORE OD OFFERTA UNITARIO/A (AL MQ.): si ottiene dividendo rispettivamente il prezzo di vendita, il valore di mercato o l'offerta di vendita, comprensiva dell'incidenza delle costruzioni, per la superficie del lotto.

Il dato economico rilevato se attinente ad azienda con diverse qualità di coltura deve essere scomposto per aggregati di terreni ad omogenea qualità di coltura e valore commerciale, per ognuno dei quali va compilata una scheda di rilevazione autonoma.

Note:
in questo campo vanno riportate le seguenti informazioni (se conosciute):
specificare se trattasi di immobile libero da ipoteche
specificare, se presenti, il tipo di servitù e di vincoli esistenti sul lotto

Utilizzazione delle schede di rilevazione nelle stime puntuali

Una prima importante utilizzazione, ancorché minimale rispetto alle potenzialità intrinseche, delle schede di rilevazione è sicuramente l'allegazione alla perizia di stima per motivare, in modo assolutamente trasparente, il valore attribuito.
Le schede allegate potranno altresì costituire fondamento anche del processo di modulazione del valore medio con le metodologie classiche di stima attraverso il meccanismo dei comodi e scomodi e delle aggiunte e detrazioni.
Si evidenzia che nella comparazione tra il bene oggetto di stima e gli altri beni di prezzi noti si prendono ad esame, per quanto possibile, fondi in condizioni ordinarie.
Può accadere, anche abbastanza frequentemente, che quello oggetto di valutazione presenti della caratteristiche particolari, apprezzate sul mercato, che lo rendano più o meno appetibile.
Se queste caratteristiche non sono autonomamente valutabili (in sostanza influiscono sul valore a parità di beneficio fondiario ritraibile) si definiscono comodi o scomodi del fondo a seconda che abbiano una incidenza positiva o negativa, (ad esempio una ubicazione dei fabbricati in zona elevata o panoramica, in vicinanza dei centri abitati, un accesso agevole, forma regolare, ecc, costituiscono comodi, di contro l'ubicazione in zona depressa, ombrosa, umida, un difficile accesso, l'insalubrità della zona, ecc. rappresentano scomodi).
La valutazione viene eseguita con metodo empirico aumentando o diminuendo in forma percentuale il valore del fondo ottenuto attraverso il confronto.
E' solo l'esperienza del perito a guidarlo nell'individuare la presenza o meno di queste caratteristiche e a stimare in forma appropriata l'influenza economica del carattere disomogeneo rispetto al campionamento.
Se invece le condizioni di straordinarietà sono valutabili separatamente, la stima avviene con criteri più razionali attraverso la preventiva individuazione dell'aspetto economico più pertinente e quindi della metodologia più opportuna, attraverso la quantificazione di specifiche aggiunte e detrazioni.
Esempi di aggiunte al valore possono essere comportati dalle seguenti circostanze:

1. maggiori dotazioni fondiarie rispetto all'ordinario (fabbricati, sistemazioni, impianti irrigui,……); l'aggiunta si calcola valutando il costo di costruzione delle suddette opere, decurtato per vetustà e stato di conservazione.
2. redditi transitori e certi superiori all'ordinario, non dipendenti dalle capacità specifiche dell'imprenditore; l'aggiunta è valutabile attraverso l'accumulazione iniziale delle differenze tra il maggiore reddito e quello ordinario;

3. maggiori dotazioni di scorte aziendali rispetto all'ordinario e suscettibili di una pratica utilizzazione (nella valutazione a cancelli chiusi); l'aggiunta è calcolabile come prezzo di mercato delle scorte stesse [2];
4. anticipazioni colturali, frutti pendenti, fertilità residua (all'analisi della natura di questi aspetti e al metodo di valutazione saranno dedicati specifici paragrafi);
5. servitù attive (la stima delle servitù sarà oggetto di ampia trattazione nel capitolo dedicato all'estimo legale).

Esempi di detrazioni al valore possono essere comportati dalle seguenti circostanze, la maggiore parte delle quali costituiscono fatti esattamente opposti a quelli considerati per le aggiunte:

1. minori dotazioni fondiarie rispetto all'ordinario (fabbricati, sistemazioni, impianti irrigui,……)
2. maggiori spese straordinarie rispetto all'ordinario;
3. servitù passive;
4. ipoteche, mutui ed altri oneri reali gravanti sul fondo; la stima della detrazione è costituita dall'onere economico per estinguere il peso – quando ciò è possibile – attualizzato al momento della valutazione ovvero, non potendo procedere all'estinzione, attraverso l'accumulazione iniziale della quota annuale che la presenza del peso comporta;
5. minori redditi transitori rispetto all'ordinarietà.

Le schede di rilevazione possono altresì essere, più proficuamente, utilizzate con le metodologie di stima più scientifiche, di più recente introduzione, quali il Market Comparison Approach, attraverso la determinazione dei prezzi marginali delle singole caratteristiche più influenti sul valore dei fondi rustici e l'aggiustamento del valore del bene oggetto di stima a partire da quello dei vari beni presi a confronto, in relazione alle diverse caratteristiche da essi posseduti.
Con tale ultima metodologia l'adeguamento del valore del fondo oggetto di stima, soprattutto per eventuali comodi o scomodi, non è quindi più rimesso all'ampia discrezionalità del perito, ma avviene in forma completamente trasparente, ancorché ancora semi-empirica con dimostrazione matematica dei singoli aggiustamenti.

Elaborazione dei dati

Una utilizzazione più proficua delle schede di rilevazione dei valori immobiliari dei terreni agricoli, dopo il principale fine (allegazione alla perizia di stima, scheda per proposta di vendita, inventario, ecc.) potrebbe essere finalizzata anche alla raccolta sistematica e condivisa delle stesse, per la costituzione di un data base specifico da rendere disponibile per gli operatori di mercato.
L'elaborazione delle schede di rilevazione può consentire la costituzione di un listino immobiliare per tipologie di beni e specifiche località, oltre ad eventuali possibili segmentazioni legate alle caratteristiche (consistenza, altitudine sul livello del mare, fondi liberi, affittati, ecc.).
Infine, in presenza di un sufficiente numero di schede di rilevazione, l'elaborazione statistica delle stesse potrà portare altri utili contributi alla conoscenza del territorio e del particolare settore immobiliare, fino alla possibilità di costruire una funzione matematica per la valutazione di un terreno agricolo sulla base di alcuni parametri numerici, che quantifichino le sue specifiche caratteristiche quantitative e qualitative, come indicato nel successivo paragrafo (sistemi di valutazione di massa).

Modalità di utilizzazione dell'Osservatorio in fase di impianto

Nella fase di prima costituzione dell'Osservatorio, viene fornito un listino immobiliare provinciale informato di e.book, commercializzato via WEB sul sito http://www.exeoedizioni.it/.
Il listino riporta per ogni comune della provincia e per ogni coltura viene fornito un valore minimo e massimo ordinario.
Per consentire un suo immediato utilizzo, ancorché di limitata utilità, l'elaborazione dei valori per la costituzione del listino immobiliare e della funzione di stima è stato eseguito sulla base delle informazioni disponibili o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche, in ossequio all'operatività prevista dalla disciplina dell'estimo, basate su conoscenza generale del mondo agricolo, ed estrapolate sull'universo dei beni.

Per ogni qualità di coltura oggetto di rilevazione e per ogni comune sono stati:

1. individuati i valori massimi e minimi ordinari, che andranno a costruire i dati del listino immobiliare;
2. vagliati ed individuati i parametri più influenti sul valore dei terreni agricoli;
3. definito il coefficiente numerico che rappresenta ogni livello della scala qualitativa di ciascun parametro di stima;
4. l'applicazione della funzione di stima dovrà rilasciare valori contenuti nell'intervallo minimo-massimo.

Tali attività consentiranno anche nella fase di prima costituzione dell'osservatorio, di potere determinare il valore immobiliare, adeguato alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione, con la seguente formula multiparametrica di tipo moltiplicativo

V fondo = Vmax *k1 *K2*K3*.....Kn

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

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

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
Sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.
L'utilizzo delle quotazioni , quindi, non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.
Solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata

ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto, rappresenta la consulenza idonea a rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e di motivare il valore da attribuire.

Si riporta nel seguito un esempio di calcolo del valore puntuale con il suddetto algoritmo.
Supponiamo di volere conoscere il valore di un terreno coltivato a seminativo irriguo sito nel Comune di Terni.
Consultando l'Osservatorio, pagine contenenti i valori dei terreni seminativi in Comune di Terni, troviamo i seguenti valori:

Seminativo
Val max 19.500
Val min 9.000
Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella L117A

Conoscendo le caratteristiche del terreno, possiamo ricavare il valore più aderente alle sue qualità scegliendolo tra il valore massimo e minimo con i seguenti criteri:
Tra le varie tabelle parametriche riportate nello specifico paragrafo, occorre andare ad esaminare quella indicata, cioè la *tabella L117A*

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

Fertilità: buona:	coeff. 0,90 (in quanto livello medio di fertilità della zona)
Giacitura: pianeggiante	coeff. 1,00 (in quanto con pendenza inferiore al 2%)
Accesso: sufficiente	coeff. 0,95 (è possibile l'accesso con ogni mezzo agricolo)
Forma: regolare	coeff. 1,00 (il terreno è accorpato e di forma rettangolare adeguata)
Ubicazione: eccellente	coeff. 1,00 (il terreno è ottimamente servito da viabilità ed è distante circa 3 Km. dal centro abitato e dai principali servizi di natura agricola)
Ampiezza: piccolo appezz.	coeff. 0,95 (il terreno ha una superficie di 0,4 ha mentre l'estensione media dei terreni in zona è di 2-5 ha)

Applicando la suddetta formula si ha:

V unitario del fondo = 19.500 *0,9 *1*0,95*1*1*0,95 = 15.839 €/ha

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

Di seguito si riporta un'ipotesi di parametri tecnici e loro scala di variabilità, per un determinato comune ed una specifica qualità di coltura. La tabella potrebbe essere ripetitiva per comuni omogenei sotto i profili climatico-ambientale e socio-economico.

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

Fertilità

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

Giacitura

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

Esposizione

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

L’Osservatorio in fase di regime

In una seconda fase, l’osservatorio assumerà, progressivamente, natura scientifica fondato su dati puntuali, specificatamente desunti dal mercato ed elaborati con metodologie statistico-matematiche.
Il passaggio potrà avvenire man mano che si acquisiranno informazioni in un numero sufficiente per l’elaborazione statistica.
Il primo passaggio delle elaborazioni consiste nel condensare nei parametri di stima individuabili la miriade di informazioni elementari del tutto oggettive riportate nelle schede di rilevazione.
Le successive fasi di elaborazione concerneranno nella:

1. individuazione dei parametri che hanno una valenza statistica nell’individuazione del valore immobiliare;
2. estrapolazione dei valori minimi e massimi ordinari per la costituzione del listino immobiliare;
3. costruzione della funzione valore per le stime puntuali.

Nel seguito, si anticipano sinteticamente, le metodologie previste dal progetto, essenzialmente di natura statistico-matematiche.
La ricerca sperimentale nell’ambito della disciplina dell’estimo, ferma restando la validità degli incontrovertibili principi della dottrina classica, già da molti anni ha individuato strumenti di analisi definibili di tipo scientifico (modelli estimativi, statistico-matematici), fondati sulla rilevazione di dati immobiliari (prezzi di mercati e caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili) e la loro elaborazione massiva.
Questi modelli mirano a spiegare le relazioni di tipi causa-effetto esistenti tra un insieme di variabili fisiche, tecniche, economiche, ecc., (caratteristiche immobiliari), dette variabili esplicative o indipendenti, e la variabile spiegata (dipendente) costituita generalmente dal prezzo di mercato.
Tali modelli, quindi, superano la metodologia classica incentrata sull’utilizzazione di un solo parametro di stima (ad es. superficie, canone di affitto, beneficio fondiario, ecc.), ancorché corretto da aggiunte e detrazioni, per abbracciare l’approccio che ricorre all’uso di più parametri (teoricamente tutti, ma dal punto di vista operativo solo quelli più influenti), sicuramente più prossimo alla effettiva natura del procedimento di stima, influenzato proprio da molteplici fattori e non un singolo elemento.
Nell’ambito dei modelli di tipo statistico-matematico impiegati nelle valutazioni trovano, in concreto, maggiore diffusione i modelli di regressione semplice e multipla (MRA).
Si ritiene utile evidenziare la stretta relazione fisica che lega i risultati della stima condotta con metodi scientifici e quindi la definizione della funzione valore a ciascun fenomeno fisico-economico concreto descritto dalle caratteristiche tecnico-economiche del bene e che si esterna attraverso il concetto di prezzo marginale.
Il prezzo marginale esprime, in termini monetari, la misura delle valenze sia quantitative che qualitative di risorse immobiliari, che non sono scambiate sul mercato e che quindi non presentano un prezzo direttamente rilevabile, e rappresenta l’ipotetico apporto marginale al prezzo totale di una data caratteristica immobiliare.

Come determinare allora i prezzi marginali. In definitiva ed in estrema sintesi, la stima delle singole caratteristiche qualitative può essere condotta attraverso l'isolamento delle stesse caratteristiche e la misura del concorso monetario di ciascuna di esse al prezzo totale.
Pertanto il valore complessivo del bene può essere ottenuto dalla "somma" dei prodotti dei prezzi marginali delle singole caratteristiche qualitative e quantitative per la relativa entità in cui le caratteristiche stesse sono presenti.
Il prezzo marginale può assumere valore positivo, negativo o nullo nei casi rispettivamente in cui al crescere di un'unità della variabile il prezzo totale aumenta o diminuisce di un importo marginale, oppure non vi sono nè incrementi nè decrementi di prezzo al variare dell'ammontare della variabile (in sostanza la variabile è ininfluente e può essere omessa).
I modelli di regressione multipla utilizzabili sono vari, dopo quello più semplice di regressione multipla lineare, si può ricorrere a modelli più sofisticati quali quelli di regressione multipla esponenziale nei coefficienti e di regressione multipla esponenziale nelle variabili. Sono i due ultimi modelli quelli che più si adattano alla realtà del mercato immobiliare secondo il quale, di norma, non vi è sempre una proporzionalità perfettamente lineare tra valore e parametro di stima.

La funzione del valore immobiliare Vj , riferita al segmento di mercato e al campione rilevato, per un terreno da valutare di indice j, può assumere le seguenti forme, con il significato dei simboli sotto precisato.

dove:
Vj = valore immobiliare dell'elemento j-esimo);
c0 = fattore costante relativo alle caratteristiche locazionali riferite al segmento di mercato e al campione considerato, in lire
mi = prezzo marginale della caratteristica i-esima in o euro per unità di misura della caratteristica;
xi = caratteristica posizionale e tipologica generica, espressa da un numero.
Bo = Valore unitario costante relativo alle caratteristiche dell'unità e locazionali riferite al segmento di mercato e al campione considerato, in lire a mq. di superficie
Bi = coefficienti numerici adimensionali marginali che, al variare di una unità della singola caratteristica, esprime il contributo della caratteristica stessa.

In fase di regime, il listino immobiliare sarà prodotto automaticamente sulla base dell'elaborazione della banca dati valori. Altresì saranno interrogabili e commercializzabili i dati estratti dalle schede di rilevazione per un uso puntuale come motivazione di base nelle stime immobiliari.

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

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

Osservatorio nazionale dei Valori dei terreni Agricoli

Listino di valori realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche, basate sulla conoscenza generale del mondo agricolo, ed estrapolati sull'universo dei beni. Alle operazioni hanno partecipato esperti nella materia dell'estimo, supportati da operatori locali, con conoscenza del mercato immobiliare delle varie zone.*http://exeo.it/site/e_ProductsList.asp?IdCategoria=20*