

(M2C4-I3.3) PROGETTAZIONE A LIVELLO ESECUTIVO DELLE OPERE DI PROTEZIONE ARGINALE PER IL MANTENIMENTO DELL'ASSETTO AMBIENTALE E IDRAULICO-MORFOLOGICO (SCHEDA 16 LINEA PT) NELL'AMBITO DELL'INVESTIMENTO PNRR M2C4 - I3.3 RINATURAZIONE DELL'AREA DEL PO, FINANZIATO DALL'UNIONE EUROPEA NEXTGENERATIONEU

CUP: B41G21000010006

PROGETTO ESECUTIVO

SCHEDA N° 16 CAORSO (PC) - PROGETTO DIAFRAMMATURE

CODICE ELABORATO PE.0.1.6.ESP.GE.R.T.0.0.1.A

TITOLO DELL'ELABORATO

Relazione giustificativa e definizione indennità di occupazione ed esproprio

SCALA	COMMESSA	WBS			CODICE			REVISIONE
-	M2C4 I3.3	Fase	Scheda	Opera	Argomento	Tipo elab.	Progressivo	Rev.
		PE	055	ESP	GE	RT	001	A

PROGETTAZIONE

Raggruppamento temporaneo di professionisti

Mandataria



Mandanti



Ing. Andrea Marzi

STUDIO TECNICO
ING. PUCCINELLI
www.puccinelli.webs.com



STAZIONE APPALTANTE

**Agenzia Interregionale
per il Fiume Po**
Strada G. Garibaldi n.75
43121 Parma (PR)

**Responsabile Unico
del Procedimento**
Ing. Mirella Vergnani

Responsabile dell'Integrazione delle Prestazioni Specialistiche

Ing. Andrea Marzi
Ing. Andrea Pettinaroli

Responsabile dell'elaborato

Ing. Federico De Piccoli

A	12/03/2025	Prima Emissione	MS	AM	AM
Rev.	Data	Descrizione	Redatto	Verificato	Approvato

AIPO

Agenzia Interregionale per il fiume Po

**INTERVENTO N. 16 – KM 343 – L – ER CASELLE LANDI
(LO) E PIACENZA (PC)**

ESPROPRI

**RELAZIONE GIUSTIFICATIVA E DEFINIZIONE
INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE ED ESPROPRIO**

INDICE

1.	GENERALITA'	3
2.	LE MAPPE CATASTALI.....	3
3.	LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE	3
4.	LE VISURE CATASTALI.....	4
5.	L'ELENCO DITTE.....	4
6.	RIFERIMENTI NORMATIVI	4
7.	I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITA'	4
8.	IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ COMPLESSIVE	5
9.	IL QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO DELLE INDENNITÀ	6
10.	ALLEGATI.....	7

1. GENERALITA'

Gli interventi contenuti nel presente progetto riguardano la realizzazione delle opere di diaframmatatura strutturale continua di circa 580 m di lunghezza, avente spessore 0,80 m e profondità di 26 m a partire da una bancata intermedia dell'argine in froldo posta circa 5 m al di sotto del coronamento del corpo arginale stesso.

Trattandosi di opere in sottosuolo, gli interventi prevedono la sola occupazione temporanea delle aree.

La descrizione puntuale degli interventi e le verifiche di tipo idraulico sono riportati nella relazione tecnica del progetto.

In via cautelativa sono stati presi a riferimento i valori max pubblicati da Exeo per l'anno 2024.

Rispetto alla cartografia urbanistica il tracciato si sviluppa su aree agricole poste a margine dell'area edificata e, in parte minore, su aree a servizi per la viabilità.

Le aree di occupazione sono puntualmente individuate nei Piani Particellari con campiture di colorazione differente secondo le tipologie di occupazione.

Nel piano particellare sono state introdotte informazioni in merito alle previste occupazioni di suoli catastalmente demaniali o ad essi assimilabili. Per l'occupazione/acquisizione di esse si provvederà, in luogo all'esproprio, a stipulare adeguata convenzione.

2. LE MAPPE CATASTALI



Le mappe catastali utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza in formato digitale.

Tale cartografia è poi stata trasferita su Autocad con specifici criteri suddividendo le varie entità (linee di particelle, linee di fabbricati, corsi d'acqua, strade ecc.) in layer precostituiti nel file prototipo.

3. LE TAVOLE GRAFICHE DEL PIANO PARTICELLARE

3.1. LA SIMBOLOGIA DEI TITOLI DI OCCUPAZIONE

Il piano particellare è stato redatto secondo i seguenti titoli di occupazione:

-  aree da espropriarsi;
-  aree da occuparsi temporaneamente.

Tutte le aree da occuparsi per la realizzazione dell'opera sono individuate nelle tavole di piano particellare per mezzo di campiture eseguite mediante apposita retinatura colorata.

In particolare la viabilità esistente e le acque pubbliche, pur non essendo state evidenziate tramite apposita colorazione, sono facilmente individuabili sulla mappa catastale. Su

queste aree l'esproprio non dovrà eseguirsi poiché le proprietà od i possessi delle aree così individuate sono già appartenenti ad enti pubblici.

4. LE VISURE CATASTALI

Individuate le particelle interessate dalle occupazioni sono state eseguite le relative visure catastali per determinarne i dati identificativi (intestazione, superficie, redditi ecc.). Tali visure sono state eseguite nel mese di marzo 2025, inizialmente presso il Nuovo Catasto dei Terreni e, ove necessario, presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

5. L'ELENCO DITTE

Tutte le informazioni relative alle visure catastali nonché quelle relative alle informazioni sulle superfici delle aree da occuparsi sono riassunte nelle tabelle dell'Elenco Ditte.

In tale elenco sono riportati per ogni **ditta catastale** intestata:

- ⌚ il numero d'ordine della ditta.
- ⌚ i dati dell'intestatario catastale (cognome, nome, codice fiscale, titolo di proprietà, indirizzo di residenza)
- ⌚ i dati catastali delle particelle occupate.
- ⌚ il dettaglio delle superfici delle aree da occupare permanentemente (esproprio) e temporaneamente per aree di cantiere.
- ⌚ l'indennità di esproprio e di occupazione temporanea determinata, in base al valore venale, nonché l'indennità per l'affittuario o il conduttore, in base al valore agricolo.

Come previsto dal DPR 327/2001 e s.m.i. i proprietari indicati sono quelli catastali.

6. RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali parti normative e giurisprudenziali in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- ⌚ DPR 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni.
- ⌚ D. LGS. 163/2006 e s.m.i. e D.L. 1/2012 (conv. in legge 27/2012) art. 52.
- ⌚ Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 (dichiarazione di incostituzionalità dei commi 1 e 2 dell'art. 37 DPR 327/2001 e successivo adeguamento normativo con legge 244/2007 art. 2 comma 80).
- ⌚ Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 (modifiche all'art. 40 DPR 327/2001).
- ⌚ Sentenza della Corte Costituzionale n. 338 del 22 dicembre 2011 (dichiarazione di incostituzionalità del comma 7 dell'art. 37 DPR 327/2001).

7. I CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITA'

È stata eseguita una suddivisione tipologica delle aree interessate al progetto:

- ⌚ aree agricole.
- ⌚ aree boschive.
- ⌚ strade esistenti.

È stata poi accertata la tipologia di occupazione in relazione alle prescrizioni progettuali:

- ⌚ aree da occupare temporaneamente per il cantiere.

Non sono previste aree da espropriare.

8. IL CALCOLO DELLE INDENNITÀ COMPLESSIVE

8.1. GENERALITA'

Il conteggio economico delle indennità di esproprio si basa sull'analisi di tutte le informazioni ricercate per la formazione degli elaborati progettuali ed in particolare sulle:

- ⌚ classificazioni urbanistiche effettuate secondo i criteri esposti in precedenza;
- ⌚ superfici di occupazione desumibili dagli elenchi ditte;
- ⌚ informazioni presenti negli elenchi ditte (superfici esproprio, titoli di esproprio, destinazione d'uso dei terreni);
- ⌚ configurazione planimetrica delle occupazioni;
- ⌚ quotazioni EXEO;
- ⌚ la normativa vigente secondo i criteri indicati dal DPR 327 del 8 giugno 2001 e s.m.i. – Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità e più segnatamente:
 - per i terreni non edificabili in base agli articoli 40, 41 e 42 come aggiornati dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011.
 - per i terreni oggetto di occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione in base agli art. 49 e 50.

Le valutazioni dei valori economici sono tutte riferite alla data di settembre 2024.

8.2 INDENNITÀ PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE

La realizzazione delle opere in progetto prevede l'utilizzo di aree che a fine lavori verranno restituite ai proprietari, oltre che aree di cantiere e aree di lavoro.

L'indennizzo considerato è quello previsto dalla normativa vigente (art. 50 dpr 327/2001) che è pari a un dodicesimo all'anno dell'indennità spettante in caso di esproprio (cioè sulla base del valore venale sia per le aree agricole sia per quelle edificabili) moltiplicato per il numero previsto degli anni di occupazione che, ai fini della presente relazione, si assume pari a 1.2 in via cautelativa.

Inoltre è stato considerato in via cautelativa che tutte le proprietà private sono Coltivatori diretti e che vi siano fittavoli, questi ultimi sono stati considerati anche sulle proprietà private.

8.3. CONVENZIONAMENTI CON ENTI PUBBLICI

L'acquisizione delle aree già di proprietà di enti pubblici o ad essi assimilabili avverrà nell'ambito di una cessione mediante atto notarile laddove ciò risulterà possibile, ovvero di un convenzionamento per tutte le aree non cedibili (aree demaniali, fiumi, strade esistenti ecc.).

9. IL QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO DELLE INDENNITÀ

CAORSO SCHEDA 16

INDENNITA' OCCUPAZIONE PRIVATI + PUBBLICO	€	16.565,28
---	---	-----------

	COMUNE	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	NOMINATIVO O DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	CODICE FISCALE	SUPERFICIE DA OCUPARE (mq)	VALORE DI MERCATO EXEO (exeo) €/mq	INDENNITA' DI ESPROPRIO	INDENNITA' DI OCCUPAZIONE ANNUA (1/12) €/mq	DURATA	TOTALE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA (1/12) (€)	TOTALE INDENNITA' (€)
1	Caorso (PC)	TERRENI	7	10	SEMINATIVO	MEZZANONE SOCIETA' AGRICOLA S.R.L. c.f. 01016920033 - PROPRIETA' per 1/1	VIA CREMONA 280 - 25121 - BRESCIA (BS)	1016920033	11.970,00	€ 5,45	€ -	€ 0,45	1,5	€ 0,68	€ 8.154,56
2	Caorso (PC)	TERRENI	7	23	SEMINATIVO	MEZZANONE SOCIETA' AGRICOLA S.R.L. c.f. 01016920033 - PROPRIETA' per 1/2	VIA CREMONA 280 - 25121 - BRESCIA (BS)	1016920033	3.050,00	€ 5,45	€ -	€ 0,45	1,5	€ 0,68	€ 2.077,81
3	Caorso (PC)	TERRENI	7	100	SEMINATIVO	MEZZANONE SOCIETA' AGRICOLA S.R.L. c.f. 01016920033 - PROPRIETA' per 1/3	VIA CREMONA 280 - 25121 - BRESCIA (BS)	1016920033	6.622,00	€ 5,45	€ -	€ 0,45	1,5	€ 0,68	€ 4.511,24
4	Caorso (PC)	TERRENI	7	11	PRATO	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO OPERE IDRAULICHE DI SECONDA CATEGORIA		80193210582	6.796,00	demanio	€ -	€ -	- 1,5	€ -	€ -
5	Caorso (PC)	TERRENI	7	24	SEMINATIVO	MEZZANONE SOCIETA' AGRICOLA S.R.L. c.f. 01016920033 - PROPRIETA' per 1/1	VIA CREMONA 280 - 25121 - BRESCIA (BS)	1016920033	501,00	€ 5,45	€ -	€ 0,45	1,5	€ 0,68	€ 341,31
6	Caorso (PC)	TERRENI	10	5		ENTE URBANO			137,00	€ 5,45	€ -	€ 0,45	1,5	€ 0,68	€ 93,33
7	Caorso (PC)	TERRENI	10	6		ENTE URBANO			185,00	€ 5,45	€ -	€ 0,45	1,5	€ 0,68	€ 126,03
8	Caorso (PC)	TERRENI	10	8	SEMIN ARBOR	CARIPE S.R.L. con sede in PIACENZA (PC) Codice Fiscale: 01151640339	LOCALITA' CA' MORTA - 29100 - PIACENZA (PC)	1151640339	145,00	€ 5,45	€ -	€ 0,45	1,5	€ 0,68	€ 98,78
9	Caorso (PC)	TERRENI	10	9	PRATO	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO OPERE IDRAULICHE DI SECONDA CATEGORIA		80193210582	10,00	demanio	€ -	€ -	- 1,5	€ -	€ -
10	Caorso (PC)	TERRENI	10	22	SOMM ARG 2	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO OPERE IDRAULICHE DI SECONDA CATEGORIA		80193210582	380,00	demanio	€ -	€ -	- 1,5	€ -	€ -
11	Caorso (PC)	TERRENI	4	43	SEMINATIVO	MEZZANONE SOCIETA' AGRICOLA S.R.L. c.f. 01016920033 - PROPRIETA' per 1/1	VIA CREMONA 280 - 25121 - BRESCIA (BS)	1016920033	1.706,00	€ 5,45	€ -	€ 0,45	1,5	€ 0,68	€ 1.162,21
															€ 16.565,20

10.ALLEGATI

- Tabelle Exeo per seminativo e prato



VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2024 COMUNE DI CAORSO (PC)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO	39000	62000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

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

Seminativo

Fertilità	BUONA
Giacitura	PIANEGGIANTE
Accesso	BUONO
Forma	NORMALE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	MEDIO APP

€ 54.556/ha

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente l'andamento dei valori agricoli e, per ogni Provincia, l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo.

Si avverte che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni, tenendo conto delle situazioni particolari che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, connaturata ad ogni listino immobiliare.

Descrizione caratteristiche tecniche e loro livelli qualitativi:

Fertilità

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura. Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

Ottima - se il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

Buona - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiori al 66% di quelle massime in zona;

Mediocre - quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante - sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Acclive - sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre - livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

Buono - quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente - quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servizi che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente - quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Forma

È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

Regolare - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

Normale - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

Penalizzante - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

Ubicazione

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

buona - quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

normale - quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

carente - quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Ampiezza

È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura).

Medio appezzamento - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

Piccolo appezzamento - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

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



VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2023 COMUNE DI CAORSO (PC)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
PRATO	20000	38000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

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

Prato	
Fertilità	BUONA
Giacitura	PIANEGGIANTE
Accesso	SUFFICIENTE
Forma	NORMALE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	MEDIO APP
€ 30.951/ha	

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente l'andamento dei valori agricoli e, per ogni Provincia, l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo.

Si avverte che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni, tenendo conto delle situazioni particolari che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, connaturata ad ogni listino immobiliare.

Descrizione caratteristiche tecniche e loro livelli qualitativi:**Fertilità**

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura. Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

Ottima - se il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

Buona - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiori al 66% di quelle massime in zona;

Mediocre - quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante - sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Acclive - sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre - livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

Buono - quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente - quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servizi che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente - quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Forma

È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

Regolare - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

Normale - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

Penalizzante - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

Ubicazione

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

buona - quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

normale - quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

carente - quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Ampiezza

È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura).

Medio appezzamento - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

Piccolo appezzamento - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

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