

I DIVERSI USI DEL SUOLO DETERMINANO DIVERSI TIPI DI MERCATO, SPESSO TRA LORO SOVRAPPOSTI E CORRELATI

POSSIBILE UTILIZZAZIONE DEL SUOLO:

- AGRICOLTURA**
- ATTIVITA' INDUSTRIALI E COMMERCIALI**
- USI RESIDENZIALI E RICREATIVI (TURISMO)**
- INFRASTRUTTURE**

IL MERCATO FONDIARIO E' INFLUENZATO DAL QUADRO ECONOMICO – POLITICO – ISTITUZIONALE.

IN PARTICOLARE I VALORI FONDIARI SONO INFLUENZATI DA:

- SVILUPPO ECONOMICO**
- SVILUPPO DEMOGRAFICO**
- SVILUPPO TECNOLOGICO**
- INFLAZIONE (TERRA COME BENE RIFUGIO)**
- REDDITIVITA' DEGLI INVESTIMENTI AZIONARI E FINANZIARI**
- REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DELLA TERRA**
- PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**
- POLITICA AGRARIA (PAC, POLITICHE NAZIONALI E REGIONALI)**
- POLITICHE FISCALI**
- RAPPORTI TRA PROPRIETA' FONDIARIA E LAVORATORI E LORO SINDACATI**

CARATTERISTICHE DEL MERCATO FONDIARIO

MERCATO IMPERFETTO

(NON SI VERIFICA L'UNICITA' DI PREZZO SU TUTTO IL MERCATO)

A CAUSA DI:

-SCARSA FUNGIBILITA'

-RIDOTTA TRASPARENZA

-COSTO ELEVATO

-REGIME DI MONOPOLIO OD OLIGOPOLIO BILATERALE

RIDOTTO GRADO DI ATTIVITA':

LA SUPERFICIE ANNUALMENTE COMPRAVENDUTA RISULTA PARI A CIRCA L'1 – 2% DELLA SUPERFICIE TOTALE

MERCATO LOCALE:

NELLA MAGGIOR PARTE INTERESSA AMBITI INTRAPROVINCIALI

(ZONE ALTIMETRICHE E REGIONI AGRARIE)

CARATTERISTICHE DEI BENI FONDIARI

TOPOGRAFICHE {
UBICAZIONE
ALTITUDINE
GIACITURA
INCLINAZIONE
ESPOSIZIONE

CARATTERISTICHE FISICO – CHIMICHE DEL TERRENO

**IDROLOGICHE
CLIMATICHE
AMBIENTALI**

STRUTTURALI

{
AMPIEZZA
CONFORMAZIONE
COSTITUZIONE
ACCESSO
VIABILITA' INTERNA
SISTEMAZIONE DEI TERRENI
FABBRICATI
OPERE IRRIGUE E DI SCOLO
PIANTAGIONI
LINEE ELETTRICHE, TELEFONICHE, GASDOTTI

FORME DI CONDUZIONE

PIANI E VINCOLI TERRITORIALI {
PIANI URBANISTICI
PIANI PAESISTICI
PARCHI NAZIONALI

OPERATORI DEL MERCATO FONDIARIO

(terra ad uso agricolo)

