

*STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL VIGNETO DI PROPRIETA'
DELLA*

con sede a

Redatto a cura di:
Dott. Agr. Dimitri Giardini
Via Nevola, 2 LOC. PASSO RIPE
60012 TRECASTELLI (AN)
P. IVA 02070930421

Il sottoscritto Dimitri Giardini, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali delle Marche al n. 273, per incarico conferitomi dall'Avv. Manola Micci per la stima del vigneto di proprietà della _____ il giorno 8 gennaio 2025 ho effettuato un sopralluogo nei terreni interessati situati in loc. Ripa di Cupramontana nei pressi di Villa Verdicchio B&B, verificando la consistenza e lo stato dei luoghi oggetto della presente stima ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli stessi.



Trattandosi di un vigneto non potato e non gestito da oltre un anno si utilizzeranno come valori di riferimento i valori del VAM più aggiornati per il Comune di Montecarotto, ma aggiornati e corretti sulla base della valutazione del fondo effettuata direttamente e sulla base delle compravendite effettuate in zona, seppur non prese come riferimento documentale.

Sono stati inoltre presi in considerazione solo ed esclusivamente i terreni presenti nella Visura attuale per soggetto del 07/11/2024 con soggetto richiesto



Verrà valutato il fondo oggetto di stima tenendo conto di:

- Stato della coltura praticata
- Eventuali superfici boscate o non coltivate non rilevate dal catasto
- Aspetti intrinseci dei vari fondi, tra cui
- Per l'oliveto
 - o Accesso (Buono, Sufficiente, Insufficiente)
 - o Esposizione (Sud, Est/Ovest, Nord)
 - o Giacitura (Pianeggiante, collinare, acclive)
 - o Ubicazione (Collina interna, Collina litoranea, Montana)
 - o Densità piante (alta con irrigazione, buona, ordinaria)
 - o Età (<20 anni, tra 20 e 40 anni, >40 anni)
- Per il vigneto
 - o Fertilità (ottima, buona, discreta)
 - o Densità piante (ordinaria, tradizionale)
 - o Accesso (buono, sufficiente, insufficiente)
 - o Esposizione (buona, normale, carente)
 - o Età (<10 anno, tra 10 e 30 anni, >30 anni)

Il più probabile valore di stima sarà attribuito ad ettaro, ad appezzamento e totale.

Individuazione dei fondi.

Apppezzamento 1 individuato nel Comune di Cupramontana Fg 15 mappali

258 con superficie catastale di 9920 mq di cui 5090 mq di vigneto e 4830 mq di seminativo arborato (sem. arb.)

Il vigneto sulla base dello schedario vitivinicolo risulta essere di 3.958 mq con sesto di impianto 2,7 m x 1 m idoneo per la raccolta meccanizzata anno d'impianto 2009, questo valore risulta conforme con quanto rilevato sulle mappe GIS, pertanto, si considera **3.958 mq di vigneto e 5.962 mq di sem. arb.** (nei fatti area boscata di scarso valore meglio identificabile come **incolto produttivo**)



259 con superficie catastale di 5728 mq di cui 5728 mq di vigneto

Il vigneto sulla base dello schedario vitivinicolo risulta essere di 2.505 mq con sesto di impianto 2,7 m x 1 m idoneo per la raccolta meccanizzata anno d'impianto 2009 e 1.421 mq con sesto di impianto 2,75 m x 1 m idoneo per la raccolta meccanizzata anno d'impianto 2007 per un totale di 3.926 mq questo valore risulta conforme con quanto rilevato sulle mappe GIS, pertanto, si considera **3.926 mq di vigneto e 1.802 mq di incolto produttivo**



260 con superficie catastale di 490 mq di cui 490 mq di vigneto

Il vigneto sulla base dello schedario vitivinicolo risulta essere di 277 mq con sesto di impianto 2,75 m x 1 m idoneo per la raccolta meccanizzata anno d'impianto 2007 questo valore risulta conforme con quanto rilevato sulle mappe GIS,

pertanto, si considera **277 mq di vigneto e 213 mq di incolto produttivo**



262 con superficie catastale di 780 mq di cui 780 mq di vigneto

Il vigneto sulla base dello schedario vitivinicolo risulta essere di 789 mq (superiore al catasto) con sesto di impianto 2,75 m x 1 m idoneo per la raccolta meccanizzata anno d'impianto 2007 questo valore risulta conforme con quanto rilevato sulle mappe GIS,

pertanto, si considera **780 mq di vigneto** (massimo consentito il catasto)



695 con superficie catastale di 188 mq di cui 34 mq di vigneto e 154 mq di seminativo

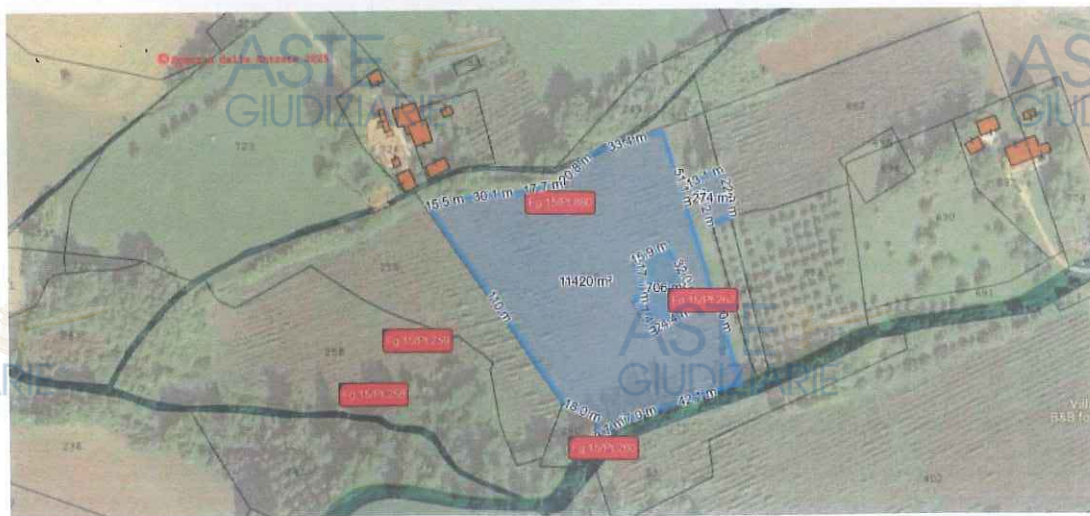
Il vigneto sulla base dello schedario vitivinicolo non risulta essere presente, in realtà una piccola superficie corrispondente al catasto sembra essere presente sulle mappe GIS; quindi, la si considera come facente parte della 882 alla quale è marginalmente posta, particella che ha un vigneto con sesto di impianto 2,7 m x 1 m anno d'impianto 2009

pertanto, si considera **34 mq di vigneto e 154 mq di incolto produttivo**



880 con superficie catastale di 12.960 mq di cui 12.960 mq di vigneto

Il vigneto sulla base dello schedario vitivinicolo risulta essere di 5.077 mq con sesto di impianto 2,7 m x 1 m idoneo per la raccolta meccanizzata anno d'impianto 2009 e 7.260 mq con sesto di impianto 2,75 m x 1 m idoneo per la raccolta meccanizzata anno d'impianto 2007 per un totale di 12.337 mq questo valore risulta superiore con quanto rilevato sulle mappe GIS, dove risulta una superficie di 11.420 mq a cui va tolta la superficie della 262 pari a 780 mq quindi risulta pari a 10.640 mq e aggiunta la superficie di un altro vigneto di 274 mq, arrivando pertanto a 10.914 mq, pertanto si considera **10.914 mq di vigneto e 2.046 mq di incolto produttivo**

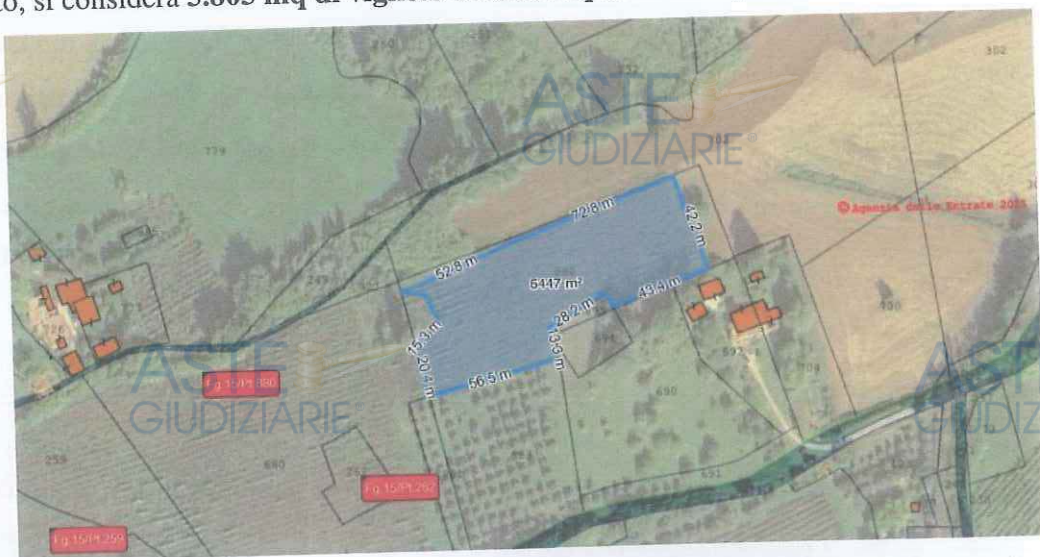


881 con superficie catastale di 599 mq di cui **599 mq di oliveto** valore che si conferma (lo schedario vitivinicolo individua 257 mq di vigneto)



882 con superficie catastale di 6.855 mq di cui 6.855 mq di vigneto

Il vigneto sulla base dello schedario vitivinicolo risulta essere di 5.805 mq con sesto di impianto 2,7 m x 1 m idoneo per la raccolta meccanizzata anno d'impianto 2009 questo valore risulta conforme con quanto rilevato sulle mappe GIS, pertanto, si considera **5.805 mq di vigneto e 1.050 mq di incolto produttivo**



In sintesi, l'**App ezzamento 1** individuato dal **Fg 15** del Comune di Cupramontana risulta così costituito:

Vigneto per 2.56.94 ettari impiantati tra il 2007 e il 2009, quindi omogenei come valore

Oliveto per 0.05.99 ettari, oliveto di 25/30 anni in ottimo stato

Incolto produttivo per 1.12.27 ettari

App ezzamento 2 individuato nel Comune di Cupramontana **Fg 19 mappali**

54 con superficie catastale di 430 mq di cui 392 mq di seminativo e 38 mq canneto

Nei fatti è tutto **canneto per 430 mq**

55 con superficie catastale di 2.659 mq di cui 565 mq di seminativo, 535 mq di oliveto e 1.599 mq di vigneto.

Il vigneto sulla base dello schedario vitivinicolo risulta essere di 1.702 mq con sesto di impianto 2,7 m x 1 m idoneo per la raccolta meccanizzata anno d'impianto 2009 questo valore risulta superiore con quanto rilevato sulle mappe GIS,

pertanto, si considerano corretti i valori catastali **1.340 mq di vigneto, 660 mq di oliveto e 659 mq di incolto produttivo**



402 con superficie catastale di 24.099 mq di cui 24.099 mq di vigneto

Il vigneto sulla base dello schedario vitivinicolo risulta essere di 1.140 mq con sesto di impianto 2,7 m x 1 m idoneo per la raccolta meccanizzata anno d'impianto 2009, 12.475 mq con sesto di impianto 2,8 m x 1 m idoneo per la raccolta meccanizzata anno d'impianto 2007 e 5.941 mq con sesto di impianto 3 m x 2 m non idoneo per la raccolta meccanizzata anno d'impianto 1970, per un totale di 19.556 mq di vigneto, questo valore risulta conforme con quanto rilevato sulle mappe GIS,

pertanto, si considera **19.556 mq di vigneto e 4.543 mq di incolto produttivo**



In sintesi, l'Apprezzo 2 individuato dal Fg 19 del Comune di Cupramontana risulta così costituito:

Vigneto per 2.08.60 ettari di cui 5941 mq impiantati nel 1970 e 14919 mq nel 2007

Oliveto per 0.06.60 ettari, oliveto di 35/40 anni in buono stato

Incolto produttivo per 0.56.32 ettari

Valore a ettaro stimato

VAM ANCONA Regione Agraria N. 3 ANNO 2023

Incolto produttivo 3.987 €/ha

Oliveto 30.921 €/ha

Vigneto 41.319 €/ha

Oliveto

		MIN	MAX
V.A.M.	30.921,00	20.614,00	41.228,00

V.A.M. MAX 41.228,00

Coefficienti di riduzione

Accesso	Esposizione	Giacitura	Ubicazione	Densità	Età
0,9	0,95	1	1	0,9	1

Valore del bene stimato V.A.M. X Coefficienti di riduzione

31.724,95

Accesso		Esposizione		Giacitura	
Buono	1	Sud	1	Pianeggiante	0,9
Sufficiente	0,95	Est-Ovest	0,95	Collinare	1
Insufficiente	0,9	Nord	0,8	Acclive	0,8

Ubicazione		Densità piante		Età	
Collina interna	1	Alta con irrigazione	1	<20 anni	0,9
Collina litoranea	0,9	Buona	0,9	tra 20 e 40 anni	1
Montana	0,8	Ordinaria	0,8	>40 anni	0,8

Totale valore oliveto 31.724,95 €/ha x 0,1259 ha = **3.994,00 €**

Vigneto nuovo

		MIN	MAX	
V.A.M.	41.319,00	27.546,00	55.092,00	
V.A.M. MAX	55.092,00			

Coefficienti di riduzione

Fertilità	Densità	Accesso	Esposizione	Età
0,95	1	0,98	1	0,9

Valore del bene stimato
46.161,59

V.A.M. X Coefficienti di riduzione

Fertilità		Densità piante		Accesso	
Ottima	1	Ordinaria	1	Buono	1
Buona	0,975	Irrazionale	0,9	Sufficiente	0,98
Discreta	0,95			Insufficiente	0,95

Esposizione		Età	
Buona	1	<10 anni	1
Normale	0,95	tra 10 e 30 anni	0,9
Carente	0,9	>30 anni	0,8
		>40 anni	0,5



Totale valore vigneto nuovo **46.161,59 €/ha**

Questo valore individuato è rappresentativo dei vigneti di Verdicchio, mentre mediamente i vigneti predisposti per vinificazione in rosso hanno un valore inferiore a quello determinato di 10.000,00 €, pertanto tenuto conto che dalla scheda vitivinicola risultano
2,30 ettari di uve rosse (montepulciano, pinot nero e sangiovese) x 36.161,59 €/ha = **83.171,65 €**
1,75 ha di verdicchio x 46.161,59 €/ha = **80.782,78 €**

Vigneto vecchio

		MIN	MAX
V.A.M.	41.319,00	27.546,00	55.092,00

V.A.M. MAX 55.092,00

Coefficienti di riduzione

Fertilità	Densità	Accesso	Esposizione	Età
0,95	0,9	0,98		1
				0,5

Valore del bene stimato
23.080,79

V.A.M. X Coefficienti di riduzione

Fertilità		Densità piante		Accesso	
Ottima	1	Ordinaria	1	Buono	1
Buona	0,975	Irrazionale	0,9	Sufficiente	0,98
Discreta	0,95			Insufficiente	0,95

Esposizione		Età	
Buona	1	<10 anni	1
Normale	0,95	tra 10 e 30 anni	0,9
Carente	0,9	>30 anni	0,8
		>40 anni	0,5

Totale valore vigneto vecchio 23.080,79 €/ha x 0,5941 ha = **13.712,30 €**

L'incolto produttivo viene valutato 3.987,00 €/ha x 1,6859 ha = **6.721,68 €**

Per un valore complessivo del fondo pari a

Incolto produttivo **6.721,68 €**

Oliveto **3.994,00 €**

Vigneto nuovo **163.954,43 €**

Vigneto vecchio **13.712,30 €**

Totale valore del fondo senza decurtazioni **188.382,41 €**

Dai suddetti valori vanno decurtate le spese per il ripristino degli stessi, trovandosi in una condizione di non gestione di almeno un anno.

Tra le spese da sostenere si considerano:

D10.010 - Decespugliamento di terreno mediamente invaso da piante ed arbusti. €/ha 325,63

D1001002_032022 D10.010.02 - Decespugliamento di terreno mediamente invaso da piante ed arbusti.

Sono compresi: trattrice dotata di decespugliatore a coltelli, operatore, carburanti e lubrificanti. (Prezzario

OO. PP. Regione Marche 2020 cod. 23.02.002)

$325,63 \text{ €/ha} \times 4,65 \text{ ha} = \mathbf{1.514,00 \text{ €}}$

Costi per la potatura e legatura al primo filo per ripristino del vigneto pari a 460,00 €/ha

$460,00 \text{ €/ha} \times 4,65 \text{ ha} = \mathbf{2.139,00 \text{ €}}$

Mancato raccolto per il 50 % pari a

$4,65 \text{ ha} \times 60 \text{ q/ha} = 279 \text{ q di uva}$

$279 \text{ q} \times 55 \text{ €/q} = \mathbf{15.345,00 \text{ €}}$ di minor guadagni

Totale costi e minor guadagni da decurtare sul valore totale **€ 18.998,00**

Totale valore del fondo € 188.382,41 - € 18.998,00 = **169.384,41 €**

Pari a $169.384,41 \text{ €} / 6,47 \text{ ha} = 26.179,97 \text{ €/ha}$

Si allega la documentazione fotografica attestante la condizione del vigneto e dell'oliveto





Certo di aver bene e fedelmente adempito le funzioni a me affidate,
concludo la mia perizia in data 03 febbraio 2025

Il sottoscritto Dott. Agr. Dimitri Giardini sottoscrive questa perizia

