

SEZIONE PRIMA CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 292/2017 R.G. ESECUZIONI

Promossa da:

•

contro:

Stima del più probabile valore di mercato del vigneto sito in  
Rovescala pignorato nella procedura esecutiva immobiliare N.

292/2017 R.G. Esecuzioni

DR. AGRONOMO LUIGI DEFILIPPI

Sede: Cascina Quintiana, 25 – 27050 Oliva Gessi - Pavia - P.IVA 02102900186 - C.F. DFLLGU84E04B201F

Tel. 339.6227614 – email: [az.quintiana@libero.it](mailto:az.quintiana@libero.it) – pec: [az.quintiana@pec.it](mailto:az.quintiana@pec.it)

OGGETTO.....	3
INTRODUZIONE.....	3
CARATTERIZZAZIONE DEI BENI DI STIMA.....	3
Ubicazione del vigneto.....	3
Descrizione del bene di stima .....	5
DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.....	7
QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DI STIMA .....	9
CONCLUSIONI FINALI .....	10
ALLEGATO 1 .....	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## OGGETTO

Stima del più probabile valore di mercato del vigneto sito in Rovescala pignorato nella procedura esecutiva immobiliare N. 292/2017 R.G. Esecuzioni

## INTRODUZIONE

Il sottoscritto, dott. Luigi Defilippi, nato a Broni (PV) il 04.05.1984 con studio in Oliva Gessi, Cascina Quintiana, n. 25, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Milano al n. 1516, a seguito della nomina da parte del giudice dott. Antonio Codega nella procedura esecutiva immobiliare N. 292/2017 R.G. Esecuzioni, dopo aver preso visione in data 30 settembre 2024 dell'appezzamento sito in Rovescala al foglio 7 mappale 230 procede alla caratterizzazione del bene in stima e alla sua valutazione per determinarne il più probabile valore di mercato.

## CARATTERIZZAZIONE DEI BENI DI STIMA

### Ubicazione del vigneto

L'appezzamento indagato ricade all'interno della zona "DOC OLTREPO PAVESE", nel comune di Rovescala.

L'Oltrepo Pavese è la principale zona vitivinicola della Lombardia, situata nella parte meridionale della provincia di Pavia, a Sud del fiume Po; si tratta di un territorio collinare con altezze medie tra i 200 e i 500 metri s.l.m. caratterizzato da terreni con una composizione calcareo-argillosa e da un clima temperato-continentale con estati calde e inverni freddi. Le colline beneficiano di una buona ventilazione e di notevoli escursioni termiche tra il giorno e la notte, fondamentali per la concentrazione aromatica delle uve e la loro maturazione.

Le precipitazioni sono ben distribuite durante l'anno, ma con una leggera concentrazione in

primavera e autunno, il che riduce il rischio di stress idrico e favorisce una viticoltura equilibrata.

L'Oltrepò Pavese è una delle più importanti zone viticole italiane, con circa 13.000 ettari vitati. È storicamente legato alla produzione di vini rossi robusti e di spumanti metodo classico di alta qualità. Tra le varietà più coltivate troviamo Croatina, Pinot nero, Barbera, Pinot grigio, Riesling e Moscato. La Croatina è il vitigno autoctono più diffuso dell'Oltrepò pavese con circa 3.200 ettari. Il comune di Rovescala, situato nella parte orientale dell'Oltrepò pavese, è storicamente tra i più vocati per la coltivazione della vite, in modo particolare per la varietà Croatina grazie alla tipologia dei suoi terreni e ad un microclima specifico, che permettono, ai vini che si ottengono, di avere una struttura tannica equilibrata e una buona persistenza gustativa, rendendoli adatti sia al consumo giovane che all'invecchiamento.

La Croatina è l'uva base per la produzione del vino "BONARDA DELL'OLTREPO PAVESE DOC".

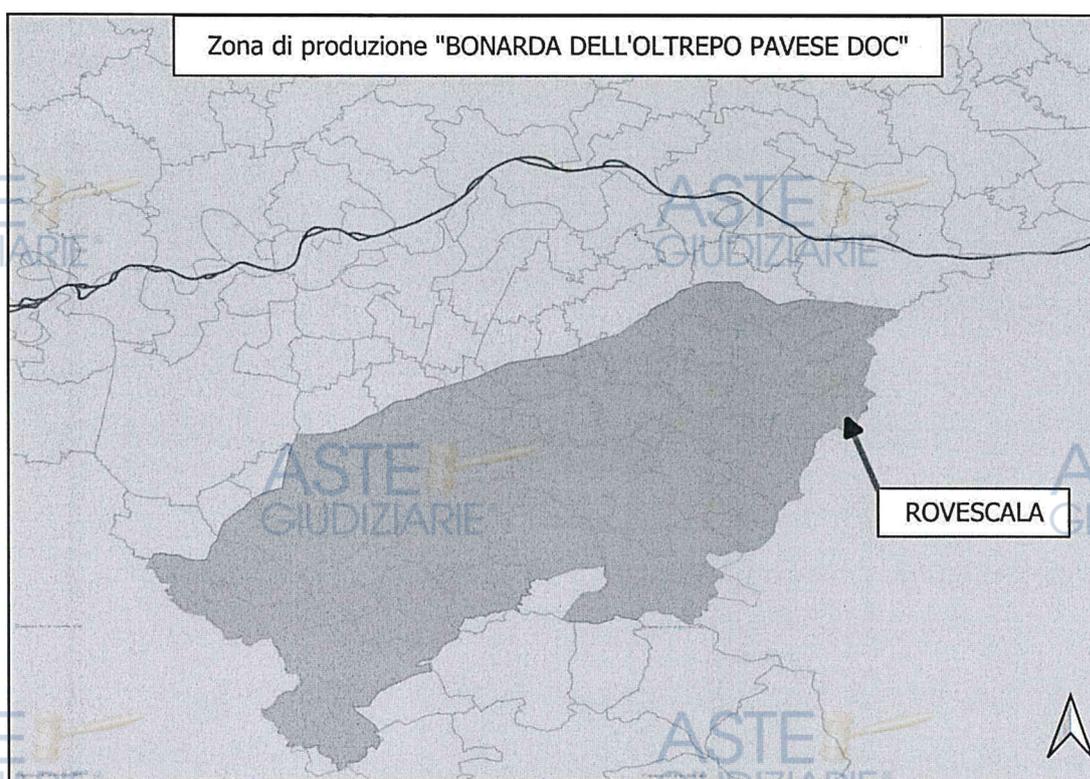


Figura 1 - ZONA DI PRODUZIONE "BONARDA DELL'OLTREPO PAVESE DOC"

Il vigneto oggetto di stima è individuato al catasto terreni in comune di Rovescala al foglio 7 mappale 230, situato nelle vicinanze della frazione di Ce Nova, in Rovescala, è raggiungibile a partire della strada provinciale 189 tramite un tratto di circa 500 m di strada interpodereale, è condotto dall'azienda Fugazza Cristiano, sita in frazione Ce Nova, 28 nel comune di Rovescala.

INFO Particella - Personale - Microsoft Edge  
 Non sicuro | www.siarlgis.lispa.it/siarlgisprod//sitiviewer/storiapart.jsp?id\_particella=1678433&data=99991231000000  
 Comune: ROVESCALA (PV) [018131 - H614]  
 Foglio: 7 - Part.: 230 - ID: 1678433

**Elenco modifiche**

Data Validità  
 Data lavorazione  
 Timeline

31/12/9999 00:00  
 Elenco Mod.

**Lavorazioni**

2010 - Lavorazione viti  
 Particelle shift  
 2017 VARIAZIONE UNAR  
  Collaudo Refresh 2021  
  Collaudo Refresh 2018

**Conduttori**

Pz.	Soggetto	Titolo	Dal Al	Supe. Cond. (Mq)
1		4 - ALTRO 100%	22/05/2018	4.058

**Conduttori storici** Escludi conduzioni aperte/chiuse nello stesso giorno

Pz.	Soggetto	Data inizio	Data fine
1		01/01/2001	19/07/2004
1		19/07/2004	14/04/2011
1		14/05/2011	02/09/2014
1		01/08/2014	10/04/2017
1		10/04/2017	15/04/2017
1		15/04/2017	22/05/2018

Figura 2 - Conduttore della particella 230 del foglio 7

### Descrizione del bene di stima

Il mappale 230 presenta un'altitudine media di 236 m s.l.m. con una pendenza media del 17%, ha una superficie complessiva di 4.069 mq di cui 3.556 mq di superficie vitata e 502 mq di manufatti riconducibili a capezzagne.

La parte vitata è costituita da un vigneto risalente all'anno 2002, di varietà Croatina, con forma di allevamento a spalliera e sistema di potatura a Guyot, il sesto d'impianto è 2,40\*0,90 m, con una densità di impianto di 4.627 piante/ettaro e un numero di ceppi all'impianto pari a 1.645.

Comune: ROVESCALA (PV) [018131 - H614] Foglio: 7 - Part.: 230 - ID: 1678433							
Dati Part.	Unità Part.	Cond.	Utilizzi	Dich.	Anomalie	Doc.	Reports
<b>Dati unità arborea: 1</b>							
<b>Tipo Arborea:</b> VINO				<b>Data Lavorazione:</b> 11/09/2023 14:23:41			
<b>Data inizio validità:</b> 11/09/2023 14:23:41				<b>Data fine validità:</b> 31/12/9999 00:00:00			
<b>Utente:</b> 9166				<b>Utente fine:</b>			
<b>Data agg.:</b> 11/09/2023 14:23:07				<b>Sorgente:</b> SITICATASTO			
<b>Anno Impianto:</b> 01/03/2002				<b>Data sovrainnesto:</b>			
<b>Tipo Var.:</b> PRIMO INSERIMENTO							
<b>Dest. Prod.:</b> PRODUZIONE DI UVA							
<b>Varietà:</b> 071 - CROATINA N.							
<b>Tipo Vign.:</b> NORMALE							
<b>Tipo Colt.:</b> SPECIALIZZATA							
<b>Superficie:</b> 3555 Mq				<b>Num. Ceppi:</b> 1645			
<b>Area Serv.:</b>				<b>Dens. Ceppi:</b> 4627			
<b>Sesto su fila:</b> 90				<b>tra file:</b> 240			
<b>Forma All.:</b> SPALLIERA - GUYOT				<b>Irrigazione:</b> VIGNETO NON IRRIGATO			
<b>Fallanze Perc.:</b>				<b>Giacitura Terreno:</b> 18			
<b>Altitudine SLM:</b> 236				<b>Terrazzamenti:</b> NON RILEVATI			
<b>Vigneto Eroico:</b> No				<b>Vigneto Storico:</b> No			

Figura 3 - Caratteristiche tecniche del vigneto

Il vigneto che ricade sul mappale 230 è facente parte di un vigneto più ampio che insiste anche sul mappale 181, non interessato nell'esecuzione immobiliare.



Figura 4 - Foto da satellite della particella 230 del foglio 7

La durata media di un vigneto in zona sia attesta attorno ai 25-30 anni, oltre i quali la

conduzione dello stesso può diventare anti-economica, in quanto presenta:

- dei limiti strutturali conseguenti alla ridotta possibilità di meccanizzazione, materiali di impianto (pali) non adatti alla raccolta meccanica, sestri di impianto e forme di allevamento che mal si adattano alle operazioni meccaniche in vigneto,
- dei limiti produttivi, produzioni ridotte rispetto alla media, dovuti alla età avanzata delle piante e alla presenza di fallanze (mancanza di viti per morte).

Il vigneto si presenta in buono stato produttivo; nel corso del sopralluogo ho potuto verificare alcune fallanze, compatibili con l'età del vigneto, ma ben rimpiazzate dalla maggior espansione delle viti limitrofe che, quindi, comportano una limitata perdita di produzione; si nota la presenza di alcune viti infette da "giallumi della vite", fitopatia che crea un rapido deperimento della pianta e che, se non adeguatamente controllata, tramite la sua diffusione nelle piante vicine, può portare al decadimento del vigneto in pochi anni.

Il sistema di palificazione utilizzato nel vigneto in questione è costituito da pali in cemento finestrati e tutori in ferro; tale tipologia di sostegno, molto comune negli anni di impianto del vigneto e utilizzato fino all'avvento massiccio, in zona, della vendemmia meccanica a partire dalla seconda decina degli anni 2000, garantisce una lunga durata della struttura del vigneto, ma mal si adatta alla raccolta meccanica e di conseguenza risulta essere tecnicamente obsoleto.

A seguito delle considerazioni esposte in precedenza, si precisa che la convenienza alla coltivazione del vigneto in questione, pur essendo attualmente in buono stato produttivo, avrà una durata residua compresa tra 5 e 10 anni.

## **DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

Sulla base della descrizione del bene presentata in precedenza, per età e tipologia di impianto, il bene può essere definito ordinario.

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato del vigneto si opererà tramite procedimento sintetico sfruttando la personale conoscenza del mercato locale e la diretta conoscenza di compravendite recenti, oltre che ai valori derivanti dalla rilevazione del mercato immobiliare della zona raccolti dall'agenzia dell'entrate e dalle indagini sul mercato fondiario effettuate dal CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria).

È uso locale, nelle compravendite di terreni vitati di ridotte dimensioni come quello oggetto di stima, di riferire il valore alla misura di superficie della pertica milanese che è pari a 654 metri quadrati.

Attualmente, il valore del vigneto "Oltrepo pavese" è in fase di contrazione e di conseguenza i prezzi di compravendita risultano essere molto inferiori rispetto a zone viticole confinanti e paragonabili in termini produttivi, ciò è causato principalmente dalla bassa remuneratività delle uve, che scontano una crisi prolungata di commercializzazione del vino a marchio "Oltrepo pavese DOC" oltre che a una più diffusa e recente crisi a livello nazionale e internazionale del comparto vino, con una riduzione generalizzata dei consumi pro capite.

Si può notare nella *tabella 1*, presentata di seguito, come i consumi siano in fase di contrazione negli ultimi due anni, in tutti i principali mercati del vino.

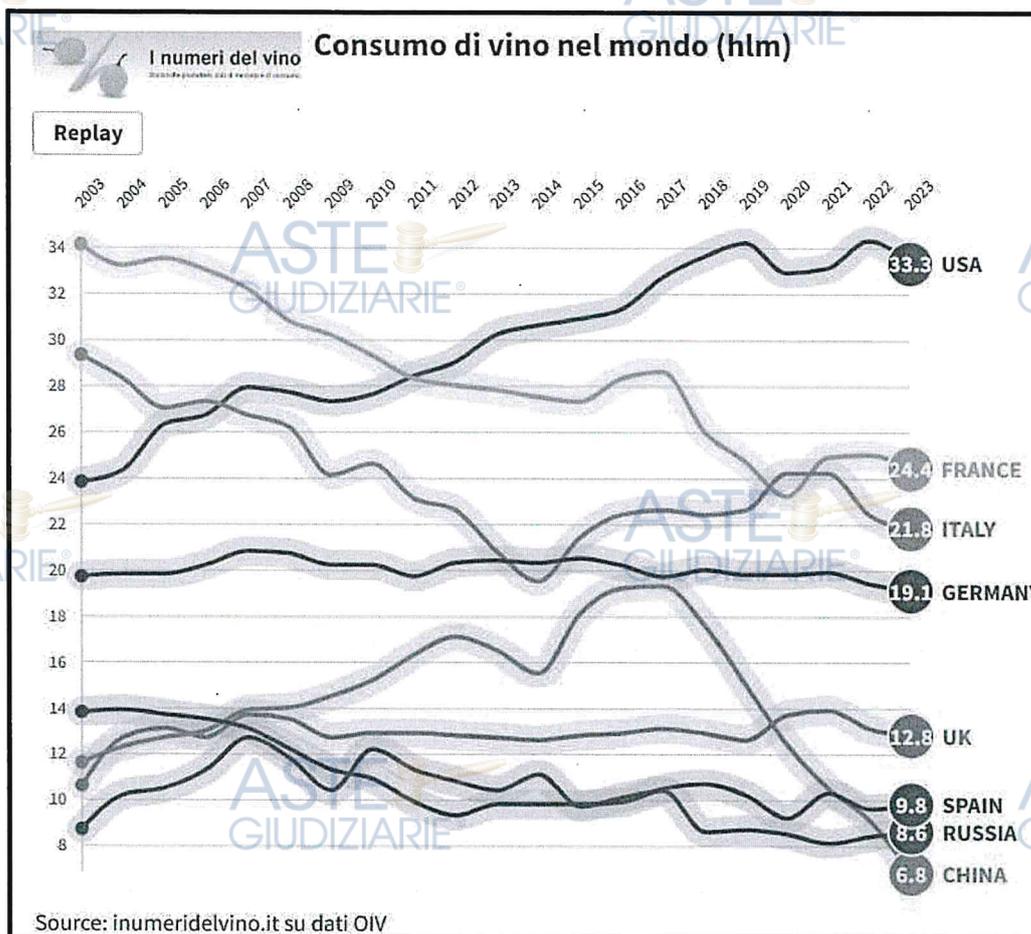


Tabella 1

Il prezzo di compravendita per un terreno coltivato a vigneto, definito ordinario, avente le caratteristiche di quello in stima si può identificare, attualmente, sui 1.500,00€/p.m. (p.m.— pertica milanese pari a 654 metri quadrati) che equivale a circa 22.950,00 €/ettaro.

## QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Il bene, identificato al catasto terreni del comune di Rovescala al foglio 7 particella 230, di superficie di 4.069 Mq, pari a 6,2 p.m., può essere stimato di valore pari a **9.300,00 €.**

## CONCLUSIONI FINALI

Il terreno ricadente sul mappale 230 del foglio 7 di Rovescala è coltivato a vigneto, di varietà Croatina, con sistema di allevamento a guyot, impiantato nell'anno 2002, di superficie totale di 4.069 mq, con durata residua compresa tra i 5 e 10 anni, è stimato con un valore complessivo di 9.300,00 €.

Ritenendo di aver risposto ai quesiti che gli sono stati posti, resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti e approfondimenti.

*Luigi Defilippi*

