

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo [REDAZIONE] S.p.A. 13/2012

C.T.U. - STIMA DELL'AZIENDA VITIVINICOLA "[REDAZIONE] s.p.a."

II sottoscritto dr. agr. Maurizio Marchetti, con studio in Ancona via Pontelungo, 166, iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ancona al n. 195, è stato incaricato di redigere una perizia di stima ed un giudizio su altre relazioni peritali, dal Giudice Delegato al concordato preventivo [REDAZIONE] S.p.A. (n°13/2012). Lo scrivente veniva informato della nomina per vie brevi dal Commissario Avv. Paolo Bortoluzzi in data 25 gennaio 2013, ed iniziava immediatamente i sopralluoghi in data 28 gennaio 2013.

Oggetto della stima :

la presente relazione si prefigge di valutare i beni immobili e mobili di proprietà della Società Agricola [REDAZIONE] S.p.A.

A tal fine sono stati valutati tutti i beni della stessa, ed inoltre i valori sono stati confrontati con quelli delle perizie asseverate dai tecnici e prodotte dalla Società per poter dare un giudizio di congruità dei valori in esse contenuti.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, dettato dai tempi molto stretti per la redazione della consulenza, ed inoltre dallo scopo pratico che la stima deve conseguire, cioè determinare con la massima approssimazione l'attuale valore di beni immobiliari, mobiliari e dei canoni di affitto.

Non si è adottato il criterio analitico, poiché una relazione tra il beneficio fondiario degli immobili ed il saggio di capitalizzazione non risulta più adeguata per via della attuale congiuntura economica, che tende a valorizzare maggiormente i beni fondiari rispetto ai beni immobiliari (civili ed industriali), visto anche il notevole carico fiscale che grava su questi ultimi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Perizia di Stima [REDAZIONE]

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

Si evidenzia inoltre che i valori fondiari dei vigneti, soprattutto del Verdicchio, ultimamente sono notevolmente aumentati per l'aumento della richiesta di questo vino, il continuo espianto degli impianti più vecchi, il mancato turn over di nuovi impianti, il successo di questo vino nei mercati internazionali e per la diminuzione di produzione, dovuta, specialmente nelle ultime annate, a motivi climatici.

Quanto sopra ha portato ultimamente, ad un consistente aumento dei canoni di affitto fondiari.

Gli impianti viticoli ed il fabbricato colonico in Toscana, di notevole valore immobiliare, non sono stati influenzati negativamente dall'attuale "depressione economica"; tali valori si mantengono costanti anche per l'elevata immagine della Toscana e dei suoi prodotti agroalimentari nel mondo.

Premessa:

la seguente relazione verrà articolata come segue:

- Breve descrizione dell'azienda vinicola Fazi Battaglia
- descrizione dello stabilimento enologico e degli uffici presenti in Castelplanio sede della società "██████████"
- descrizione dei fabbricati ex rurali presenti nei fondi della provincia di Ancona;
- descrizione dei vigneti della provincia di Ancona;
- descrizione dello stabilimento enologico e dei fabbricati siti in Montepulciano (SI);
- descrizione dei vigneti in Montepulciano;
- inventario degli impianti enologici posti negli stabilimenti di Castelplanio (AN) e di Montepulciano (SI);
- inventario dei diritti di reimpianto in portafoglio;
- inventario delle macchine agricole;
- parere e valutazione di stima di beni strumentali in leasing;
- valutazione e tabella riepilogativa di tutti i beni stimati (mobili, immobili e diritti) ;
- allegati descrittivi degli immobili (fotografie, rilievi planimetrici).

Breve descrizione della Società Agricola [REDACTED] S.p.A.

La vita della Casa vinicola [REDACTED] si lega fortemente alla vitivinicoltura marchigiana degli ultimi anni anzi, assieme ad altre poche, ne è una pietra miliare della stessa.

Essa nasce nei primi anni cinquanta in Cupramontana (AN), offrendo per la prima volta in bottiglia il Verdicchio dei Castelli di Jesi, il vino più importante delle Marche e forse dei vini bianchi italiani.

Sua è stata la scelta imprenditoriale centrata, di collegare l'immagine della bottiglia anfora a questo vino, che ha fatto conoscere il Verdicchio nel mondo ed anche, in buona misura, le Marche.

La produzione, da piccola cantina "artigianale", con la costruzione dello stabilimento enologico di Castelplanio, ha raggiunto consistenza e numeri da grande realtà industriale nel settore agroalimentare nazionale.

Attualmente conta circa 240 Ha di proprietà, dei quali 200 vitati.

La sua gamma produttiva, come quella di altre realtà regionali, è ormai conosciuta nel mondo, ed ha sicuramente fatto crescere sia in popolarità sia in qualità il Verdicchio dei Castelli di Jesi doc Classico, vino che si impone tra i bianchi nazionali nel mondo, poiché è la base ampelografia che si immedesima nel nome stesso del vino.

Oggi il Verdicchio risalta nel panorama enico italiano per la caratteristica di provenire da un'uva autoctona, tipica delle Marche, che mal si adatta ad altri ambienti o ad altre regioni.

Forse questa è una delle chiavi di lettura del successo di questo vino.

Impegnata nella crescita della qualità, la [REDACTED] ha proposto negli ultimi anni una serie di cru che hanno impressionato favorevolmente gli addetti del settore, i cultori di questa bevanda ed anche l'esigente consumatore finale.

Alla fine degli anni settanta una scelta vincente è stata quella di acquisire una Casa Vinicola, la Fassati, con circa 45 Ha di vigneti nella zona di Montepulciano, specializzata nella produzione del Vino Nobile di Montepulciano, che

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

commercialmente, ha fatto crescere l'immagine ed il "range" della clientela.

ELENCO DEI FABBRICATI

1. Stabilimento industriale in Castelplanio e Rosora;
2. edifici colonici (n. 2) in Castelplanio loc. Pozzetto - via Oberdan (vigneto n° 1);
3. edifici colonici (n. 2) in Maiolati Spontini via Colmorino (vigneto n° 5);
4. edifici colonici (n. 2) in Maiolati Spontini in via Sant'Andrea (vigneto n° 7);
5. complesso di edifici colonici in Maiolati Spontini via San Sisto, compreso piccolo edificio per il culto ed edificio a magazzino (vigneto H/10);
6. edificio collabente con stalla in Maiolati Spontini via San Sisto (vigneto H/10);
7. edificio colonico in Mergo via La Villa (vigneto n° 6a)
8. edifici colonici (n. 2) in Maiolati Spontini via Montecarottese (vigneto n° 3) ;
9. edifici colonici in San Marcello via Serra n. 78 e n. 46 (vigneto 8-9);
10. stabilimento industriale in Montepulciano (SI);
11. locale artigianale adibito a magazzino in loc. Gracciano di Montepulciano (SI);
12. edificio colonico in loc. Graccianello di Montepulciano (SI);

Descrizione sintetica degli immobili

1. Stabilimento industriale in Castelplanio e Rosora.

FOGLIO 16 Mappali : 216-268-355-398/1-398/2-808-809-303 (Castelplanio)

FOGLIO 08 Mappali : 114 (Rosora)

UBICAZIONE: FRAZ. STAZIONE DI CASTELPLANIO VIA CLEMENTINA 175 - 119 (VIA ROMA)

DESTINAZIONE: edificio industriale atto alla lavorazione, vinificazione, affinamento, imbottigliamento, stoccaggio ed amministrazione.

EPOCA DI COSTRUZIONE: realizzato nel periodo dal 1953 agli anni '70

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: fabbricati realizzati in cemento armato con coperture miste piane e a volta e parti in acciaio portante, disposti su più piani.

Ha a disposizione un'ampia corte, una palazzina per il custode e vari magazzini.

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA



E' posto tra la ferrovia Ancona-Roma e la ex SS. 76.

STATO MANUTENTIVO: tutti gli edifici sono in buono stato ed agibili, vi sono installati i principali macchinari enologici, oltre agli uffici amministrativi e per il personale.

PIANO SOTTOSTRADA e PARTE PIANO TERRA:

Al piano interrato è posta la cantina ove si svolgono le principali operazioni dell'industria enologica.

Una parte è occupata da una serie di serbatoi in cemento armato inamovibili in buone condizioni, vetrificati all'interno con vernici epossidiche per lo stoccaggio ed affinamento dei vini, da un locale di modesta altezza adibito a barricaia e da un locale per lo stoccaggio dei prodotti enologici.

Nei fabbricati adiacenti seguono una serie di locali adibiti alla fermentazione, il primo e l'ultimo sono occupati da una batteria di serbatoi in acciaio inox con controllo della temperatura a scorrimento di acqua, mentre nel locale intermedio sono presenti delle batterie di fermentini in cemento armato di grande capienza disposti su tre piani, serviti da un efficiente e capiente montacarichi.

Nella parte adiacente ricadente nel comune di Rosora, nel fabbricato con copertura a volta in travetti prefabbricati e tabelloni, sono installate una serie di pneumopresse di grande capacità per la prima lavorazione delle uve oltre alla vasca di accoglimento delle uve, di pigiatura ed all'impianto di refrigerazione.

Oltre ai locali sopra descritti, esiste un locale con accesso esterno su rampa per lo stoccaggio dei prodotti semilavorati.

PIANO TERRA:

Al piano terra, direzione Ancona, troviamo l'officina mezzi, il magazzino di stoccaggio del prodotto finito e in adiacenza diretta, il locale imbottigliamento automatizzato in linea, a seguire un locale in parte utilizzato a barricaia e in parte per la produzione di vini frizzanti.

In adiacenza ai locali sopra descritti troviamo un magazzino per i prodotti finiti, un locale spedizioni, il punto vendita diretta, oltre alla centrale termica, locali di servizio e l'ingresso di rappresentanza adibito ad esposizione della linea dei prodotti.

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA



PIANO PRIMO:

Dall'atrio di rappresentanza, tramite una scala di accesso, si accede agli uffici amministrativi e al laboratorio analisi; gli uffici sono suddivisi in parte con tramezzi in muratura ed in parte in vetro-alluminio.

Tramite scale di accesso dalla zona imbottigliamento e stoccaggio, si accede ai locali adibiti a spogliatoio, servizi igienici, mensa aziendale e ad un piano sottotetto adibito a magazzino imballaggi.

Abitazione del custode

L'abitazione del custode si trova a margine del piazzale, con accesso diretto sia dalla pubblica via, sia dal piazzale dello stabilimento.

Costruita negli anni 50 è disposta su tre piani; al piano seminterrato troviamo magazzino, cantina e ripostiglio; al piano terra troviamo un'autorimessa ed dei locali ad uso aziendale; al primo piano l'abitazione con sovrastante soffitta.

Affitti e comodati

L'unità immobiliare, casa del custode, è in parte locata in comodato gratuito come abitazione al Sig. [REDACTED] (dipendente della [REDACTED] Società Agricola S.r.l.) .

Parte dello stabilimento è stato ceduto in locazione comprensivo dei macchinari enologici presenti alla [REDACTED], come da contratto registrato il 3/08/2012 al n° 1210 dell'Ufficio del Registro di Jesi.

2. Fabbricati (N°2) ex rurali in Castelplanio loc. Pozzetto via Oberdan n. 2 (VIGNETO n° 1).

FOGLIO 9 Mappali : 580/2 (non residenziale) -580/3 (appartamento)

UBICAZIONE: frazione Pozzetto

DESTINAZIONE: in parte a servizio dell'azienda in parte a civile abitazione.

EPOCA DI COSTRUZIONE:

casa ex colonica ante 900 – fabbricato recente anni 60

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: muratura portante

STATO MANUTENTIVO:



Perizia di Stima [REDACTED]

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

pessimo per la casa ex colonica, parte del tetto è crollata, il fabbricato recente
abbisogna di opere di manutenzione ordinaria.

Le unità immobiliari sono libere da affitti.

3. Edifici colonici (n° 4) in Maiolati Spontini via Colmorino (VIGNETO n° 5).

FOGLIO 21 Mappali : 188 sub. 2-3-4-5-6

UBICAZIONE: nelle vicinanze dell'abitato di Maiolati.

DESTINAZIONE: edifici a servizio dell'azienda come magazzini e depositi, nel sub.
3 è presente una civile abitazione.

EPOCA DI COSTRUZIONE: i fabbricati ex colonici sono ante 900, i fabbricati
recenti sono anni '70.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: muratura portante e capanna in lamiera

STATO MANUTENTIVO: buone condizioni per la parte recente, i fabbricati più
vecchi necessitano di opere di ristrutturazione.

Le unità immobiliari sono libere da affitti.

4. Edifici colonici (n° 2) in Maiolati S. – via Sant'Andrea (VIGNETO n° 7)

FOGLIO 18 Mappali : 327 - 323

UBICAZIONE: nelle vicinanze dell'abitato di Maiolati

DESTINAZIONE: edifici a servizio dell'azienda come magazzini e depositi, il mapp.
323 non dispone di strada di accesso.

EPOCA DI COSTRUZIONE: ante 900

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: muratura portante

STATO MANUTENTIVO: completamente da ristrutturare.

Le unità immobiliari sono libere da affitti.

**5. Edifici colonici (complesso ex rurale con chiesina) in Maiolati S. –
contrada San Sisto – via Colle Freddo (VIGNETO H/10)**

FOGLIO 16 Mappali : 104 sub. 2

UBICAZIONE: nelle vicinanze del fiume Esino sotto l'abitato di Maiolati

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

DESTINAZIONE: edifici a servizio dell'azienda come magazzini e depositi, composti da un complesso di grandi dimensioni che rende la sua commerciabilità molto scarsa per la difficoltà di vendita di eventuali abitazioni recuperate ad uso civile.

EPOCA DI COSTRUZIONE: ante 900

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: muratura portante

STATO MANUTENTIVO: completamente da ristrutturare, comprende un'unità collabente.

Le unità immobiliari sono libere da affitti.

6. Edificio colonico collabente in Maiolati S. – contrada San Sisto - via colle freddo

FOGLIO 16 Mappali : 307

UBICAZIONE: nelle vicinanze del fiume Esino sotto l'abitato di Maiolati

DESTINAZIONE: unità collabente inutilizzata, anche questo è un complesso di grandi dimensioni che rende la sua commerciabilità molto scarsa per la difficoltà di vendita di eventuali abitazioni recuperate ad uso civile.

EPOCA DI COSTRUZIONE: ante 900.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: muratura portante

STATO MANUTENTIVO: pericolante completamente da ristrutturare.

Le unità immobiliari sono libere da affitti.

7. Edificio colonico in Mergo - via La Villa (VIGNETO 6A)

FOGLIO 5 Mappali : 917

UBICAZIONE: prospiciente l'abitato di Mergo in posizione panoramica.

DESTINAZIONE: catastalmente deposito e mensa.

Nonostante lo stato di degrado del tetto, l'edificio gode di un'ottima posizione, anche la struttura portante è in buono stato e permette un'adeguata ristrutturazione dell'immobile

EPOCA DI COSTRUZIONE: ante '900

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA



TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: muratura e pietrame portante
STATO MANUTENTIVO: le murature sono in buone condizioni, il tetto è in parte crollato.

Le unità immobiliari sono libere da affitti.

8. Edifici colonici (n° 2) a Maiolati S. via Montecarottese (VIGNETO n° 3)

FOGLIO 7 Mappali : 1081

UBICAZIONE: lungo la strada provinciale Montecarottese in posizione ariosa.

DESTINAZIONE: parte a destinazione agricola, la parte più recente (anni '70) locata in comodato gratuito come abitazione al Sig. [REDACTED] (dipendente della [REDACTED] S.p.A.) .

EPOCA DI COSTRUZIONE: ante 900 per l'edificio ex colonico, anni '70 per l'edificio abitato e per il fienile.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: muratura portante sia per l'edificio recente che quello ex colonico, il fienile e in forati e c.a. con copertura in eternit e travi in legno.

STATO MANUTENTIVO: completamente da ristrutturare l'edificio ex colonico, abitabile quello locato, il fienile in condizioni di stabilità precarie.



9. Edifici ex colonici (n° 3) in San Marcello via Serra n. 46 e 78 (VIGNETO n° 8-9)

FOGLIO 5 Mappali : 193 FOGLIO 11 Mappali : 198

UBICAZIONE: ai confini del comune di San Marcello verso Montecarotto.

DESTINAZIONE: depositi, magazzini a servizio dell'azienda – porzione collabente.

EPOCA DI COSTRUZIONE: ante 900 per gli edifici ex colonici – anni 70 per l'edificio con copertura a volta in eternit.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: muratura portante per gli edifici ex colonici – in ferro e muratura per la rimessa recente

STATO MANUTENTIVO: da ristrutturare.



Le unità immobiliari sono libere da affitti.

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA



10. Stabilimento in Montepulciano

FOGLIO 60 Mappali : 396

UBICAZIONE: loc. Gracciano - strada di graccianello

DESTINAZIONE: edificio industriale atto alla lavorazione, vinificazione, affinamento, imbottigliamento, stoccaggio ed amministrazione.

EPOCA DI COSTRUZIONE: realizzato nell'anno 1988.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: prefabbricato moderno in c.a.p.

STATO MANUTENTIVO: in buono stato, agibile, vi sono installati i principali macchinari enologici, oltre agli uffici amministrativi e per il personale.

L'edificio in questione posto in località Graccianello lungo la strada comunale che conduce a Gracciano è adibito a cantina di vinificazione, invecchiamento ed affinamento.

Si presenta in ottime condizioni, essendo stato costruito negli anni 80, risulta avere l'impiantistica a norma.

Trattasi di un edificio prefabbricato in cemento armato precompresso con copertura piana anch'essa in c.a.p. e tamponamento in pannellature prefabbricate, tutto il piazzale circostante è asfaltato e recintato.

Il fabbricato è posto su due piani uno interrato (h. 5.80), ed uno al piano terra (h. 6.40/9.40), oltre due soppalcature opposte ad uso uffici e magazzino.

Al piano interrato si accede tramite capiente montacarichi; è destinato a bottegaia per l'invecchiamento ed affinamento del Nobile di Montepulciano che come da disciplinare di produzione richiede un periodo di affinamento in legno (sono presenti botti in rovere di grandi dimensioni), e barricaia per la produzione di rossi di elevata qualità ("super tuscans").

Al piano superiore avvengono tutte le fasi di lavorazione dell'industria enologica quali lavorazione uva, stoccaggi in vasi di acciaio ed imbottigliamento.

Sia il piano terra che il piano seminterrato rispettano tutte le principali normative dettate dall'attuale legislazione in materia igienico-sanitaria e vinicola.

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA



11. Magazzino in loc. Gracciano di Montepulciano

FOGLIO 48 Mappali : 113

UBICAZIONE: loc. Gracciano – Via Toscana.

DESTINAZIONE: edificio industriale atto allo stoccaggio.

EPOCA DI COSTRUZIONE: realizzato nell'anno 1988.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: prefabbricato in c.a.p.

STATO MANUTENTIVO: ottimo stato di manutenzione.

Nella zona artigianale della frazione Gracciano vi è un fabbricato per la conservazione e spedizione del prodotto finito.

L'edificio in questione è realizzato con struttura portante e pannellature in c.a.p., si presenta in buone condizioni ed è dotato di impianti a norma ed efficienti, nonché di impianto di condizionamento.

Il retro è stato ampliato con putrelle di ferro tamponate con pannelli sandwich; viste le dimensioni del lotto di terreno, esiste un'ulteriore possibilità edificatoria per l'ampliamento di almeno il doppio della porzione esistente.

Come descritto nella perizia asseverata dal geom. Paolo Iarrapino, fornita dalla Società Proprietaria, gli edifici siti in Montepulciano risultano urbanisticamente a norma.

12. Edificio ex colonico in loc. Graccianello di Montepulciano.

FOGLIO 60 Mappali : 52 sub. 2-3-4-5

UBICAZIONE: loc. Graccianello.

DESTINAZIONE: edificio ex colonico con annessi.

EPOCA DI COSTRUZIONE: ante 900.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: muratura portante

STATO MANUTENTIVO: inagibile da ristrutturare il fabbricato ex colonico, ristrutturati e agibili gli annessi.

Nelle vicinanze del fabbricato di cui al punto precedente, è presente un fabbricato colonico presumibilmente risalente agli anni '30 o precedenti, adibito ad abitazione al piano primo e stalla e deposito al piano terra, attualmente inagibile.

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

Oltre a questo sono stati ristrutturati due annessi agricoli adibiti a rimessaggio delle macchine agricole e spogliatoio operai.

Le unità immobiliari sono libere da affitti.

FONDI E VIGNETI

Nella Provincia di Ancona:

Vigneto 1

DATI CATASTALI:

FOGLIO: 9 mappali 52,53,164,194,729.

Sito a Castelplanio (AN) frazione Pozzetto, dell'estensione di Ha **15.25.79** (superficie totale) ed Ha 11.80.65 (superficie vitata), interamente piantato a Verdicchio dei Castelli di Jesi Classico, anno di impianto 2003, in piena produzione vegetativa.

Giacitura acclive ben esposto con pendenza da nord ovest verso sud est, suolo mediamente fertile con discreto franco di coltivazione. Il terreno è tendente all'argilloso con modeste presenze silicee (tipiche della zona) . Risulta ben drenato ed ha a disposizione un piccolo laghetto per sopperire alla carenza idrica con eventuale irrigazione a goccia. Il sesto di impianto è Mt.2,50 x 90 (circa 4.500 ceppi per ettaro).

Il sistema di allevamento è principalmente a guyot unilaterale, con piccole estensioni a cordone speronato. Attualmente in ottimo stato manutentivo e vegetazionale.

La palificazione è in pino silvestre trattato antimuffa, in buono stato di manutenzione, con fili in acciaio inox e coppie di fili in acciaio inox mobili per la gestione razionale della vegetazione.

Si adatta alle principali operazioni di meccanizzazione, con buona potenzialità sia produttiva sia qualitativa.

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

Al momento del sopralluogo la società proprietaria aveva inviato formale richiesta ai Signori Commissari Giudiziari per avere l'autorizzazione ad affittare il fondo a terzi. Lo scrivente ha ritenuto congruo il canone di affitto proposto.

Vigneto 2

DATI CATASTALI:
FOGLIO: 22 mappali 216,569,570

Sito a Montecarotto (AN) ai margini della Strada Provinciale 36 , dell'estensione di Ha **8.19.24** (superficie totale) ed Ha 7.78.96 (superficie vitata), interamente piantato a Verdicchio dei Castelli di Jesi Classico, anno di impianto 2004, in piena produzione vegetativa.

Di giacitura leggermente acclive ben esposto, con leggera pendenza da nord est verso sud ovest, terreno mediamente fertile con buon franco di coltivazione. Il suolo è tendente all'argilloso con modeste presenze silicee. Le acque meteoriche risultano ben regimate, con buoni drenaggi. Il sesto di impianto è Mt. 2,50 x 0,90 (circa 4.500 ceppi per ettaro).

Il sistema di allevamento è principalmente a guyot semplice unilaterale e una piccola parte, (poco più di un ettaro) a cordone speronato. Attualmente in ottimo stato manutentivo e vegetazionale.

La palificazione è con pali in ferro zincato (H Mt. 2,70) e testate in legno pino silvestre, con fili in acciaio inox, coppie di fili in acciaio inox mobili per la gestione razionale delle varie operazioni di potatura al verde (gestione dei germogli, palizzazione).

Vigneto con buone possibilità di gestione meccanica delle principali operazioni colturali, tranne forse la potatura al bruno.

L'impianto è stato realizzato con il fine di avere una buona produzione di elevata qualità.

Attualmente è gestito in affitto dalla [REDACTED] SRL come da contratto registrato il 3/08/2012 al n° 1210 dell'Ufficio del Registro di Jesi.

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA



Vigneto 3

DATI CATASTALI:

FOGLIO: 7 mappali 1-8-31-96-748-751-796-870-996-1081.

Sito a Maiolati Spontini ai margini della Strada Provinciale Montecarottese, dell'estensione di Ha **35.95.05** (superficie totale) ed Ha 34.85.80 (superficie vitata), interamente investito a Verdicchio dei Castelli di Jesi Classico, anno di impianto 1963.

Di giacitura leggermente acclive ottimamente esposto, con leggerissima pendenza da nord verso sud, terreno mediamente fertile con buon franco di coltivazione. Il suolo è tendente all'argilloso con modeste presenze silicee. Le acque meteoriche risultano ben regimate, regimazione agevolata anche dalla sistemazione dei filari che consentono un ottimo controllo idrico. Il sesto di impianto è Mt. 3,00 x 1,80 (circa 1.800 ceppi per ettaro).

Il sistema di allevamento è a capovolto. Anche se l'impianto può dirsi a fine carriera, lo stato manutentivo e vegetazionale è discreto.

La palificazione è con pali in cemento vibrato (H Mt. 2,70) , con fili in ferro.

A causa della progettazione di circa 50 anni fa, la gestione delle varie operazioni di potatura al bruno ed al verde (gestione dei germogli, palizzata), è di difficile meccanizzazione.

L'impianto è stato realizzato con il fine di avere una elevata produzione, anche se la "vecchiaia" dello stesso si fa oramai sentire.

Dal punto di vista immobiliare e valutativo è di pregio la posizione, nell'immediata periferia est della frazione di Moie di Maiolati Spontini (una delle poche con una discreta vivacità del mercato immobiliare).

Al momento del sopralluogo la società proprietaria aveva inviato formale richiesta ai Signori Commissari Giudiziari per avere l'autorizzazione ad affittare il fondo a terzi. Lo scrivente ha ritenuto congruo il canone di affitto proposto.

Fondo e Vigneto H/10

DATI CATASTALI:

FOGLIO: 16 mappali 68-69-70-78-79-80-81-82-83-84-85-87-88-89-90-91-92-94-95-96-97-100-101-102-104-108-109-115-116-117-118-119-123-124-125-127-128-136-137-138-139-141-143-144-145-170-171-172-175-176-178-179-180-306-307.

FOGLIO: 23 mappali 11-155-119-144-148.

Sito a Maiolati Spontini (AN) nella Contrada San Sisto, dell'estensione di Ha **43.43.07** (superficie totale) ed Ha 30.18.76 (superficie vitata), interamente piantato a Verdicchio dei Castelli di Jesi Classico, anno di impianto 1991, in piena produzione vegetativa.

Splendido impianto, impressionante per dimensioni e progettazione.

Di giacitura leggermente acclive ottimamente esposto, con leggerissima pendenza da sud - est verso nord - ovest, terreno di buona fertilità con ottimo franco di coltivazione. Il suolo è tendente all'argilloso con modestissima granulometria silicica.

L'ottima progettazione consente un corretto controllo delle acque meteoriche, coadiuvato dalla presenza di buoni drenaggi e strade livellate. Il sesto di impianto è Mt. 3,00 x 1,40 (circa 2.400 ceppi per ettaro).

Il sistema di allevamento è a sylvoz, attualmente in ottimo stato manutentivo e vegetazionale.

La palificazione è interamente con pali in cemento precompresso diam. 7x7 (H Mt. 2,70 e Mt. 2,10 fuori terra), con fili in acciaio inox e coppie di fili in acciaio inox mobili per la gestione razionale delle varie operazioni di potatura al verde (gestione dei germogli, palizzata)

Come già accennato l'ottima progettazione del vigneto consente di gestire meccanicamente quasi tutte le principali operazioni colturali, compresa la vendemmia.

L'impianto è stato realizzato con il fine di avere una buona produzione di elevata

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

qualità, basti pensare che da questo provengono le uve per i principali cru che rendono la ██████████ Famosa nel mondo (San Sisto Verdicchio Classico Superiore, Massaccio Verdicchio Classico Superiore Riserva, ed Arkezia Verdicchio passito muffato).

Attualmente è gestito in affitto dalla ██████████ come da contratto registrato il 3/08/2012 al n° 1210 dell'Ufficio del Registro di Jesi.

Fondo e Vigneto 5

DATI CATASTALI:

FOGLIO: 20 mappali 33-36-37-39-69-137.

FOGLIO: 21 mappali 67-69-72-73-78-79-87-100-134-139-189-192.

Sito a Maiolati Spontini (AN) via S. Anna, nelle vicinanze del paese, dell'estensione di Ha **35.04.78** (superficie totale) ed Ha 23.80.40 (superficie vitata), interamente piantato a Verdicchio dei Castelli di Jesi Classico.

Anni di impianto:

2005 (per Ha 9.17.35)

2007 (per Ha 11.91.49)

2009 (per ettari 02.15.46)

2010 (per ettari 00.56.10)

Tutti in piena produzione vegetativa.

Oliveto specializzato (anno impianto fine anni 60, per ettari 01.61.00) Bosco ed incolto circa Ha 9.63.38.

Di giacitura acclive ben esposto, con discreta pendenza da nord ovest verso sud est, terreno mediamente fertile con medio franco di coltivazione.

Il suolo è tendente all'argilloso con modeste presenze silicee. Le acque meteoriche risultano ben regimate, con buoni drenaggi, che si dimostrano particolarmente utili vista l'acclività della giacitura.

Il sesto di impianto è Mt. 2,50 x 1,00 (circa 4.000 ceppi per ettaro).

Il sistema di allevamento è principalmente a guyot semplice unilaterale.

Perizia di Stima ██████████

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA



Attualmente in ottimo stato manutentivo e vegetazionale.

La palificazione è con pali in ferro zincato (H Mt. 2,70) e testate in legno pino silvestre, con fili in acciaio inox e coppie di fili mobili in acciaio inox per la gestione razionale delle varie operazioni di potatura al verde (gestione dei germogli, palizzazione)

Vigneto con buone possibilità di gestione meccanica delle principali operazioni colturali, compresa la vendemmia e la prepotatura.

L'ubicazione dell'impianto, la composizione pedologica del terreno (prevalentemente argilla, con una discreta presenza di calcare e sabbie silicee) oltre che l'elevazione altimetrica, influiscono su una produzione di alta qualità organolettica.

Di particolare pregio la parte del fondo investita ad uliveto

Attualmente è gestito in affitto dalla Fazi Battaglia SRL come da contratto registrato il 3/08/2012 al n° 1210 dell'Ufficio del Registro di Jesi.

Vigneto 7

DATI CATASTALI:

FOGLIO: 18 mappali 323-327-345-346-347



Sito a Maiolati Spontini (AN) precisamente alla via S. Andrea, dell'estensione di Ha **11.92.78** (superficie totale) ed Ha 11.28.30 (superficie vitata), è stato interamente ripiantato nel 2010 per la produzione di vini ad indicazione geografica tipica:

Quanto ad Ha 04.00.00, con le seguenti varietà di uve, Lacrima di Morro d'Alba, Merlot, Petit Verdot;

La restante parte di Ha 07.28.30, Verdicchio dei Castelli di Jesi d.o.c Classico.

Di giacitura acclive ben esposto, con leggera pendenza da nord verso sud, terreno mediamente fertile con buon franco di coltivazione. Il suolo è tendente all'argilloso con discrete presenze silicee e calcare. Le acque meteoriche risultano ben regimate, con buoni drenaggi, indispensabili, come per il vigneto precedente, per una corretta stabilità e coltivazione. Il sesto di impianto è Mt. 2,50 x 1,00 (**4.000** ceppi per ettaro).



Perizia di Stima

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

Il sistema di allevamento che si sta predisponendo è a guyot semplice unilaterale e a cordone speronato in egual misura.

Attualmente in ottimo stato manutentivo e vegetazionale.

La palificazione è con pali in ferro zincato (H Mt. 2,70) e testate in legno pino silvestre, con fili in acciaio inox e coppie di fili in acciaio inox mobili con distanziatori, per la gestione razionale delle varie operazioni di potatura al verde (gestione dei germogli, palizzata).

Vigneto con buone possibilità di gestione meccanica delle principali operazioni colturali, compresa la vendemmia meccanica e la prepotatura.

Anche in questo caso l'impianto è stato realizzato, vista la componente pedologica, la felice esposizione e la discreta altitudine, con il fine di avere una buona produzione di vini di elevata qualità.

Si evidenzia che nella perizia asseverata del P.A. Mario Gergo, l'impianto non era presente ed il terreno era stato solo preparato.

Attualmente è gestito in affitto dalla [REDACTED] SRL come da contratto registrato il 3/08/2012 al n° 1210 dell'Ufficio del Registro di Jesi.

Vigneto 6 / A

DATI CATASTALI:

FOGLIO: 5 mappali 60,270.

Sito a Mergo (AN) ai margini della Strada comunale che da Angeli di Mergo conduce a Mergo, dell'estensione di Ha **10.95.99** ed Ha 10.63.67 (superficie vitata) interamente piantato a Sangiovese e Montepulciano, anno di impianto 1969, è iscritto in parte a Rosso Piceno doc, a termine della carriera produttiva.

Di giacitura leggermente acclive ben esposto, con leggera pendenza verso nord est, terreno mediamente fertile con discreto franco di coltivazione. Il suolo è tendente all'argilloso con modeste presenze calcaree.

Le acque meteoriche risultano ben regimate, con buoni drenaggi. Il sesto di impianto è Mt. 3,00 x 1,80 (circa 1.800 ceppi per ettaro).

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

Il sistema di allevamento a cordone speronato. Attualmente a fine carriera con molteplici fallanze e palificazione, in mediocre condizione manutentiva.

La palificazione è con pali in cemento vibrato (H Mt. 3,00) , con impalcatura con fili in ferro zincato.

A causa della progettazione (fine anni sessanta) e delle condizioni in cui si presenta non è possibile la gestione meccanica delle principali operazioni colturali.

Attualmente è gestito in affitto dalla Ditta ██████████ Sas con contratto di affitto del 21/03/2011 registrato a Jesi il 12/04/2011 al n° 1153.

Vigneto 6 /B

DATI CATASTALI:

FOGLIO: 5 mappali 70.

Sito a Mergo (AN) ai margini della Strada comunale che da Angeli di Mergo conduce a Mergo (attiguo al vigneto 6), dell'estensione di Ha **05.43.11** ed Ha 04.88.13 (superficie vitata), interamente piantato a Verdicchio dei Castelli di Jesi doc Classico, anno di impianto 2010, ad inizio della carriera produttiva.

Di giacitura leggermente acclive ben esposto, con leggera pendenza verso nord est, terreno mediamente fertile con discreto franco di coltivazione. Il suolo è tendente all'argilloso con modeste presenze calcaree. Le acque meteoriche risultano ben regimate, con buoni drenaggi. Il sesto di impianto è Mt. 2,40 x 0,90 (circa 4.630 ceppi per ettaro).

Il sistema di allevamento che si sta predisponendo è principalmente a guyot semplice unilaterale. Attualmente in ottimo stato manutentivo e vegetazionale.

La palificazione è con pali in ferro zincato (H Mt. 2,70) e testate in legno pino silvestre, con fili in acciaio inox e coppie di fili in acciaio inox mobili con distanziatori per la gestione razionale delle varie operazioni di potatura al verde (gestione dei germogli, palizzata)

Vigneto progettato per avere la possibilità della gestione meccanica delle principali operazioni colturali, compresa la vendemmia meccanica e la prepotatura.

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

Anche in questo caso l'impianto è stato realizzato, vista la componente pedologica, la felice esposizione e la discreta altitudine, con il fine di avere una buona produzione di vini Verdicchio dei Castelli di Jesi doc Classico di elevata qualità. Attualmente è gestito in affitto dalla [REDACTED] SRL come da contratto registrato il 3/08/2012 al n° 1210 dell'Ufficio del Registro di Jesi.

Vigneto 8

DATI CATASTALI: FOGLIO: 5

mappali 5-6-13-15-16-28-29-30-31-33-37-38-39-40-48-49-51-56-57-59-61-65-66-67-68- 69-70-78-79-80-81-83-84-85-90-91-93-94-95-96-97-99-103-104-106-107-110-118-119-120-141-144-146-148-150-152-154-159-160-185-193-205.

Foglio 6 mappali 57-58-59-66-67-72-73-88-89-94-116-117-119-126-127-129.

Sito a San Marcello (AN) adiacenze via Serra, dell'estensione di Ha **54.11.39** (superficie totale), Ha 48.32.93 (superficie vitata) ed Ha 05.78.46 (laghetto e incolto), interamente investito a Verdicchio dei Castelli di Jesi Classico, anno di impianto 1978.

Di giacitura leggermente acclive ottimamente esposto, con leggerissima pendenza da nord verso sud, terreno mediamente fertile con buon franco di coltivazione. Il suolo è tendente all'argilloso con modeste presenze silicee. Le acque meteoriche risultano ben regimate, regimazione agevolata anche dalla sistemazione dei filari che consentono un ottimo controllo idrico. Il sesto di impianto è Mt. 3,00 x 1,50 (circa 2.200 ceppi per ettaro), tranne che per Ha 1,20 piantati nel 2001 (sesto Mt.3,00 x 1,00).

Il sistema di allevamento è a sylvoz. Anche se l'impianto può dirsi quasi a fine carriera (per il 1978), lo stato manutentivo e vegetazionale è buono.

La palificazione è con pali in cemento precompresso diam. 7x7 (H Mt. 2,70) , con fili in ferro zincato e coppie di fili in ferro zincato mobili.

La gestione delle varie operazioni di potatura al bruno ed al verde (gestione dei germogli, palizzazione) come pure la vendemmia, rende difficile la meccanizzazione.

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

Ha a disposizione un laghetto che rappresenta una preziosa fonte di acqua per un eventuale irrigazione a goccia.

L'impianto è stato realizzato con il fine di avere una elevata produzione, anche se lo stato avanzato del vigneto si fa oramai sentire.

Il vigneto è condotto dalla [REDACTED] Spa che, nell'attesa di essere venduto, fa gestire la coltivazione dalla [REDACTED] Srl.

Vigneto 9

DATI CATASTALI: FOGLIO: 11 mappali 57-58-59-60-73-74-78-79-80-81-82-83-84-103-111-112-113-198
--

Sito a San Marcello (AN) adiacenze via Serra , dell'estensione di Ha **20.08.79** (superficie totale), Ha 17.65.37 (superficie vitata), interamente investito a Verdicchio dei Castelli di Jesi Classico, anno di impianto 1978.

Di giacitura leggermente acclive ottimamente esposto, con leggerissima pendenza da sud verso nord, terreno mediamente fertile con buon franco di coltivazione. Il suolo è tendente all'argilloso con modeste presenze silicee. Anche in questo caso la buona progettazione consente di avere un buon controllo delle acque meteoriche.

Il sesto di impianto è simile al vigneto 8 [Mt. 3,00 x 1,50 (circa 2.200 ceppi per ettaro)].

Il sistema di allevamento è a sylvoz. A differenza del precedente, lo stato manutentivo e vegetazionale risultano molto critici (numerose fallanze, numerosi pali danneggiati o rotti).

La palificazione è con pali in cemento precompresso diam. 7x7 (H Mt. 2,70) , con fili in ferro zincato e coppie di fili in ferro zincato mobili.

La gestione delle varie operazioni di potatura al bruno ed al verde (gestione dei germogli, palizzazione) come pure la vendemmia, è di difficile meccanizzazione.

Attualmente è gestito in affitto dalla Ditta [REDACTED] con contratto di affitto del 21/03/2011 registrato a Jesi il 12/04/2011 al n° 1153.

Vigneto e fondo 4

DATI CATASTALI: FOGLIO: 11 mappali 36

Sito in Cupramontana dell'estensione di **Ha 2.43.60 (superficie totale)**, Ha 00.07.60 (superficie vitata) ed Ha 02.36.00 (bosco). L'esigua superficie a vigneto non viene rivendicata in quanto in abbandono.

A Montepulciano (SI)

L'azienda [REDACTED] è inoltre proprietaria di circa 55 ettari di terreno nel comune di Montepulciano, dedicati per la quasi totalità a vigneto. Le qualità di uva coltivate sono Sangiovese nero, Canaiolo nero, Cabernet Sauvignon, Trebbiano Toscano, Merlot, Syrah, Cabernet franc, Ciliegiolo, Colorino, Gamay, Pinot nero, Mammolo, Chianti, Malvasia Bianca Lunga. La stragrande parte di vigneto è rappresentata dal Sangiovese Nero, cui segue il Canaiolo e poi le altre qualità elencate, tutte necessarie per la produzione di Vino Nobile di Montepulciano, un vino D.O.C.G. estremamente quotato nel settore enologico.

L'azienda divide le coltivazioni con la seguente elencazione: Vigneto 1, Vigneto 2, Vigneto 3 e Vigneto 9.

I vigneti 1- 2 - 3 sono posti a ridosso e nelle immediate vicinanze della cantina di Gracciano, mentre il Vigneto 9, Acquaviva, dista circa due chilometri dalla sede aziendale. In questo appezzamento vi è una parte di terreno destinato a Uliveto e un'altra parte a seminativo.

Il Vigneto n. 1 assomma a circa 16,63 ettari, risulta impiantato in tempi diversi e precisamente per circa 10,77 ettari nell'anno 1972, ettari 4,02 e 0,15 rispettivamente nel 2001 e 2002 e infine ettari 1,73 circa nell'anno 2007 che sono già in produzione. Il vigneto n. 2 assomma a circa 17,03 ettari, risulta impiantato per 11,95 ettari nell'anno 1972, vi sono poi successivi impianti del 2001 per ha 3,67 e del 2002 per ha 1,41. Il vigneto n. 3 assomma a circa 11,89 ettari, risulta impiantato dell'anno 1997, i vitigni, presenti sono per la maggioranza Sangiovese

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA



nero.

II vigneto n. 9 assomma a circa 4,62 ettari, di cui 0,91 sono stati impiantati nel 1964, ha 2,80 sono stati impiantati nel 1973 e l'ultima parte pari a circa 0,90 ha risultano impiantati nel 1999.

Vigneto e fondo 1 Gracciano

DATI CATASTALI:

FOGLIO: 60

mappali 397,398,399,369,370,373,374,378,379,382,384,385,386,390,391,393.

Sito a Montepulciano (SI) Località Gracciano, dell'estensione di Ha **17.04.31 (superficie totale)** ed Ha 12.39.14 (superficie vitata), per la produzione rivendicabile di ettari:

Vino Nobile di Montepulciano Ha 9.79.57

Rosso di Montepulciano Ha 1.76.55

Chianti Ha 0.83.02

Vigneto disetaneo, gli anni di impianto sono il 1971, 2001, 2002, 2007, in piena produzione vegetativa.

Splendido impianto, sia sotto il punto di vista del contesto paesaggistico sia per la progettazione.

Di giacitura leggermente acclive ottimamente esposto, con leggerissima pendenza da sud verso nord, terreno di buona fertilità con discreto franco di coltivazione. Il suolo è tendente all'argilloso con presenza di calcare attivo.

L'ottima progettazione consente un corretto controllo delle acque meteoriche, coadiuvato dalla presenza di buoni drenaggi e strade livellate. Il sesto di impianto è Mt. 2,80 x 1,00 (circa 3.200 ceppi per ettaro), nelle vigne del 1971 e mt. 2,40 x 0,80 (5200 ceppi ad ettaro) nelle più nuove.

Il sistema di allevamento è a cordone speronato. Attualmente in ottimo stato manutentivo e vegetazionale.

Essendo disetaneo, l'impianto di palificazione è parzialmente con pali in cemento

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA



precompresso (H Mt. 2,70 e Mt. 2,10 fuori terra), con pali di testata in cemento e pali in legno.

Tutto l'impianto è con fili in acciaio inox e coppie di fili in acciaio inox mobili per la gestione razionale delle varie operazioni di potatura al verde (gestione dei germogli, palizzazione).

Come già accennato l'ottima progettazione del vigneto consente di gestire meccanicamente quasi tutte le principali operazioni colturali, compresa la vendemmia. L'impianto è stato realizzato con il fine di avere una buona produzione di elevata qualità. Attualmente è gestito in economia diretta.

Vigneto e fondo 2 Gaggiole

DATI CATASTALI:

FOGLIO: 58 mappali 79. Foglio 60 mappali 78.

foglio 59 mappali 245,247,213,214,48,50,51,54,58,74,75,76,57,77,79,201.

Sito a Montepulciano (SI) Località Caggiole, dell'estensione di **Ha 16.75.03 (superficie totale)** ed Ha 13.71.79 (superficie vitata), per la produzione rivendicabile di ettari :

Vino Nobile di Montepulciano Ha 11.79.78

Rosso di Montepulciano Ha 1.91.66

Toscana IGT Ha 0.00.35

Vigneto disetaneo, impianti sono il 1971, 1972, 2001, 2002, in piena produzione vegetativa.

Bellissimo impianto, sito in un contesto paesaggistico particolare, progettato con estrema cura.

Di giacitura leggermente acclive ottimamente esposto, con leggerissima pendenza da sud verso nord, terreno di buona fertilità con discreto franco di coltivazione. Il suolo è, anche in questo caso, argilloso con presenza di calcare attivo.

L'ottima progettazione consente un corretto controllo delle acque meteoriche, coadiuvato dalla presenza di buoni drenaggi e strade livellate. Il sesto di impianto è



Perizia di Stima

24

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

Mt. 2,80 x 1,00 (circa 3.200 ceppi per ettaro) nelle vigne del 1971 e 1972, mt. 2,40 x 0,80 (5200 ceppi ad ettaro) nelle più nuove.

Il sistema di allevamento è a cordone speronato. Attualmente in ottimo stato manutentivo e vegetazionale.

Essendo disetaneo, l'impianto di palificazione è parzialmente con pali in cemento precompresso (H Mt. 2,70 e Mt. 2,10 fuori terra), con pali di testata in cemento e pali in legno.

Tutto l'impianto è con fili in acciaio inox e coppie di fili in acciaio inox mobili per la gestione razionale delle varie operazioni di potatura al verde (gestione dei germogli, palizzazione)

Come già accennato l'ottima progettazione del vigneto consente di gestire meccanicamente quasi tutte le principali operazioni colturali, compresa la vendemmia.

L'impianto è stato realizzato con il fine di avere una buona produzione di elevata qualità

Attualmente è gestito in economia diretta.

Vigneto e fondo 3 Gracciano

DATI CATASTALI:

Foglio : 59 mappali 34,141,35.

Foglio : 60 mappali 325,327,69,256,335,434.

Sito a Montepulciano (SI) Località Gracciano, dell'estensione di **Ha 15.08.70 (superficie totale)** ed Ha 14.28.34 (superficie vitata), per la produzione rivendicabile di ettari :

Vino Nobile di Montepulciano Ha 7.47.50

Rosso di Montepulciano Ha 5.50.16

Toscana IGT Ha 1.30.68

Vigneto coetaneo, l'impianto è del 1997, in piena produzione vegetativa.

Bell'impianto, progettato con estrema cura

ASTE GIUDIZIARIE.it
Perizia di Stima

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

Di giacitura leggermente acclive ottimamente esposto, terreno di buona fertilità con discreto franco di coltivazione. Il suolo è, anche in questo caso, argilloso con presenza di calcare attivo.

L'ottima progettazione consente un corretto controllo delle acque meteoriche, coadiuvato dalla presenza di buoni drenaggi e strade livellate. Il sesto di impianto è Mt. 2,50 x 0,90 (4444 ceppi per ettaro).

Il sistema di allevamento è a cordone speronato. Attualmente in ottimo stato manutentivo e vegetazionale.

L'impianto di palificazione è totalmente con pali in legno di pino silvestre, testate comprese (H Mt. 2,70 e Mt. 1,90 fuori terra). Tutto l'impianto è con fili in acciaio inox e coppie di fili in acciaio inox mobili per la gestione razionale delle varie operazioni di potatura al verde (gestione dei germogli, palizzazione)

Come già accennato l'ottima progettazione del vigneto consente di gestire meccanicamente quasi tutte le principali operazioni colturali, compresa la vendemmia.

L'impianto è stato realizzato con il fine di avere una buona produzione di elevata qualità

Attualmente è gestito in economia diretta.

Vigneto e fondo 9

DATI CATASTALI:

FOGLIO: 79 mappali 32,25,27,28,31,120,122.

Sito a Montepulciano alla Località Acquaviva, via Cupa, dell'estensione di **Ha 05.70.58 (superficie totale)** ed Ha 4.27.60(superficie vitata), produzione rivendicabile di ettari :

Vino Nobile di Montepulciano	Ha	3.11.00
Rosso di Montepulciano	Ha	1.04.54
Toscana IGT	Ha	0.12.06

Vigneto disetaneo, gli impianti sono del 1964, 1973, 1999 e 2001, in piena

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA



produzione vegetativa.

Bell' impianto, progettato con estrema cura

Di giacitura leggermente acclive, con lieve pendenza da nord verso sud, ottimamente esposto, terreno di buona fertilità con discreto franco di coltivazione.

Argilloso con discreta presenza di calcare attivo.

L'ottima progettazione consente un corretto controllo delle acque meteoriche, coadiuvato dalla presenza di buoni drenaggi e strade livellate. Il sesto di impianto è Mt. 3,00 x 1,50 (circa 2.200 ceppi per ettaro) nelle vigne vecchie e m. 3,00 x 1,00 (2.222 ceppi per ettaro) nelle nuove.

Il sistema di allevamento è a cordone speronato. Attualmente in ottimo stato manutentivo e vegetazionale.

L'impianto di palificazione è parzialmente con pali in cemento precompresso diam. 6x6 (H Mt. 2,70 e Mt. 2,00 fuori terra), e parzialmente con pali in cemento vibrato, con testate in cemento. Nell'impianto più vecchio ci sono fili in ferro mentre in quello più nuovo fili in acciaio inox coppie di fili sempre in acciaio in acciaio inox mobili per la gestione razionale delle varie operazioni di potatura al verde (gestione dei germogli, palizzata).

Come già accennato l'ottima progettazione del vigneto consente di gestire meccanicamente quasi tutte le principali operazioni colturali, compresa la vendemmia.

L'impianto è stato realizzato con il fine di avere una buona produzione di elevata qualità. Attualmente è gestito in economia diretta.

DESTINAZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Al fine di una migliore valutazione degli immobili, si è proceduto a verificare presso gli uffici tecnici dei vari Comuni, le normative urbanistiche vigenti, a causa dello scarsissimo tempo accordato per la relazione della perizia non è stato possibile richiedere ufficialmente i rispettivi certificati di destinazione urbanistica, tranne che per il comune di Montepulciano.



Perizia di Stima

27

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

Si è potuto constatare che tutti i vigneti, sia della Provincia di Ancona che nel Comune di Montepulciano (SI) ricadono in zone agricole e sono normate rispettivamente dalla Legge Regione Marche 13/90 e dalla Legge Regione Toscana 01/0 art. 43, che definiscono i criteri per l'edificazione delle zone agricole solo per imprenditori agricoli a titolo principale.

È sempre ammesso il cambio d'uso a civile delle abitazioni ex coloniche previa schedatura, con interventi di risanamento conservativo o al massimo di ristrutturazione.

Gli atti autorizzativi con i quali sono stati edificati gli immobili sono i seguenti:

CASTELPLANIO (AN)

STABILIMENTO PRINCIPALE:

Comune di Castelplanio

05/10/1955 – Autorizzazione a costruire

19/02/1960 – Autorizzazione per ampliamento

07/03/1962 – Autorizzazione per ampliamento

25/06/1963 – Sistemazione ex magazzino in impianti per il personale

anno 1986 C.E. n° 17

anno 1988 C.E. n° 87

Comune di Rosora

anno 1988 C.E. n° 372

MONTEPULCIANO (SI)

STABILIMENTO:

Comune di Montepulciano

1. il fabbricato cantina F. 60 part. 396 è stato costruito in base a Concessione N. 9 del 03/02/1988 e successive varianti in corso d'opera N. 9 I del 13/06/1988; N.9II del 12/03/1989, N. 9 III del 09/02/1990 e N. 9 IV del 15/02/1991;
2. per il vecchio casale colonico F. 60 part. 52 esiste DIA Pratica Ed. n. 285/2002 protocollata 08/05/2002 al N. 10336 per "restauro e risanamento

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

conservativo Podere Graccianello" per lavori mai eseguiti atti a destinare l'intera costruzione a sala rappresentanza e degustazione vino e sala riunioni con relativi servizi igienici ed al P.T. locali di vendita dei prodotti aziendali;

3. per la costruzione F. 48 part. 113 C.E. N. 262/I/1991 del 09/05/1991;
4. anno 1986 C.E. n° 200 e succ. varianti

Valutazione finale dei fondi rustici, fabbricati colonici, stabilimenti e magazzini

Fondi rustici

Come già detto nella valutazione si è seguito il criterio di stima sintetica, formulando inoltre un giudizio sulle relazioni valutative presentate dai consulenti della Società richiedente il concordato.

Si è ritenuto opportuno valutare separatamente (nei casi in cui ricorre) i fondi dai fabbricati agricoli.

E' inconfutabile che l'edificio (o gli edifici) tendono ad elevare eccessivamente il valore rispetto al fondo senza immobili.

Ciò potrebbe incidere eccessivamente sul valore degli interi compendi immobiliari (quando ricorre) ed influenzare, in maniera estremamente incrementativa, la valutazione del bene .

E' innegabile che il solo fabbricato trova un'ottima collocazione e valutazione con una vendita separata (per case di vacanze o seconda casa), mentre la vendita con un vigneto o un fondo, creerebbe un carico oneroso per chi non risiede in zona e non coltiva il terreno (manutenzione e gestione del impianto), che potrebbe influenzare l'appetibilità dell'immobile.

Inoltre la richiesta del solo vigneto trova più facilmente collocamento presso imprenditori viticoltori, od aziende vitivinicole già avviate, che vogliono accrescere la loro produttività, o di imprenditori agricoli situati in prossimità dello stesso o confinanti.

La valutazione ha tenuto conto di:

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- iscrizione dello stesso all'albo vigneti doc;
- posizione rispetto ai centri urbani (possibile, anche se remotissima, suscettività edificatoria);
- superficie (più è grande, minore sarà proporzionalmente il prezzo ad ettaro);
- esposizione, acclività, possibilità di meccanizzazione e impianti a servizio del fondo (buona rete di capezzagne, eventuali laghetti a servizio del fondo, accessibilità) ;
- età e presumibile vita economica dell'impianto viticolo;

Per quanto riguarda gli impianti destinati ed iscritti a Verdicchio dei Castelli di Jesi doc Classico (tutti i fondi osservati sono situati nella zona "Classica" del Verdicchio), i prezzi ad ettaro variano da un minimo di €. 20.000 ad un massimo di €. 50.000 .

Si è osservato un solo impianto [il n°6/a], tra l'altro a fine carriera, iscritto in parte all'albo Rosso Piceno doc (comune di Mergo) valutato €. 23.000/Ha.

Il vigneto 7, seppur non avendo un soprassuolo completamente iscritto all'albo doc Verdicchio, è stato valutato €. 50.000/Ha, avendo varietà ampelografiche di gran pregio, ed inoltre l'impianto è recentissimo. E' da evidenziare inoltre che la perizia del P.A. Ghergo, tecnico della ██████████ S.p.A. per i fondi della Provincia di Ancona, è stata redatta quando ancora non erano stati reimpiantati circa 16,5 Ha di vigneti a Verdicchio, pertanto i valori di stima attuali risultano incrementati.

Per quanto riguarda i fondi ed i vigneti a Montepulciano (SI) i valori ad ettaro variano tra i 130.000 €. (per il miglior impianto atto a produrre il vino Nobile di Montepulciano docg) ed i 20.000 €. per il seminativo vitabile senza soprassuolo. Sono stati anche valutati i diritti di reimpianto che l'azienda ha in portafoglio in Toscana, che variano dai 45.000 €/Ha, per il diritto del vino Nobile di Montepulciano, ai 20.000 €/Ha per diritti di impianto vigneti atti a produrre il Rosso di Montepulciano ed i Toscana IGT, valori che tra l'altro collimano in gran parte con quanto riportato nella perizia asseverata per i beni di Montepulciano a firma del Geom. Paolo Iarrapino.

E' necessario ricordare che tali diritti (Montepulciano) sono molto costosi, essendo l'albo vigneti "chiuso" a nuove richieste od estensioni di impianto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia di Stima ██████████

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

A rendere particolarmente appetibile l'acquisto di opificio e vigneti di Montepulciano, sta il fatto che su tali immobili è stato acceso un mutuo ipotecario ventennale [iniziato nel 2007, saldo finale al 30/04/2012 di €.3.565.411,17 Banca Carifac S.p.A.] con un tasso particolarmente favorevole (spread di 1,85% su Euribor a 3 mesi) che potrebbe, previo parere positivo della banca, essere trasferito all'acquirente
Si elencano in seguito i vigneti con la valutazione ad ettaro:

Beni fondiari della Provincia di Ancona
--

Vigneto 1

valutato €. 45.000/Ha, bellissimo impianto, ben esposto, recente e meccanizzabile. Viene deprezzato da una superficie leggermente superiore alla media (che lo rende di difficile collocazione sul mercato), acclività, dal suolo leggermente arso e dall'impianto con pali in legno di onerosa manutenzione.

Vigneto 2

Valutato €. 50.000/Ha, impianto perfetto, superficie nella media, facilmente accessibile, interamente meccanizzabile. Nessun deprezzamento €.55.000/Ha.

Vigneto 3

Valutato €. 30.000/Ha, posizione particolarmente felice, vicino all'abitato di Moie di Maiolati Spontini, poco acclive. Viene deprezzato dalla notevole superficie, dall'impianto a fine carriera, dal notevole costo per espantare il vecchio impianto (smaltimento pali e fili, smaltimento viti, etc.) ed impiantarne uno nuovo e dalla impossibilità ad essere meccanizzabile.

Vigneto 4

Valutato €. 20.000/Ha, l'esigua superficie a vigneto non viene rivendicata in quanto in abbandono.

Vigneto H/10

Valutato €. 43.000/Ha, impianto quasi a metà carriera, interamente meccanizzabile, ben esposto, leggermente acclive.

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

Viene deprezzato principalmente dalla vasta superficie (si restringe la fascia dei probabili acquirenti) e dalle notevoli presenze di tare (dovute fondamentalmente alla conformazione della proprietà).

Vigneto 5

Valutato €. 46.000/Ha, impianto nuovo interamente meccanizzabile, ben esposto, posizione particolarmente felice, vicino all'abitato di Maiolati Spontini.

Viene deprezzato dalla notevole superficie (vedasi ragioni anzidette), dalla consistente acclività, notevoli presenze di tare.

Oliveto (posto nel vigneto 5)

Impianto specializzato dei primi anni '60 del secolo scorso, piccole dimensioni (la fascia degli acquirenti si allarga notevolmente) felice esposizione, più difficoltosa l'accessibilità. Valutato €. 21.000/Ha.

Vigneto 7

Valutato €. 50.000/Ha, impianto perfetto (è stato completato quest'anno), superficie nella media, facilmente accessibile, interamente meccanizzabile.

Lo svalutano la giacitura acclive del suolo, la posizione (un po' decentrata).

Vigneto 6/a

Impianto a fine vita produttiva, in pessime condizioni manutentive.

L'unico lato positivo è la posizione felice, sia per la sua giacitura sia per la vicinanza al piccolo paese di Mergo. Valutato ad ettaro €. 23.000:

Vigneto 6/b

Valutato €. 50.000/Ha, impianto perfetto (è stato completato quest'anno), superficie nella media, facilmente accessibile, interamente meccanizzabile, ottima giacitura.

Vigneto 8

Valutato €. 35.000/Ha, impianto quasi a fine carriera produttiva, ottimamente esposto, leggermente acclive, in grado ancora di fornire una buona produzione.

Viene deprezzato principalmente dalla vasta superficie (si restringe la fascia dei probabili acquirenti) e dalla vecchiaia (poco meccanizzabile).

Vigneto 9

Valutato €. 26.000/Ha, giacitura poco acclive. Viene deprezzato dalla notevole

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

superficie, dall'impianto a fine carriera, in cattive condizioni manutentive, e difficoltà di meccanizzazione, notevole costo per espantare il vecchio impianto (smaltimento pali e fili, smaltimento viti, etc.) ed impiantarne uno nuovo.

Beni fondiari in Montepulciano

Vigneto 1 Gracciano

E' stato valutato come segue:

atto a Nobile di Montepulciano docg € . 125.000/Ha

atto a Rosso di Montepulciano € . 80.000/Ha

atto a Chianti docg € . 70.000/Ha

bellissimo impianto, ben esposto, facilmente accessibile e relativamente meccanizzabile.

Viene deprezzato dalla consistente superficie, difficile la collocazione immediata sul mercato (è riservato ad una ristretta fascia di acquirenti), dalla disetaneità dei ceppi (alcuni del 1971), quindi necessità di rimpiazzi con ceppi nuovi per sopperire alle fallanze e da un impianto che, pur se ottimamente mantenuto, comincia a manifestare i suoi anni.

Vigneto e fondo 2 Gaggiole

La sua valutazione è la seguente

atto a Nobile di Montepulciano docg € . 125.000/Ha

atto a Rosso di Montepulciano € . 80.000/Ha

atto a Toscana IGT € . 55.000/Ha

I criteri di valutazione di questo impianto sono simili a quelli del precedente. Apprezzativi, lo splendido impianto e contesto e la buona vitalità delle piante; deprezzativi, soprattutto la disetaneità e la consistente superficie.

Vigneto e fondo 3 Gracciano

La sua valutazione è la seguente :

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
Perizia di Stima

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA



atto a Nobile di Montepulciano docg	€. 130.000/Ha
atto a Rosso di Montepulciano	€. 80.000/Ha
atto a Toscana IGT	€. 55.000/Ha

E' indubbiamente l'impianto che è piaciuto maggiormente allo scrivente; coetaneo (piantato nel 1997), nella piena produzione, con una buona longevità, ottima giacitura ed esposizione, facile accessibilità, buon investimento con circa 4.400 ceppi ad ettaro, completamente meccanizzabile.

L'unico eventuale "problema" nella vendita è la sua consistente superficie.

Vigneto e fondo 9 Acquaviva di Montepulciano

La sua valutazione ad ettaro è come segue:

atto a Nobile di Montepulciano docg	€. 125.000/Ha
atto a Rosso di Montepulciano	€. 80.000/Ha
atto a Toscana IGT	€. 55.000/Ha

I punti apprezzativi sono sicuramente la ridotta superficie (se paragonata con i vigneti precedenti) la bella giacitura, la facile accessibilità e la modesta acclività.

Sconta, in maniera deprezzativa, la disetaneità dei ceppi (alcuni addirittura del 1964) e la progettazione che non consente una completa meccanizzazione.

Sono stati inoltre valutati un oliveto specializzato, per €. 30.000/Ha, ed un seminativo vitabile, €. 20.000/Ha, in linea con le valutazioni riscontrabili nella perizia asseverata fornita dalla società.



Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Stabilimento di Castelplanio, cantina di Montepulciano, casali colonici
(Provincia di Ancona e Montepulciano) e
deposito di Montepulciano**

Per la determinazione dei valori dei beni di cui al presente paragrafo ci si è avvalsi delle valutazioni pubblicate semestralmente dall' Ufficio del Territorio del Ministero delle Finanze - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), supportati da indagini presso professionisti e comparati con le relazioni asseverate prodotte dalla ██████████ S.p.A. .

Per gli stabilimenti industriali, si sono seguiti tali valori a metro quadro nella loro classe di valutazione, come pure le quattro case in buon stato conservativo (in questo caso valori per case di tipo economico).

Per i fabbricati colonici della provincia di Ancona, in gran parte collabenti o in pessimo stato di conservazione, si è preso il valore a metro quadro per ville e villini (gli acquirenti si possono allocare in una fascia medio-alta) deprezzandolo del 70% ed in alcuni casi, immobili posti in posizioni molto disagiate o collabenti, del 75%. Pertanto si è calcolato un mero valore di sedime.

Solo nel caso del fabbricato colonico di Montepulciano, vista anche la più ampia ed elevata fascia di acquirenti, il deprezzamento è stato mediato da un valore di mercato medio reperito presso professionisti del luogo con l'ausilio della perizia a firma Geom. Iarrapino.

Occorre inoltre evidenziare che il piano sottostrada dello stabilimento vinicolo di Castelplanio, è stato valutato con un valore molto basso. Questo perché la sua posizione ed il fatto che è occupato da vasche in cemento armato inamovibili (che per altri usi dei locali dovranno essere demolite), deprezzano notevolmente il locale e rendono onerosa e difficile una suscettività commerciale. L'uso, così com'è (a cantina di stoccaggio), potrebbe essere commercialmente valido solo per pochissime realtà vinicole così grandi presenti nelle Marche o nella Provincia di Ancona, pertanto la rosa di acquirenti si conterebbe, in questo caso, solo su le dita di una

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia di Stima ██████████

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

mano.

Leggermente al di sopra dei valori O.M.I., è stato valutato l'opificio di Gracciano, molto funzionale, anche se i regolamenti urbanistici comunali non permettono alcuna variazione della destinazione urbanistica del locale.

Per il magazzino di Gracciano (SI), i valori O.M.I. sono stati mediati con i valori commerciali della zona (il magazzino ha molteplici possibilità di uso, artigianale, commerciale, etc.).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DIRITTI IN PORTAFOGLIO

I diritti di reimpianto che l'azienda ha in portafoglio in Toscana, si stimano per
€. 45.000/Ha, per il diritto del vino Nobile di Montepulciano,
€. 20.000/Ha per diritti di impianto vigneti atti a produrre il Rosso di Montepulciano ed i Toscana IGT.

Per un totale di diritti di reimpianto di € 185.500,00.

BENI MOBILI E MACCHINARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MACCHINARI AGRICOLI, DI VINIFICAZIONE, ENOLOGICI E DI UFFICIO.

- Montepulciano :

Il sottoscritto dato il limitato tempo concesso per la redazione della perizia e per i controlli sugli immobili non ha avuto possibilità di verificare esattamente tutto l'elenco dei cespiti riguardanti l'azienda Fassati di Montepulciano.

Pertanto dopo un'attenta analisi dell'allegato D della perizia giurata del geometra Iarrapino e dopo un'incontro con lo stesso, ha ritenuto opportuno prendere come valore quanto da lui riportato, per un totale di € 396.100,00.

Evidenzia comunque che a Montepulciano, a prima vista, le trattrici e le attrezzature agricole risultano in uno stato manutentivo medio; le attrezzature enologiche della cantina di Gracciano sono ben modulate ed in buon stato manutentivo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia di Stima

36

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

Ciò, in alcuni casi, non è possibile fare con parte della batteria di serbatoi presenti nello stabilimento di Castelplano, dato che molto spesso superano i 300HI di capienza.

Ben diversa è l'organizzazione dei macchinari e vasi di vinificazione stoccaggio presenti nella cantina di Montepulciano che, sia per le dimensioni sia per la componente dei serbatoi e bottame, risulta molto più conformante e ben strutturata per gli obiettivi di qualità che si prefigge.

PARERE DI STIMA DEI MACCHINARI IN LEASING

CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI.

La valutazione dei beni mobili ed attrezzature e macchine in leasing della ██████████ società agricola S.p.A. è stata condotta sulla base dei prezzi correnti di beni simili o assimilabili. Il criterio è quello del valore di mercato ovvero il valore di presunto realizzo in una compravendita dell'usato allo stato attuale. Il valore indicato è pertanto da intendersi quale valore corrente di mercato più probabile. Le condizioni di tali beni, come riscontrato nel corso del sopralluogo, sono in buono stato di manutenzione ed in conformità alle norme attuali 2013 ed alla direttiva macchine CE

Nel calcolo di stima è stata utilizzata la seguente formula:

$Vatt - Csen - Cobs - Csmo - Vc$

Dove:

Vatt: valore corrente del macchinario nuovo;

Csen: coefficiente di deprezzamento per senescenza;

Cobs: coefficiente di deprezzamento per obsolescenza;

Csmo: costi per lo smontaggio;

Vc: valore commerciale del macchinario/attrezzatura nuovo.

Il significato dei singoli termini ed il metodo utilizzato per la loro determinazione è il seguente:

Valore attuale del macchinario nuovo.

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

E' il valore che deriva dagli attuali prezzi di mercato dello stesso macchinario.

Il valore è quindi un dato certo se il macchinario è ancora in produzione, senza aver subito modifiche. Diventa invece un dato stimato se il macchinario non è più in produzione. In questo caso si procede con una indagine per l'individuazione di macchinari funzionalmente analoghi, o in mancanza di questo, del costo storico di acquisto.

Coefficiente di deprezzamento per senescenza.

Il coefficiente di senescenza quantifica il deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento fisico. Per la sua determinazione si stima, per ogni singolo macchinario, il tempo di vita utile.

Tale parametro dipende da molteplici fattori:

1. Condizioni di esercizio;
2. fattore di servizio;
3. frequenza delle manutenzioni ordinarie e straordinarie;
4. complessità tecnologica;
5. presenza di fluidi aggressivi o sporcanti.

Coefficiente di deprezzamento per obsolescenza.

Il coefficiente di obsolescenza quantifica il deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento tecnologico. Anche in questo caso si deve prima di tutto verificare se il macchinario è ancora in produzione o, in caso di esito negativo, la tipologia di modifiche apportate dal costruttore al nuovo modello. In questo ultimo caso risulta determinante anche la disponibilità sul mercato dei pezzi di ricambio necessari per le successive manutenzioni.

Costo per lo smontaggio.

Questo costo, a carico del compratore, è relativo al costo di smontaggio dei diversi gruppi di impianto, il carico in automezzo ed il trasporto a destinazione finale; si individua a mezzo di indagini di mercato con i relativi fornitori.

Valore commerciale.

Stimati tutti i precedenti parametri, mediante la formula iniziale, si valuta il valore commerciale dei macchinari ed attrezzature

E' ovvio che la data di riferimento di tutte le valutazioni eseguite risulta quella della presente relazione.

Valutazione di macchine ed attrezzature soggette a leasing

LEASING	1 FRAER LEASING MPL TAPP. SYNCHOFILL Cont. SI/044014	5 FRAER LEASING CPL AUTOCLAVI Cont. SA/044639
ANNO DI STIPULA CONTATTO	11/9/07	14/12/07
DURATA CONTRATTO (MESI)	60	60
COSTO DEL BENE	182.500,00	27.500,00
MAXICANONE PAGATO	18.250,00	2.750,00
COSTO COMPLESSIVO LEASING	208.810,10	31.568,02
N. canoni fatturati e non pagati	10	8
CANONI FATTURATI E NON PAGATI (iva compresa)	39.295,05	4.778,60
IMPORTO CANONE (MESE) (IVA E SPESE ACC.RIE ESCLUSE)	3.198,90	483,78
N. canoni non fatturati post risoluzione contratto (FRAER: NOV '12)	1	3
N. canoni residui (per Audi Q5)		
RISCATTO (Iva Esclusa)	1.825,00	275,00
SPESE ACCESSORIE	12,98	30,04
RISCATTO + CANONI NON FATTURATI (IVA INCLUSA)	6.065,94	2.118,91
INTERESSI	588,02	71,51
TOTALE DEBITO IVA INCLUSA	45.949,01	6.969,02
TOTALE DEBITO IVA ESCLUSA	38.074,19	5.777,14
VALORE STIMATO REALIZZO DEL BENE (NETTO IVA)	80.000,00	11.000,00
VALORE REALIZZO NETTO IPOTESI NO STRALCIO	41.925,81	5.222,86
Ipotesi di Saldo e Stralcio su Fraer: 35 mila Euro Iva Compresa:		
VALORE PROPOSTA di SALDO E STRALCIO (FRAER: circa 53%)	20.199,15	3.063,58
VALORE REALIZZO NETTO CON IPOTESI STRALCIO	59.800,85	7.936,42

6	7		2	
FRAER LEASING MPL	FRAER LEASING MPL	SUBTOTALE FRAER LEASING	VOLKSWAGEN BANK CPL	TOTALE LEASING
VENDEMMIATRICE Cont. SI/044013	POMPA PERIS. Cont. SI/044258		AUDI Q5	TOTALE
11/9/07	2/10/07		1/4/09	
60	60		48	
65.000,00	10.400,00	285.400,00	47.083,33	332.483,33
6.500,00	1.040,00	28.540,00	4.708,33	33.248,33
74.371,06	11.902,06	326.651,24	53.533,75	380.184,99
7	8		0	
9.899,96	1.819,28	55.792,89	-	
1.139,34	182,34		988,75	
0	0		0	
			3	
650,00	104,00		2.354,17	
37,50	37,50		14,52	
824,00	163,34	9.172,19	6.452,23	
148,14	27,22	834,89	-	
10.872,10	2.009,84	65.799,97	6.452,23	72.252,20
9.017,43	1.672,26	54.541,02	5.334,94	59.875,96
32.500,00	5.200,00	128.700,00	23.541,67	152.241,67
23.482,57	3.527,74	74.158,98	18.206,73	92.365,70
4.779,37	883,53	28.925,62	5.334,94	34.260,56
27.720,63	4.316,47	99.774,38	18.206,73	117.981,11

Per i dati sopra indicati la valutazione a realizzo delle macchine risulta congrua e reale e di assoluta convenienza per l'utilizzatore/beneficiario.

VALUTAZIONI

Nel formulare i valori per la stima il metodo adottato fornisce i migliori risultati ai fini dell'attendibilità reale.

Naturalmente si sono sentiti gli operatori del settore enologico e produttivo, le aziende costruttrici di attrezzature specifiche, ed infine individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato.

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA

Le attrezzature, essendo di recente costruzione, risultano perfettamente adeguate alle norme di sicurezza attuali, e sono commerciabili con una certa facilità.

Naturalmente si è considerato che la totalità dei beni sono soggetti a finanziamento Leasing con tutti i parametri valutativi congrui.

Ricapitolando i beni in leasing nelle Marche sono in totale di € 35.541.67, quelli in Montepulciano sono pari a € 117.700,00.

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Tutti i valori calcolati analiticamente per i beni sono riportati nelle tabelle allegate

Provincia di Ancona:

VALORE COMPLESSIVO FABBRICATI	€ 5.578.475,00
VALORE COMPLESSIVO VIGNETI E FONDI	€ 7.871.295,40
SUB TOT.	€ 13.449.770,40

Comune di Montepulciano (SI):

VALORE COMPLESSIVO FABBRICATI	€ 2.412.500,00
VALORE COMPLESSIVO VIGNETI E FONDI	€ 5.178.384,00
DIRITTI DI REIMPIANTO	€ 185.500,00
SUB TOT.	€ 7.776.384,00

CESPITI PRESENTI NELLE AZIENDE:

Comune di Montepulciano (SI):

VALORE COMPLESSIVO CESPITI Az. AGRARIA	€ 396.100,00
--	--------------

Castelplanio:

VALORE COMPLESSIVO CESPITI Az. AGRARIA	€ 160.700,00
VALORE COMPLESSIVO CESPITI VINIFICAZIONE (A)	€ 373.200,00
VALORE COMPLESSIVO CESPITI CANTINA (B)	€ 98.740,00
VALORE COMPLESSIVO CESPITI PRODUZIONE (C)	€ 107.290,00
VALORE COMPLESSIVO CESPITI GENERALI (D)	€ 47.100,00
BLOCCO CONTENITORI VASCHE IN CEMENTO	€ 152.000,00
SUB TOT.	€ 1.335.130,00

TOTALE DI PERIZIA

€ 22.561.284,40

(Peri valori A,B,C,D, e blocco vasche in cemento si rimanda alla relazione integrativa che viene allegata. Il valore di stima delle vasche è stato

Dott. Maurizio Marchetti
AGRONOMO
Via Pontelungo, 166
60131 ANCONA



calcolato solo nel caso di continuità di utilizzo come cantina a valore di puro stoccaggio vini per brevi periodi di utilizzazione; risulta pertanto di € 2.75/hl di capienza di stoccaggio)

Per quanto sopra esposto il C.T.U. ritiene di aver fedelmente risposto a quanto richiesto dal Sig. Giudice nella relazione di stima.

Ancona, 23/02/2013

Il CT U

Dott. Agr. Marchetti Maurizio

ALLEGATI:

1. VISURE CATASTALI;
2. MAPPE CATASTALI;
3. TABELLA VALORI IMMOBILI IN PROVINCIA DI ANCONA E MONTEPULCIANO;
4. TABELLA VALORI DEI VIGNETI IN PROVINCIA DI ANCONA E MONTEPULCIANO;
5. TAVOLE CON RILIEVO FOTOGRAFICO E PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI;
6. TAVOLE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO CON VALORI O.M.I.;
7. INVENTARIO MACCHINARI ED ATTREZZATURE AGRICOLE PRESENTI A MONTEPULCIANO (ALLEGATO "D" DELLA PERIZIA ASSEVERATA DAL GEOM. JARRAPINO);
8. INVENTARIO MACCHINARI, ATTREZZATURE AGRICOLE ED ALTRO PRESENTI A CASTELPLANIO; (BLOCCO A-B-C-D CON RELAZIONE ESPLICATIVA)
9. INVENTARIO ATTREZZI AGRICOLI E TRATTRICI PRESENTI NELLA PROVINCIA DI ANCONA
10. COPIA RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AL COMUNE DI MONTEPULCIANO;
11. COPIA CONTRATTI DI COMODATO DEGLI IMMOBILI;

Perizia di Stima [REDACTED]

FABBRICATI IN PROVINCIA DI ANCONA

COMUNE	VIA	F.	MAPP.	SUB	CAT.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.	VAL. a MQ.	VALORE COMPLESSIVO
CASTELPLANIO	STAZIONE	16	216		A. URB.	T	PIAZZALI	1868,00	€ 25,00	€ 46.700,00
	CLEMENTINA 175	16	268		D/1	T	CABINA ENEL	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
	STAZIONE	16	808		A. URB.	T	PIAZZALI	8,00	€ 25,00	€ 200,00
	STAZIONE	16	809		A. URB.	T	PIAZZALI	14,00	€ 25,00	€ 350,00
	STAZIONE	16	303	1	D/1	T	CABINA ENEL	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
	STAZIONE	16	303	2	A. URB.	T	PIAZZALI	46,00	€ 25,00	€ 1.150,00
	CLEMENTINA 175	16	355		D/7	S1-T-1	STABILIMENTO			
						S1	CANTINA SERB. CEMENTO	3250,00	€ 150,00	€ 487.500,00
						T	CANTINA SERB. INOX E CEM.	1090,00	€ 300,00	€ 327.000,00
						T	LAVORAZIONE UVE E PRESSE	413,00	€ 440,00	€ 181.720,00
						T	PRODUZIONE	3190,00	€ 450,00	€ 1.435.500,00
						1	UFFICI	362,00	€ 650,00	€ 235.300,00
						1	MENSA E SERVIZI	306,00	€ 400,00	€ 122.400,00
						1	MAGAZZINO IMBALLI	695,00	€ 300,00	€ 208.500,00
STABILIMENTO PRINCIPALE DISPOSTO SU TRE PIANI CON PIAZZALI E CABINE ELETTRICHE										€ 3.066.320,00
	CLEMENTINA 119	16	398	2	A/3	S1-T-1-2	ABITAZIONE CUSTODE			
	CLEMENTINA 119	16	398	1	C/6	T	MENSA-GARAGE	112,00	€ 600,00	€ 67.200,00
						1	APPARTAMENTO	112,00	€ 900,00	€ 100.800,00
						S1	CANTINA	80,00	€ 150,00	€ 12.000,00
						2	SOFFITTA	112,00	€ 100,00	€ 11.200,00
ABITAZIONE CUSTODE E LOCALI VARI										€ 191.200,00
	OBERDAN 2	9	580	2	D/10	S1-T-1	COMPLESSO EX COLONICO E PORZIONE RECENTE			
	OBERDAN 2	9	580	3	A/3	1	APPARTAMENTO RECENTE			
						T	MAGAZZINO-UFFICIO	126,00	€ 500,00	€ 63.000,00
						1	ABITAZIONE	115,00	€ 700,00	€ 80.500,00
						T	STALLA-POLLAIO-RIMESSA	181,00	€ 400,00	€ 72.400,00
						1	DEPOSITO	181,00	€ 400,00	€ 72.400,00
						T	TETTOIA IN LAMIERA	49,00	€ 150,00	€ 7.350,00
						T	CORTE	1829,00	€ 5,00	€ 9.145,00
COMPLESSO EX RURALE CON VECCHIA E NUOVA CASA COLONICA										€ 304.795,00

MAIOLATI	MONTECAROTTESE	7	1081	2	D/10	T-1	COMPLESSO EX COLONICO, PORZIONE RECENTE, ANNESSO			
	MONTECAROTTESE	7	1081	3	A/3	1	ABITAZIONE RECENTE			
						T	RIMESSA ATTREZZI	55,00	€ 200,00	€ 11.000,00
						T	MAGAZZINO -GARAGE	110,00	€ 550,00	€ 60.500,00
						1	ABITAZIONE	110,00	€ 790,00	€ 86.900,00
						T	RIMESSA ATTREZZI	260,00	€ 350,00	€ 91.000,00
						1	MAGAZZINO	260,00	€ 350,00	€ 91.000,00
						T	CORTE	3500,00	€ 5,00	€ 17.500,00
COMPLESSO EX RURALE CON VECCHIA E NUOVA CASA COLONICA										€ 357.900,00
COLLE FREDDO		16	307				UNITA' COLLABENTE CON CORTE			
						T	AGGLOMERATO	342,00	€ 350,00	€ 119.700,00
						1	AGGLOMERATO	308,00	€ 350,00	€ 107.800,00
						T	CORTE	1390,00	€ 5,00	€ 6.950,00
EX CASA COLONICA COLLABENTE IN LOCALITA SAN SISTO										€ 234.450,00
COLLE FREDDO 10		16	104	2	D/10	T-1	COMPLESSO EX RURALE CON PORZIONE COLLABENTE			
COLLE FREDDO 10		16	104	4						
							FABBRICATO A DUE PIANI	150,00	€ 350,00	€ 52.500,00
							AGGLOM. COMP. CHIESA	1240,00	€ 350,00	€ 434.000,00
								2550,00	€ 5,00	€ 12.750,00
COMPLESSO EX RURALE DI NOTEVOLI DIMENSIONI IN LOCALITA' SAN SISTO										€ 499.250,00
SANT'ANDREA		18	323		A/4	T-1	ABITAZIONE			
						T	MAGAZZINO	109,00	€ 300,00	€ 32.700,00
						T	PORTICO	19,00	€ 150,00	€ 2.850,00
						1	ABITAZIONE	109,00	€ 350,00	€ 38.150,00
							CORTE	583,00	€ 5,00	€ 2.915,00
EX CASA COLONICA DA RISTRUTTURARE SENZA STRADA DI ACCESSO										€ 76.615,00
SANT'ANDREA		18	327		D/10	T-1	EX CASA COLONICA			
							MAGAZZINO	91,00	€ 400,00	€ 36.400,00
							ABITAZIONE	91,00	€ 400,00	€ 36.400,00
							CORTE	930,00	€ 5,00	€ 4.650,00
EX CASA COLONICA DA RISTRUTTURARE DI PICCOLE DIMENSIONI										€ 77.450,00

MAIOLATI	COLMORINO	21	188	2	C/6	T	GARAGE	42,00	€ 400,00	€ 16.800,00
		21	188	3	A/4	T-1-2	ABITAZIONE	153,00	€ 750,00	€ 114.750,00
		21	188	4	D/10	T-1	MAGAZZINO	75,00	€ 350,00	€ 26.250,00
		21	188	5	D/10	T	CAPANNA IN FERRO	35,00	€ 150,00	€ 5.250,00
		21	188	6	D/10	T-1	EDIFIC. EX COLON.	190,00	€ 350,00	€ 66.500,00
		21	188			t	CORTE	3650,00	€ 5,00	€ 18.250,00
COMPLESSO COMPOSTO DA CASA EX COLONICA, CASA RECENTE, ANNESSI IN MURATURA E IN FERRO										€ 247.800,00
MERGO	LA VECCHIA 3	5	917		D/10	T-1	CASA EX COLONICA			
						T	MAGAZZINO	194,00	€ 420,00	€ 81.480,00
						1	ABITAZIONE	165,00	€ 420,00	€ 69.300,00
						T	CORTE	2506,00	€ 5,00	€ 12.530,00
EX CASA COLONICA IN BUONO STATO CON TETTO DA RISTRUTTURARE										€ 163.310,00
SAN MARCELLO	SERRA 78	5	193		D/10	T-1	COMPLESSO EX COLONICO			
						T	RIMESSA ATTREZZI	298,00	€ 200,00	€ 59.600,00
						T	MAGAZZINO	222,00	€ 400,00	€ 88.800,00
						1	MAGAZZINO	222,00	€ 400,00	€ 88.800,00
						T	CAPANNA	31,00	€ 100,00	€ 3.100,00
						T	CAPANNA	47,00	€ 100,00	€ 4.700,00
						T	CORTE	2177,00	€ 5,00	€ 10.885,00
COMPLESSO CON EX CASA COLONICA E CAPANNONE PER RIMESSA ATTREZZI E SILOS										€ 255.885,00
	SERRA 46	11	198		D/10	T-1	CASA EX COLONICA CON PORZIONE INACCESSIBILE			
						T	MAGAZZINO	166,00	€ 400,00	€ 66.400,00
						1	ABITAZIONE	77,00	€ 400,00	€ 30.800,00
						T	CORTE	1260,00	€ 5,00	€ 6.300,00
EX CASA COLONICA CON ABITAZIONE INACCESSIBILE AL PIANO PRIMO										€ 103.500,00
ROSORA	CLEMENTINA 175	8	114		D/7	T	PORZIONE UNITA ALLO STABILIMENTO PRINCIPALE DI CASTELPLANIO			
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI										€ 5.578.475,00

FABBRICATI IN MONTEPULCIANO PROVINCIA DI SIENA

COMUNE	VIA	F.	MAPP.	SUB	CAT.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP.	VAL. a MQ.	VALORE COMPLESSIVO	VALORE PERIZIA ASSEVERATA IMMOBILI E OPIFICIO OTTOBRE 2012
MONTEPULCIANO	GRACCIANELLO	60	52	2	A/3	1	ABITAZIONE	189,00	€ 700,00	€ 132.300,00	
	GRACCIANELLO	60	52	3	D/1	T	MAGAZZINO	131,00	€ 700,00	€ 91.700,00	
	GRACCIANELLO	60	52	4	C/6	T	GARAGE	44,00	€ 450,00	€ 19.800,00	
	GRACCIANELLO	60	52	5	C/6	T	GARAGE	86,00	€ 450,00	€ 38.700,00	
CASA EX COLONICA INAGIBILE E ANNESSI RISTRUTTURATI										€ 282.500,00	€ 298.500,00
	GRACCIANELLO 3A	60	396		D/7	S1	OPIFICIO	748,00	€ 450,00	€ 336.600,00	
						T	OPIFICIO	2018,00	€ 680,00	€ 1.372.240,00	
						1	SOPPALCO	139,00	€ 340,00	€ 47.260,00	
						1	UFFICI	137,00	€ 800,00	€ 109.600,00	
STABILIMENTO PRINCIPALE DISPOSTO SU DUE PIANI PIU' SOPPALCO										€ 1.865.700,00	€ 1.822.500,00
	VIA TOSCANA	48	113		C/3	T	LABORATORIO	313,00	€ 650,00	€ 203.450,00	
						1	TETTOIA	105,00	€ 450,00	€ 47.250,00	
						1	SOPP. UFF.	30,00	€ 340,00	€ 10.200,00	
CAPANNONE AD USO DEPOSITO CON UFFICI E TETTOIA										€ 260.900,00	€ 284.800,00
	CAGGIOLE PRIME	59	268		C/6	T	GARAGE	17,00	€ 200,00	€ 3.400,00	
PICCOLO ANNESSO AD USO DEPOSITO ATTREZZATURE AGRICOLE											
TOTALE										€ 2.412.500,00	€ 2.405.800,00

VALORE FONDI IN PROVINCIA DI ANCONA

COMUNE	FONDO	SUPERFICIE TOTALE (CATASTALE) IN MQ	SUPERFICIE VITATA (AGEA)	PREZZO A MQ VIGNETO	SUPERFICIE DI TARE ed INCOLTI	PREZZO A MQ TARE ed INCOLTI	VALORE COMPLESSIVO DI PERIZIA	VALORE PERIZIA ASSEVERATA LUGLIO 2012
CASTELPLANIO	VIGNETO 1	152.579	118.065	€ 4,50	34.514	€ 1,00	€ 565.806,50	€ 609.020,30
MONTECAROTTO	VIGNETO 2	81.924	77.896	€ 5,00	4.028	€ 1,00	€ 393.508,00	€ 385.000,00
MAIOLATI SPONTINI	VIGNETO 3	359.505	348.580	€ 3,00	10.925	€ 1,00	€ 1.056.665,00	€ 1.229.900,00
MAIOLATI SPONTINI	VIGNETO H/10	434.307	301.877	€ 4,30	132.430	€ 0,50	€ 1.364.286,10	€ 1.260.700,00
MAIOLATI SPONTINI	VIGNETO 5	350.478	238.040	€ 4,60	96.338	€ 0,50	€ 1.143.153,00	€ 1.192.100,00
MAIOLATI SPONTINI	ULIVETO				16.100	€ 2,10	€ 33.810,00	
MAIOLATI SPONTINI	VIGNETO 7	119.278	112.830	€ 5,00	6.448	€ 1,00	€ 570.598,00	€ 315.000,00
MERGO	VIGNETO 6A	109.599	106.367	€ 2,30	3.232	€ 1,00	€ 247.876,10	€ 515.200,00
MERGO	VIGNETO 6B	54.311	48.813	€ 5,00	5.498	€ 1,00	€ 249.563,00	
SAN MARCELLO	VIGNETO 8	541.139	483.293	€ 3,50	57.846	€ 1,00	€ 1.749.371,50	€ 2.409.400,00
SAN MARCELLO	VIGNETO 9	200.879	176.537	€ 2,60	24.342	€ 1,00	€ 483.338,20	
CUPRAMONTANA	VIGNETO 4	24.360	760	€ 2,00	23.600	€ 0,50	€ 13.320,00	€ 9.100,00
TOTALI		2.428.359	2.013.058		415.301		€ 7.871.295,40	€ 7.925.420,30

si evidenzia che per i vigneti sono state considerate le superfici AGEA

VALORE FONDI IN PROVINCIA DI SIENA COMUNE DI MONTEPULCIANO

LOCALITA'	FONDO	SUPERFICIE TOTALE (CATASTALE) IN MO	VARIETA' COLTURALE	SUPERFICIE COLTURE *	PREZZO A MQ VIGNETO	VALORE COMPLESSIVO DI PERIZIA	
GRACCIANO	VIGNETO 1	170.431	NOBILE DI MONTEPULCIANO	97.957	€ 12,50	€ 1.224.462,50	VALORE PERIZIA ASSEVERATA DEI TERRENI AGRICOLI E DEI DIRITTI DI REIMPIANTO OTTOBRE 2012
			ROSSO DI MONTEPULCIANO	17.655	€ 8,00	€ 141.240,00	
			CHIANTI docg	8.302	€ 7,00	€ 58.114,00	
						€ 1.423.816,50	
GAGGIOLE	VIGNETO 2	167.503	NOBILE DI MONTEPULCIANO	117.978	€ 12,50	€ 1.474.725,00	
			ROSSO DI MONTEPULCIANO	19.166	€ 8,00	€ 153.328,00	
			TOSCANA IGT	35	€ 5,50	€ 192,50	
						€ 1.628.245,50	
GRACCIANO	VIGNETO 3	150.870	NOBILE DI MONTEPULCIANO	74.750	€ 13,00	€ 971.750,00	
			ROSSO DI MONTEPULCIANO	55.016	€ 8,00	€ 440.128,00	
			TOSCANA IGT	13.068	€ 5,50	€ 71.874,00	
						€ 1.483.752,00	
ACQUAVIVA	VIGNETO 9	57.058	NOBILE DI MONTEPULCIANO	31.100	€ 12,50	€ 388.750,00	
			ROSSO DI MONTEPULCIANO	10.454	€ 8,00	€ 83.632,00	
			TOSCANA IGT	1.206	€ 5,50	€ 6.633,00	
						€ 479.015,00	
FONDI VARI AZIENDA [REDACTED]			ULIVETI SPECIALIZZATI	2.690	€ 3,00	€ 8.070,00	
			SEMINATIVO VITABILE	59.000	€ 2,00	€ 118.000,00	
			TARE E STRADE	37.485	€ 1,00	€ 37.485,00	
TOTALE SUPERFICIE				545.862	TOT.	€ 5.178.384,00	€ 5.498.000,00
DIRITTI DI REIMPIANTO			NOBILE DI MONTEPULCIANO	39.000	€ 4,50	€ 175.500,00	€ 175.500,00
DIRITTI DI REIMPIANTO			ROSSO DI MONTEPULCIANO E IGT	5.000	€ 2,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

* si evidenzia che la pubblicazione non è a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE FONDI IN PROVINCIA DI ANCONA AFFITATI O ANCORA IN GESTIONE ALLA " ██████████ SPA" DA ALIENARE							
COMUNE	FONDO	SUPERFICIE TOTALE (CATASTALE) IN MQ	SUPERFICIE VITATA (AGEA)	PREZZO A MQ VIGNETO	SUPERFICIE DI TARE ed INCOLTI	PREZZO A MQ TARE ed INCOLTI	VALORE COMPLESSIVO DI PERIZIA
CASTELPLANIO	VIGNETO 1	152.579	118.065	€ 4,50	34.514	€ 1,00	€ 565.806,50
MAIOLATI SPONTINI	VIGNETO 3	359.505	348.580	€ 3,00	10.925	€ 1,00	€ 1.056.665,00
MERGO	VIGNETO 6A	109.599	106.367	€ 2,30	3.232	€ 1,00	€ 247.876,10
SAN MARCELLO	VIGNETO 8	541.139	483.293	€ 3,50	57.846	€ 1,00	€ 1.749.371,50
SAN MARCELLO	VIGNETO 9	200.879	176.537	€ 2,60	24.342	€ 1,00	€ 483.338,20
CUPRAMONTANA	VIGNETO 4	24.360	760	€ 2,00	23.600	€ 0,50	€ 13.320,00
TOTALI		1.388.061	1.233.602		154.459		€ 4.116.377,30

si evidenzia che per i vigneti sono state considerate le superfici AGEA