

INTEGRAZIONI AL DOCUMENTO INFORMATIVO  
RELATIVO AD OPERAZIONI DI MAGGIORE RILEVANZA  
CON PARTI CORRELATE

*(Redatto ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento adottato dalla Consob  
con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 come successivamente modificato)*

La presente integrazione al Documento Informativo pubblicato in data 4 gennaio 2021 è stata richiesta da Consob ai sensi dell'art.114, comma 5, del D.Lgs. n. 58/98 con nota Prot. 0226566/21 del 25/02/2021.

- **Premessa**

*Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (di seguito CIA) è nata nel dicembre 2002 per effetto della scissione di Class Editori S.p.A., finalizzata alla separazione dei cespiti immobiliari (riscattati da leasing). CIA, coerentemente con il progetto di sviluppo industriale pianificato, ha orientato il proprio intervento inizialmente verso l'attività immobiliare, attraverso la proposta di locazione e di compravendita di immobili di proprietà diretta e/o di società controllate, la gestione di multiproprietà e l'offerta di servizi di facility management; successivamente e progressivamente ha rivolto la propria principale attività, verso investimenti mobiliari in partecipazioni di società, come previsto dallo statuto e come anche implicito anche nel nome della società per esteso.*

---

- a) una analitica rappresentazione delle valutazioni effettuate sull'interesse di CIA al compimento dell'Operazione, inclusi gli elementi a supporto delle affermazioni sopra riportate (cfr. par. 2.1), rese nell'ambito del Documento Informativo e in sede di Consiglio di Amministrazione avendo cura di illustrare le prospettive del gruppo CIA alla luce dell'Operazione in oggetto;*

L'Operazione di conferimento in DCC delle partecipazioni detenute da CIA per una quota pari al 99% del capitale sociale rispettivamente di Feudi del Pisciotto S.r.l., Az. Agr. Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. in Domini Castellare di Castellina S.r.l. è basata su precise ragioni strutturali ed economiche:

- 1) le operazioni realizzate nel corso del 2017 relative alla vendita delle proprietà immobiliari dirette site a Milano in via Burigozzo n.5, via Borgazzi n.2 e viale Gian Galeazzo n.29 – 31 e alla cessione del 99% delle quote del capitale di Diana Bis Srl (veicolo che ha realizzato il progetto di sviluppo del compendio immobiliare compreso tra Corso Italia n.64, via Borgazzi n.1-3-5 e via Burigozzo n.1), hanno determinato un cambiamento strategico per CIA, con la riorganizzazione progressiva del portafoglio societario nel ruolo di holding , come anche previsto nello statuto della società stessa. A CIA, al momento, restavano unicamente come attività di controllo e gestione diretta dell'attività economica, le aziende in Sicilia - Feudi del Pisciotto S.r.l., Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. -, mentre per il resto, gli assets di CIA si concentrano e diversificano in varie partecipazioni di minoranza e altri assets da valorizzare;
- 2) i risultati economici delle aziende siciliane sono stati costantemente negativi; il volume d'affari prodotto, pari a circa 2 milioni di euro, non è sufficiente per gestire autonomamente e consentire, ancor più oggi anche in

considerazione degli effetti provocati dalla pandemia da COVID-19, il raggiungimento degli obiettivi di crescita necessari per avere un conto economico in equilibrio, oltre che ottenere l'affermazione e riconoscimento sul mercato del proprio brand. A questo occorre aggiungere la progressiva perdita di attrattività del vino siciliano in genere che si sta verificando negli ultimi anni sui mercati internazionali. Nell'ultimo decennio l'aggregazione risulta essere sempre più il fattore determinante per il successo e l'affermazione a livello globale, garantendo la stabilità e la redditività degli investimenti effettuati.

## Sintesi dei principali risultati economici e di vendita dal 2010 al 2020

### Premessa

I dati riportati nella tabella di sintesi che segue (reperibili dai bilanci annuali depositati dalle società presso la Camera di Commercio di Palermo e successivamente presso la Camera di Commercio di Caltanissetta in conseguenza del trasferimento delle sedi legali), hanno come base di partenza l'avvio della singola business units: la cantina vitivinicola ha avviato l'attività nel 2010; il Wine Relais ha avviato l'attività nel 2015 e il Ristorante – gestione diretta – nel 2017.

Importi Euro/000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Risultato d'esercizio aggregato</b>	<b>(80)</b>	<b>(327)</b>	<b>(353)</b>	<b>(287)</b>	<b>(269)</b>	<b>(522)</b>	<b>(243)</b>	<b>(498)</b>	<b>(374)</b>	<b>(543)</b>	<b>(567)</b> *
<i>Feudi del Pisciotto Srl - (FdP)</i>	<i>(14)</i>	<i>(237)</i>	<i>(255)</i>	<i>(239)</i>	<i>(275)</i>	<i>(471)</i>	<i>(178)</i>	<i>(275)</i>	<i>(161)</i>	<i>(344)</i>	<i>(315)</i> *
<i>Az. Agr. Tenuta del Pisciotto Srl - (TdP)</i>	<i>(66)</i>	<i>(90)</i>	<i>(98)</i>	<i>(48)</i>	<i>6</i>	<i>(50)</i>	<i>(65)</i>	<i>(128)</i>	<i>(126)</i>	<i>(102)</i>	<i>(190)</i> *
<i>Resort del Pisciotto Srl - (RdP)</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>(95)</i>	<i>(87)</i>	<i>(97)</i>	<i>(62)</i> *
<b>Dettaglio per business units:</b>											
<b>Ricavi complessivi per business units</b>	<b>573</b>	<b>673</b>	<b>832</b>	<b>759</b>	<b>1.099</b>	<b>919</b>	<b>2.056</b>	<b>1.848</b>	<b>2.331</b>	<b>2.288</b>	<b>1.635</b> *
<b>Ricavi vendita vino (FdP)</b>	<b>573</b>	<b>673</b>	<b>832</b>	<b>759</b>	<b>1.099</b>	<b>839</b>	<b>1.920</b>	<b>1.610</b>	<b>1.921</b>	<b>1.731</b>	<b>1.315</b> *
<i>Numero Bottiglie vendute</i>	<i>248.700</i>	<i>287.500</i>	<i>265.500</i>	<i>300.500</i>	<i>305.300</i>	<i>245.500</i>	<i>447.500</i>	<i>360.150</i>	<i>380.500</i>	<i>385.100</i>	<i>244.000</i>
<i>Ha vitati</i>	<i>38</i>	<i>38</i>	<i>38</i>	<i>40</i>	<i>40</i>	<i>42</i>	<i>42</i>	<i>42</i>	<i>42</i>	<i>44</i>	<i>44</i>
<b>Ricavi Wine Relais (TdP)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>80</b>	<b>136</b>	<b>175</b>	<b>227</b>	<b>330</b>	<b>185</b> *
<b>Ricavi Ristorante Il Palmento (RdP)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>63</b>	<b>183</b>	<b>227</b>	<b>135</b> *

\* Nota: i dati di risultato d'esercizio al 31.12.2020 rappresentati in tabella sono provvisori, in attesa dell'approvazione dei relativi bilanci annuali.

In considerazione di quanto sopra espresso, l'integrazione delle aziende siciliane in un gruppo, individuato in Domini Castellare di Castellina S.r.l. (di seguito "DCC), società commerciale che già distribuiva i prodotti delle aziende conferite, con un'esperienza più che quarantennale, un know-how consolidato, con dei brand affermati e riconosciuti sul mercato sia nazionale che internazionale, con vini ai vertici qualitativi mondiali e partner del livello di Domaines Barons de Rothschild (Lafite), è stata valutata dal management, dal CDA e controllata dal collegio sindacale, come un'operazione positiva per CIA da più punti di vista: l'eliminazione delle perdite che negli ultimi anni hanno ridotto il patrimonio e la valorizzazione possibile degli assets. L'Operazione inoltre per CIA, ha generato nell'immediato una rivalutazione di circa 3 milioni di euro rispetto ai valori di carico incrementando così il proprio patrimonio netto e con

la possibilità di ricevere dividendi e la possibilità di realizzare un plusvalore nel futuro, com'è nella natura delle operazioni effettuate dalle holding.

---

*b) gli elementi e le valutazioni in base ai quali sono stati determinati i valori dei conferimenti effettuati rispettivamente da CIA e Paolo Panerai in DCC, oggetto della delibera - assunta in data 30 dicembre 2020 - dell'assemblea straordinaria della stessa DCC di aumento del capitale netto di Euro 37.592.878. In particolare, si richiede di riportare:*

*i) gli elementi a supporto dell'assegnazione a CIA di una partecipazione nel capitale sociale pari al 17,5%, e a Paolo Panerai dell'82,3%, a fronte di un conferimento di partecipazioni valutato rispettivamente 14 milioni di Euro, per quanto riguarda CIA, ed Euro 23.592.878, per quanto riguarda Paolo Panerai. Si richiede altresì di fornire le motivazioni per le quali, in sede di aumento del capitale netto di DCC, con riguardo, rispettivamente, ai conferimenti di CIA e di Paolo Panerai sono stati attribuiti dei sovrapprezzi non proporzionali alle quote di partecipazione sopra riportate (pari rispettivamente a euro 12.758.071,00 per CIA e a euro per 17.767.594,00 per Paolo Panerai);*

CIA e DCC hanno conferito incarico congiunto, secondo best practices, al Prof. Marco Villani di esprimere un'opinione indipendente circa la congruità della misura della partecipazione assegnata a CIA e a Paolo Panerai in conseguenza dei conferimenti, individuati per perfezionare l'Operazione.

Il valore di mercato di ciascuna delle partecipazioni oggetto di conferimento è stato valutato muovendo dai seguenti approcci:

- 1) valore patrimoniale. In questo caso si considera che i beni patrimoniali della società dovrebbero già incorporare anche le aspettative in merito ai flussi di risultato che ci si attende di poter conseguire attraverso il loro sfruttamento;
- 2) valore dell'impresa determinato per somma di parti, in base al quale il valore dell'attivo della stessa azienda è pari alla somma di: (i) il valore dei beni patrimoniali; (ii) il valore del complesso aziendale, stimato sulla base dei flussi di risultato (redditi / flussi di cassa) attesi.

Si precisa inoltre che sono stati considerati nelle valutazioni, le passività finanziarie di ciascuna società e i rapporti di debito/credito commerciali esistenti tra le società. I finanziamenti soci ricevuti da ciascuna società conferita alla data dell'Operazione erano stati preventivamente rinunciati e trasformati in riserva di patrimonio.

La finalità dell'opinione indipendente sulla congruità della misura della partecipazione, diversa da quella della Relazione di stima ai sensi dell'art.2465 del Cod. Civ., ha determinato il valore delle partecipazioni di Paolo Panerai e quelle conferite da CIA e di conseguenza le percentuali per le quote di riparto, che dovranno essere rispettate indipendentemente dai valori economici che le parti ritengo di attribuire, nei limiti minimi espressi nella Relazione di stima ai sensi dell'art.2465 del C.C.



Le valutazioni finali sono state le seguenti:

- 1) *approccio* = valore di DCC post conferimenti delle partecipazioni di Paolo Panerai complessivi euro 73.650.430; per le partecipazioni di CIA complessi euro 15.014.808. *Quota di pertinenza per CIA S.p.A.*  
**16,9%**
- 2) *approccio* = valore di DCC post conferimenti delle partecipazioni di Paolo Panerai complessivi euro 72.025.918; per le partecipazioni di CIA complessi euro 15.981.822. *Quota di pertinenza per CIA S.p.A.*  
**18,2%**

Il dettaglio analitico dei metodi valutativi utilizzati è presente nell'allegato indicato di seguito.

*Allegato 1.a – Opinione indipendente sulla congruità della misura della partecipazione.*

CIA ha conferito incarico al Prof. Marco Villani, professore di “Valutazione delle aziende” nell’Università Bocconi, partner dello Studio Prof. Luigi Guatri, socio di Gnudi Guatri Consulenti Associati S.r.l., iscritto all’Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano e al Registro dei Revisori Legali, per la predisposizione della relazione prescritta dall’art. 2465 “Stima dei conferimenti di beni in natura e di crediti” con riferimento alle partecipazioni rappresentative del 99% del capitale sociale di Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. La finalità prevista dalla relazione è quella di fornire una attestazione che il valore dei beni conferiti è almeno pari a quello ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo. La valutazione complessiva finale ha determinato un valore non inferiore a 14 milioni di euro.

L’aumento del capitale sottoscritto in DCC e il relativo sovrapprezzo è stato così ripartito secondo le proporzioni percentuali definite in base alle valorizzazioni complessive dei conferimenti effettuati.

- CIA ha ritenuto di apportare un valore complessivo pari a 14 milioni euro (*nota: prudenzialmente CIA ha valutato di trattenere una riserva di maggior valore peritato di circa 1,5 milioni di euro*).
- Paolo Panerai ha ritenuto di apportare un valore complessivo pari a 23.592.878 euro.

*Allegato 1.b – Relazione di stima ai sensi dell’art.2465 del Cod. Civ.*

---

ii) *i valori attribuiti dal geometra Luca Mutti ai terreni e fabbricati di proprietà delle società conferite da CIA e Paolo Panerai, indicando altresì i relativi valori di iscrizione nei bilanci al 31 dicembre 2019 e gli elementi a supporto delle eventuali differenze, ove rilevanti, tra i valori contabili e quelli risultanti dalla valutazione;*

Il CDA di CIA sulla base delle offerte ricevute e dei relativi *track record* trasmessi, ha deciso di conferire l'incarico per la valutazione del *fair value fondiario e real estate* delle società siciliane al geom. Luca Mutti, esperto indipendente e perito del tribunale di Milano, con esperienza di varie operazioni nel settore agricolo. L'esperto incaricato ha elaborato le perizie per le società conferite dal dott. Panerai in DCC, comprese le aziende fuse prima del conferimento. Anche in questo caso la nomina del medesimo valutatore, ha assicurato l'omogeneità di applicazione dei criteri di valutazione utilizzati.

In allegato le perizie stragiudiziali redatte dal geom. L.Mutti, relative alle aziende siciliane e del perimetro toscana contenenti le motivazioni e tutti gli elementi a supporto relativi.

Occorre precisare che le valutazioni delle aziende del perimetro toscana (partecipazioni conferite da Paolo Panerai), includono beni di proprietà di tre aziende che sono state oggetto di operazioni straordinarie di fusione per incorporazione perfezionate prima della data dell'Operazione e rispettivamente:

- Castellare di Castellina S.r.l. e Le Case S.r.l. fusione per incorporazione in Nettuno S.r.l.;
- Podere di Pietrafitta S.r.l. fusione per incorporazione in Rocca di Frassinello S.r.l.

*Allegato 2 (sub.1\_sub.2\_sub.3.\_sub.4\_sub.5) – Perizie stragiudiziali geom. L.Mutti*

## **Sintesi dei dati contabili - valore di iscrizione dei beni immobili - bilancio d'esercizio 31.12.2019**

### *Premessa*

*I dati riportati nelle tabelle di sintesi che seguono, riferite ai soli beni oggetto inclusi nella valutazione del perito, sono aggregati in considerazione delle attività svolte dalle aziende siciliane (Resort del Pisciotto S.r.l non ha beni immobili di proprietà) e delle operazioni di fusione per le aziende del perimetro toscana per l'Operazione di conferimento in DCC.*

### **1. FEUDI DEL PSICIOTTO S.r.l. & AZ. AGR. TENUTA DEL PISCIOOTTO S.r.l.**

<i>Importi in Euro/000</i>	
<i>Descrizione</i>	<b>Act. 31.12.2019</b>
COSTO DI ACQUISTO TERRENI e FABBRICATI	* 1.784
<i>* Nota: dato non scindibile tra i fabbricati rurali e terreni)</i>	
REALIZZAZIONE VIGNETI	1.577
<b>TOTALE TERRENI</b>	<b>3.361</b>
<b>TOTALE FABBRICATI</b>	<b>7.137</b>
<b>FONDO AMMORTAMENTO</b>	<b>-4.738</b>
<b>TOTALE AGGREGATO NETTO</b>	<b>5.760</b>
<b>STIMA DEL PERITO</b>	<b>15.764</b>

## 2. ROCCA DI FRASSINELLO S.r.l. & PORDERE DI PIETRAFITTA S.r.l.

Importi in Euro/000	
Descrizione	Act. 31.12.2019
COSTO DI ACQUITTO TERRENI e FABBRICATI	* 9.060
<i>* Nota: dato non scindibile tra i fabbricati rurali e terreni)</i>	
REALIZZAZIONE VIGNETI	4.830
<b>TOTALE TERRENI</b>	<b>13.890</b>
<b>TOTALE FABBRICATI</b> (comprende impianto fotovoltaico e tombe/museo Etrusco)	<b>16.155</b>
<b>FONDO AMMORTAMENTO</b>	<b>-9.113</b>
<b>TOTALE AGGREGATO NETTO</b>	<b>20.933</b>
<b>STIMA DEL PERITO</b>	<b>63.046</b>

## 3. NETTUNO S.r.l. & CASTELLARE DI CASTELLINA S.r.l. + LE CASE S.r.l.

Importi in Euro/000	
Descrizione	Act. 31.12.2019
COSTO DI ACQUITTO TERRENI e FABBRICATI	* 6.390
<i>* Nota: dato non scindibile tra i fabbricati rurali e terreni)</i>	
REALIZZAZIONE VIGNETI	645
<b>TOTALE TERRENI</b>	<b>7.035</b>
<b>TOTALE FABBRICATI</b>	<b>1.310</b>
<b>FONDO AMMORTAMENTO</b>	<b>-2.316</b>
<b>TOTALE AGGREGATO NETTO</b>	<b>6.029</b>
<b>STIMA DEL PERITO</b>	<b>20.970</b>

iii) il valore attribuito dal prof. Villani a DCC ante aumento di capitale e alle partecipazioni in essa conferite da CIA e Paolo Panerai in base ai due approcci valutativi utilizzati (metodo patrimoniale e metodo misto) precisando se e come sono stati considerati nell'ambito dell'operazione di conferimento (1) i finanziamenti soci ricevuti da ciascuna società, (2) le passività finanziarie di ciascuna società e (3) i rapporti di debito/credito commerciali vantati dalle società conferite nei confronti di DCC;

Si fa integralmente riferimento al precedente punto (i).

- iv) atteso che nel Documento Informativo è unicamente riportato che “il valore di 14 milioni di Euro determina per CIA un maggior valore rispetto ai valori di carico” e che “oltre a quanto indicato per gli effetti patrimoniali, tale operazione non ha comportato né effetti economici né finanziari”, (1) elementi di dettaglio in merito al valore di carico delle tre società conferite nel bilancio separato di CIA; (2) i valori e l’incidenza percentuale delle attività e passività riconducibili alle società conferite da CIA in DCC nel bilancio consolidato della Società; (3) gli effetti derivanti dall’operazione sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria consolidata;

Nella seguente tabella sono rappresentati i valori di carico di CIA alla data dell’Operazione, che includono sia le partite di credito che di debito:

Importi in Euro/000	
Descrizione	
Valore iscritto della partecipazione in Az. Agr. Tenuta del Pisciotto S.r.l.	1.703
Crediti vs. Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. *	1.851
<b>Totale attivi vs. Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.</b>	<b>3.553</b>
Valore iscritto della partecipazione in Feudi del Pisciotto S.r.l.	3.026
Crediti vs. Feudi del Pisciotto S.r.l. *	3.872
<b>Totale attivi vs. Feudi del Pisciotto S.r.l.</b>	<b>6.898</b>
Valore iscritto della partecipazione in Resort del Pisciotto S.r.l.	430
Crediti vs. Resort del Pisciotto S.r.l. *	106
<b>Totale attivi vs. Resort del Pisciotto S.r.l.</b>	<b>536</b>
<b>Totale Valore di carico nelle partecipazioni conferite</b>	<b>10.987</b>

\* Nota: i crediti evidenziati in tabella sono stati rinunciati alla data dell’Operazione e trasformati in riserva.

Si precisa, con riferimento all’ultima situazione patrimoniale consolidata pubblicata dal gruppo CIA, riferita alla relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2020, che i valori attribuibili alle tre società oggetto di conferimento, e la relativa incidenza sui dati patrimoniali consolidati, sono i seguenti:

Importi in Euro/000

	<i>Az. Agr. Tenuta del</i>	<i>Feudi del</i>	<i>Resort del</i>	<b>Tot. Aggregato</b>	<b>Consolid. CIA</b>	<i>Incid. %</i>
	<i>Pisciotta S.r.l.</i>	<i>Pisciotta S.r.l.</i>	<i>Pisciotta S.r.l.</i>	<b>Pisciotta</b>	<b>30/06/2020</b>	
Immob. materiali e immateriali	1.834	5.654	102	<b>7.590</b>	<b>9.519</b>	<b>79,7%</b>
Altre attività non correnti	1	9	--	<b>10</b>	<b>8.498</b>	<b>0,1%</b>
Attività correnti	1.585	5.744	247	<b>7.576</b>	<b>10.909</b>	<b>69,4%</b>
<b>Totale Attivo *</b>	<b>3.420</b>	<b>11.407</b>	<b>349</b>	<b>15.176</b>	<b>28.926</b>	<b>52,5%</b>
Patrimonio Netto	113	53	-21	<b>145</b>	<b>11.467</b>	<b>1,3%</b>
Fondo TFR	5	--	--	<b>5</b>	<b>80</b>	<b>6,3%</b>
Altre passività non correnti	2.605	7.350	25	<b>9.980</b>	<b>3.766</b>	<b>265,0%</b>
Passività correnti	697	4.004	345	<b>5.046</b>	<b>13.613</b>	<b>37,1%</b>
<b>Totale Passivo *</b>	<b>3.420</b>	<b>11.407</b>	<b>349</b>	<b>15.176</b>	<b>28.926</b>	<b>52,5%</b>

\* Nota: i valori di bilancio di Az. Agricola Tenuta del Pisciotta S.r.l., Feudi del Pisciotta S.r.l. e Resort del Pisciotta S.r.l. includono i saldi infragruppo.

L'Operazione di conferimento ha determinato, a partire dal 29 dicembre 2020, l'uscita dal perimetro di consolidamento delle tre società siciliane con la conseguenza che nello stato patrimoniale consolidato del 31 dicembre 2020 del bilancio di CIA, non verranno consolidati gli attivi e i passivi delle suddette società mentre, secondo i principi contabili internazionali, i dati di conto economico verranno consolidati fino alla data della perdita del controllo. L'Operazione non determina pertanto significativi impatti sul conto economico consolidato 2020 del gruppo CIA. A tal proposito si precisa che il plusvalore generato dall'Operazione, pari a circa 3 milioni di euro, verrà allocato in una riserva di patrimonio netto, come già precedentemente detto.

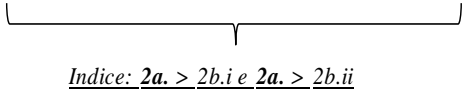
In merito agli impatti sulla situazione patrimoniale consolidata di CIA, oltre alla riduzione dei valori degli attivi e dei passivi consolidati desumibili dalla tabella sopra esposta, al netto dei saldi intercompany, direttamente conseguenti alla variazione dell'area di consolidamento, si segnala un significativo beneficio atteso sul patrimonio netto del gruppo, che, oltre ad incrementarsi per effetto del plusvalore sopra citato, beneficerà di un effetto positivo generato dallo storno di riserve di consolidamento negative che al 30 giugno 2020 erano pari a circa 5 milioni di euro. L'incremento atteso del patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2020 è pertanto stimato in circa 8 milioni di euro. Infine si segnala l'effetto positivo sulla posizione finanziaria netta del gruppo CIA che, sempre con riferimento all'ultima situazione consolidata pubblicata (semestrale al 30 giugno 2020), presenta un miglioramento di circa 3,1 milioni di euro per effetto dell'uscita dal perimetro di consolidamento delle società siciliane.

- 
- c) l'indice di rilevanza del controvalore dell'operazione, ai sensi dell'Allegato 3, par.1.1 del Regolamento Consob OPC, calcolato, secondo quanto dichiarato dalla Società nel Documento Informativo, come rapporto tra il controvalore dell'operazione ("costituito dal "fair value" determinato alla data dell'Operazione in

conformità ai principi contabili internazionali adottati con Regolamento CE n. 1606/2002”) e il patrimonio netto consolidato al 30 giugno 2020, dati entrambi non inseriti nel Documento medesimo;

L’indice di rilevanza del controvalore dell’operazione ai sensi dell’Allegato 3, par. 1.1 del Regolamento Consob sulle Operazione con Parti Correlate, è stata determinato secondo il criterio stabilito al punto a) del Regolamento:

“ .....a) Indice di rilevanza del controvalore: è il rapporto tra il controvalore dell’operazione e il patrimonio netto tratto dal più recente stato patrimoniale pubblicato (consolidato, se redatto) dalla società ovvero, per le società quotate, se maggiore, la capitalizzazione della società rilevata alla chiusura dell’ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico pubblicato (relazione finanziaria annuale o semestrale o informazioni finanziarie periodiche aggiuntive, ove redatte). ....”

Importi in Euro/Euro	1) Approccio	2) Approccio	3) Valore conferimento
<b>I. Controvalore dell'operazione</b>	<b>15.015</b>	<b>15.982</b>	<b>14.000</b>
<b>2a. Patrimonio netto Consolidato al 30.06.2020</b>	<b>11.465</b>	<b>11.465</b>	<b>11.465</b>
Numero Azioni emesse	92.295.260		
Quotazione al 30.06.2020 *	0,1085 €		
Quotazione al 30.09.2020 *	0,0924 €		
* Fonte dati: Borsa Italiana e Milano Finanza			
<b>2b.i Capitalizzazione al 30.06.2020</b>	<b>10.014</b>	<b>10.014</b>	<b>10.014</b>
<b>2b.ii Capitalizzazione al 30.09.2020</b>	<b>8.528</b>	<b>8.528</b>	<b>8.528</b>
<div style="text-align: center;">  <p>Indice: 2a. &gt; 2b.i e 2a. &gt; 2b.ii</p> </div>			
<b>Determinazione dell'indice di rilevanza = I. / 2a.</b>	<b>131%</b>	<b>139%</b>	<b>122%</b>

- d) l’indicazione di tutti i rapporti di correlazione facenti capo a Paolo Panerai rispetto a CIA, con particolare riferimento alla circostanza che quest’ultimo detiene il 54% di Compagnie Fonciere Du Vin S.p.A., a sua volta titolare del 49,76% di CIA, indicando altresì la composizione dell’azionariato di DCC prima dell’Operazione;

I rapporti di correlazione facenti capo a Paolo Panerai rispetto a CIA, oltre al presente oggetto dell’Operazione, si possono sintetizzare nelle relazioni operative di facility management con il Gruppo Class Editori S.p.A., e la partecipazione indicata nella domanda, detenuta in Compagnie Fonciere Du Vin S.p.A.

L’azionariato di DCC prima dell’Operazione era così composto:

Capitale sociale DCC S.r.l. 10.000,00

*Interamente versato e sottoscritto*

<i>Socio</i>	<i>Valore</i>	<i>%</i>
<b>P.V.M. FIDUCIARIA S.r.l. *</b>	<b>9.900,00</b>	<b>99,00%</b>
<b>CELLAI ALESSANDRO</b>	<b>100,00</b>	<b>1,00%</b>

\* Nota: per conto di Paolo Panerai attraverso Principe Amedeo S.r.l.

Allegato 3 – Visura camerale del 28.12.2020.

e) con riferimento alla delibera del CDA di CIA di approvazione dell'Operazione medesima, l'indicazione dei soggetti che si sono astenuti e le relative motivazioni;

Il CDA di CIA tenutosi in data 22 dicembre 2020 ha deliberato all'unanimità dei votanti l'approvazione dell'Operazione e conferendo tutti i poteri per il perfezionamento della stessa al Consigliere Vincenzo Manes.

Di seguito schema dei Consiglieri presenti, voto e motivazione dell'astensione:

<b>Consiglieri</b>			<b>Voto</b>	<b>Motivazione</b>
Angelo Riccardi – Presidente	-	Presente	<i>Astenuto</i>	Non indipendente
Paolo Panerai - Vice Presidente	-	Presente	<i>Astenuto</i>	Parte correlata
Maria Grazia Vassallo	-	Presente	<b>Favorevole</b>	--
Nicoletta Costa Novaro	-	Presente	<i>Astenuto</i>	Parte correlata
Paolo Angius	-	Presente	<b>Favorevole</b>	--
Beatrice Panerai	-	Presente	<i>Astenuto</i>	Parte correlata
Umberto Vitiello	-	Presente	<b>Favorevole</b>	--
Vincenzo Manes	-	Presente	<b>Favorevole</b>	--
Marco Fanfani	-	Presente	<b>Favorevole</b>	--
Gaia Dal Pozzo	-	Presente	<b>Favorevole</b>	--
Andrea Morante	-	<i>Assente</i>	--	--
Luca Panerai	-	<i>Assente</i>	--	--

Allegato 4 - Verbale del CDA del 22.12.2020.

- f) una dettagliata descrizione di tutti i rapporti professionali intercorrenti tra le società facenti capo a Paolo Panerai e lo Studio Gnudi Guatri, a cui appartiene il prof. Marco Villani, esperto qualificato come indipendente e incaricato di redigere il parere di congruità della quota di concambio da attribuire a CIA, a Paolo Panerai e agli altri soci di DCC a seguito dei conferimenti effettuati. In particolare, dovrà essere indicato che il Giorgio Guatri, facente parte del citato Studio, ricopre le cariche di Presidente con qualifica di indipendente di Class Editori S.p.A., parte correlata di CIA, di amministratore delegato di Compagnie Fonciere du Vin S.p.A., azionista di riferimento dell'Emittente, e di consigliere di Gambero Rosso S.p.A., controllata da Class Editori S.p.A.;

I rapporti professionali intercorrenti tra le società facenti capo a Paolo Panerai e Gnudi Guatri Consulenti Ass. S.r.l., di cui è socio di minoranza il Prof. Marco Villani (primo incarico ricevuto), si possono riepilogare come di seguito:

Nominativo	Società	Rapporto con CIA	Carica ricoperta	Emolumento
Giorgio Guatri	Class Editori S.p.A.	correlata	Presidente del CDA - Consigliere indipendente	€ 10.000,00
Giorgio Guatri	Gambero Rosso S.p.A.	correlata indiretta	Consigliere	€ 5.000,00
Giorgio Guatri	Compagnie Fonciere du Vin S.p.A.	azionista CIA S.p.A. - 49,49%	Consigliere con delega	€ 1.000,00
Agostino Giorgi	DCC S.r.l.	partecipata	Sindaco Unico e Revisore dei conti	n.d.

- g) una dettagliata descrizione degli accordi tra CIA e gli altri soci di DCC contenuti nella scrittura privata sottoscritta in data 31 dicembre 2020, aventi ad oggetto il trasferimento delle partecipazioni in quest'ultima e tra CIA e gli altri soci di DCC (diritto di co-vendita, diritto di trascinamento), e le eventuali regole di governance concordate, alla luce della composizione del Consiglio di Amministrazione deliberata il 30 dicembre 2020, come riportato nel comunicato stampa del 4 gennaio 2021 diffuso da CIA ovvero indicazione della mancanza di accordi sulla governance della società beneficiaria del conferimento;

L'assemblea straordinaria di DCC, tenutasi in data 30 dicembre 2020, con la quale si è perfezionata l'Operazione di conferimento ha nominato un nuovo CDA e in rappresentanza di CIA sono stati nominati, come concordato tra i soci, il Direttore operativo come consigliere delegato con poteri di ordinaria amministrazione e come consigliere l'Avv. Paolo Angius (consigliere indipendente di CIA e membro del comitato OPC di CIA). Il consiglio di amministrazione di DCC è così composto: Presidente Paolo Panerai, Vice Presidente esecutivo Alessandro Cellai, consigliere delegato Walter Villa, Avv. Paolo Angius consigliere indipendente, Avv. Alessandro Bollettinari consigliere indipendente.

Successivamente alla formalizzazione dell'Operazione di conferimento, in data 31 dicembre 2020, tutti soci di DCC hanno sottoscritto un accordo per regolamentare i loro rapporti, prevedendo taluni vincoli, in caso di decisione di trasferimento *inter vivos* delle quote o di eventuali diritti d'opzione sulle stesse. L'accordo sottoscritto prevede, qualora il socio di maggioranza intenda trasferire a un terzo per atto tra vivi la propria partecipazione (e/o diritti di opzione), tale che il risultato finale sia la fuoriuscita e/o possibilità di fuoriuscita dalla maggioranza del capitale sociale da DCC, un diritto di co-vendita (*tag-along*) e un diritto di trascinamento (*drag along*) riservato ai soci di minoranza.



- 
- h) la descrizione del contratto di assistenza finanziaria sottoscritto tra CIA e DCC l'8 gennaio 2021 e menzionato nel comunicato stampa del 4 gennaio 2021 e indicazione sull'eventuale applicazione della disciplina OPC alla stipula del predetto contratto.*

DCC, una volta concluso l'iter relativo all'Operazione, ha chiesto a CIA, che ha accettato, di fornire assistenza alla gestione finanziaria e amministrativa per il nuovo gruppo, in considerazione della comprovata esperienza pluriennale e delle professionalità presenti al suo interno.

L'oggetto del contratto è pertanto la fornitura di consulenza e assistenza in materia di gestione finanziaria e amministrativa in genere e così a titolo esemplificativo e non esaustivo: analisi dei bilanci, sviluppo e affiancamento nell'implementazione di attività di programmazione e controllo, analisi della struttura finanziaria e delle possibili forme di finanziamento, affiancamento nei rapporti con le banche e nelle richieste di credito, etc.. La durata del contratto è prevista per due annualità con decorrenza: 1 gennaio 2021 - 31 dicembre 2022; è altresì previsto un rinnovo tacito per un pari periodo alla scadenza, salvo preventiva disdetta da effettuarsi secondo le modalità previste contrattualmente. Il compenso pattuito è pari a 45 mila euro annui (oltre IVA e oneri di legge), con adeguamento sulla base della variazione annuale dell'indice ISTAT relativa al mese di dicembre dell'anno in corso.

In considerazione dell'importo contrattualmente stabilito (importo inferiore alla soglia minima prevista dal Regolamento – *Operazioni di Importo esiguo*) non è stata prevista l'applicazione della procedura e sottoposto a verifica del comitato OPC.

- 
- i) informazioni sul conferimento dell'incarico di revisione del bilancio di DCC e delle sue controllate al dott. Agostino Giorgi dello Studio Gnudi Guatri.*

L'incarico di revisione del bilancio di DCC e delle sue controllate conferito al dott. Agostino Giorgi dello Studio Gnudi Guatri con delibera assembleare del 30 dicembre 2020 e previa valutazione delle proposte ricevute da altri professionisti qualificati e primarie società, risponde ad un obbligo normativo seguito delle modifiche intervenute nell'assetto societario.

Le modifiche apportate all'art. 2477 del codice civile prevedono per le società con un attivo patrimoniale superiore a quattro milioni di euro l'obbligo della nomina dell'organo di controllo o del revisore (art. 2-bis co.2 D.L. 18.04.2019 n. 32 - G.U. n.92 del 18.04.2019 - in vigore a decorrere dal 18.06.2019). L'obbligo di nomina, il cui termine originario era il 16 dicembre 2019, è stato oggetto di varie proroghe in ultimo ad opera dell'art. 51-bis del decreto legge n. 34/2020 convertito, con modificazioni, dalla legge 77 del luglio 2020, che lo ha posticipato ai bilanci relativi al 2021 (e quindi al periodo aprile-giugno 2022).

DCC ha pertanto adempiuto al suddetto obbligo previsto dalla normativa in essere con la delibera sopra citata, adeguando al contempo lo statuto sociale e nominando il Sindaco Unico e Revisore dei conti per gli esercizi 2020,

2021 e 2022.

- **Documenti a disposizione del pubblico.**

La presente integrazione al Documento Informativo e i relativi Allegati sono messi a disposizione del pubblico presso la sede legale di CIA in Milano, via Borgazzi n. 2 e sul sito internet [www.compagniaimmobiliareazionaria.it](http://www.compagniaimmobiliareazionaria.it).

- **Allegati.**

- a) *Allegato 1.a – Opinione indipendente sulla congruità della misura della partecipazione.*
- b) *Allegato 1.b – Relazione di stima ai sensi dell'art.2465 del Cod. Civ.*
- c) *Allegato 2 (sub.1\_sub.2\_sub.3.\_sub.4\_sub.5) – Perizie stragiudiziali geom. L.Mutti.*
- d) *Allegato 3 - Visura camerale del 28.12.2020.*
- e) *Allegato 3 – Verbale del CDA del 22.12.2020.*
- f) *Allegato 4 – Integrazione parere Comitato per le Operazioni con Parti correlate.*
- g) *Allegato 5 - Integrazione parere Collegio Sindacale.*

N. **6797** di rep.

## VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2020 (duemilavent)

il giorno 29 (ventinove)

del mese di dicembre

alle ore undici

in Milano, nel mio studio in Foro Buonaparte n.67

### PERSONALMENTE COMPARSO

Avanti a me Avv. MADDALENA FERRARI, Notaio in Milano e iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, il signor:

**VILLANI MARCO** nato a Monza il 25 novembre 1978, residente a Milano, via Achille Zeron n.4, c.f. VLL MRC 78S25 F704A

Persona dell'identità personale della quale i io notaio sono certo.

Detto comparente anzitutto avendo i requisiti di legge mi presenta la perizia, costituita dalla relazione di stima a' sensi dell'art. 2465 c.c. relativa alle partecipazioni nelle società:

#### "FEUDI DEL PISCIOTTO S.R.L."

con sede in Niscemi, Contrada Pisciotto snc, con il capitale sociale di euro 35.000,00 (trentacinquemila) iscritta al Registro delle Imprese di Caltanissetta al numero e codice fiscale 05239200826;

#### "AZIEDA AGRICOLA TENUTA DEL PISCIOTTO S.R.L."

con sede in Niscemi, Contrada Pisciotto snc, con il capitale sociale di euro 111.788,00 (centoundicimilasettecentottantotto) iscritta al registro delle Imprese di Caltanissetta al numero e codice fiscale 01625790850;



"RESORT DEL PISCIOOTTO S.R.L."

con sede in Niscemi, Contrada Pisciotto snc, con il capitale sociale di euro  
10.000,00 (diecimila) iscritta al registro delle Imprese di Caltanissetta al numero  
e codice fiscale 05465940822

chiedendomi di asseverarla con giuramento.

Al che aderendo io Notaio ammonisco a sensi di legge il componente il quale presta  
giuramento di rito ripetendo la formula:

- "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di  
non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al Giudice la verità."

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e lo ho pubblica-  
to mediante lettura da me datane al componente che approvandolo e conferman-  
dolo con me Notaio lo sottoscrive.

Consta di un foglio in parte dattiloscritto da persona di mia fi-  
ducia sotto la mia direzione e me per una intera facciata e la seconda facciata  
fin qui.

The block contains a handwritten signature in dark ink, which appears to be "Robbiano". Below the signature is a circular notary seal. The seal has a double border. The outer border contains the text "NOTAIO" at the top and "CALTANISSETTA" at the bottom. The inner border contains the text "FERRARIS ENRICO". In the center of the seal, there is a star and some smaller, less legible text.

**Relazione di stima**  
**ai sensi dell'art. 2465 del Codice Civile**  
**relativa alle partecipazioni in Feudi del Pisciotto S.r.l.,**  
**Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.**  
**e Resort del Pisciotto S.r.l. di proprietà di**  
**Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A.**

Milano, 28 dicembre 2020



## INDICE

1. Oggetto dell'incarico .....	3
2. Profilo dell'estensore della relazione e dello studio .....	4
3. Principali documenti considerati ai fini della analisi valutative.....	5
4. Le attività oggetto di conferimento .....	6
4.1 Feudi del Pisciotto S.r.l.....	6
4.2 Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. ....	7
4.3 Resort del Pisciotto S.r.l. ....	7
5. Premesse di metodo .....	9
5.1 Il quadro normativo nel quale si collocano le valutazioni .....	9
5.2 I Principi Italiani di Valutazione (PIV) .....	9
5.2.1 La configurazione di valore.....	9
5.2.2 Il valore normale di mercato.....	10
5.2.3 Il valore di mercato.....	11
5.2.4 Il valore intrinseco .....	14
5.3 Il metodo finanziario .....	15
5.4 Il metodo patrimoniale.....	16
6. Le analisi valutative.....	17
7. Conclusioni.....	20



## **1. Oggetto dell'incarico**

Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. ha affidato al sottoscritto prof. Marco Villani (iscritto nel Registro dei Revisori Legali al n. 145484, D.M. del 30 maggio 2007 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 15 giugno 2007), con studio in Milano, in via Senato n. 14/16, l'incarico di predisporre la relazione prescritta dall'art. 2465 "Stima dei conferimenti di beni in natura e di crediti" con riferimento alle partecipazioni rappresentative del 99% del capitale sociale di Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. di sua proprietà. Le stesse verranno conferite in Domini Castellare di Castellina S.r.l.. Contestualmente, per il tramite di un ulteriore conferimento, verranno trasferite in quest'ultima anche altre partecipazioni che attualmente fanno capo al dott. Paolo Andrea Panerai.

Tutte le informazioni utilizzate per lo svolgimento dell'incarico, salvo che sia diversamente indicato nel presente documento, sono state fornite dal management di Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A.. Su tali informazioni non ho condotto verifiche, assumendone la correttezza, completezza e coerenza con le finalità dell'incarico assunto. Su di esse non posso, quindi, assumere alcuna responsabilità.

La data di riferimento delle analisi valutative è il 30 settembre 2020.



## **2. Profilo dell'estensore della relazione e dello studio**

Il prof. Marco Villani si è laureato all'Università Bocconi, dove attualmente è professore a contratto di "Valutazione delle aziende". È iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano e al Registro dei Revisori Legali. È partner dello Studio Prof. Luigi Guatri. Si occupa di consulenza in tema di valutazione di aziende e di intangibili. È autore di libri e articoli sulla misurazione del valore, nonché relatore in convegni e master nel medesimo ambito. Insegna "Valutazione delle aziende" presso la Scuola di Alta Formazione delle Tre Venezie e la Scuola di Alta Formazione dell'Emilia Romagna, entrambe emanazione del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. Il prof. Marco Villani, è stato membro della "Commissione principi di valutazione d'azienda" istituita da quest'ultimo.

Come scritto in precedenza, l'estensore del parere è partner dello Studio Prof. Luigi Guatri. Quest'ultimo è stato fondato dal prof. Luigi Guatri, professore emerito e presidente onorario dell'Università Bocconi, nella quale è stato docente, rettore, vicepresidente, consigliere delegato, direttore dell'Istituto di Economia delle Aziende Industriali e Commerciali e dell'Istituto di Amministrazione, Finanza e Controllo. Il prof. Luigi Guatri ha anche fondato l'Organismo Italiano di Valutazione, del quale è stato presidente del consiglio dei garanti. Lo studio è noto per le proprie competenze nel campo delle valutazioni economiche. Lo stesso assiste imprese attive in ogni settore economico. Molte di esse sono quotate.





### **3. Principali documenti considerati ai fini della analisi valutative**

Ai fini dello svolgimento dell'incarico, ho fatto riferimento alle informazioni desumibili, in particolare, da quanto segue:

- bilanci dell'esercizio 2019 di Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l.;
- situazione patrimoniale al 30 settembre 2020 di Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l.;
- piano pluriennale di Feudi del Pisciotto S.r.l. e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.;
- parere del geometra Luca Mutti, datato 10 dicembre 2020, avente ad oggetto la valutazione dei complessi immobiliari di proprietà di Feudi del Pisciotto S.r.l. ed Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l..



#### 4. Le attività oggetto di conferimento

Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. intende conferire in Domini Castellare di Castellina S.r.l. le partecipazioni rappresentative del 99% del capitale di Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. di proprietà della stessa.

##### 4.1 Feudi del Pisciotto S.r.l.

Feudi del Pisciotto S.r.l. è proprietaria di circa 144 ettari di terreno, dei quali circa 29 coltivati a viti, nonché di diversi fabbricati, tra i quali:

- una cantina con una capacità produttiva di circa 10.000 ettolitri;
- un antico palmento nel quale è stato sviluppato il Wine relais gestito da Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. (che comprende 10 camere) e il ristorante Il Palmento di Feudi gestito da Resort del Pisciotto S.r.l.;
- un antico baglio di oltre 2.500 metri quadrati nel quale si pensa di ricavare una struttura ricettiva aggiuntiva rispetto al predetto Wine relais.

La società, che gestisce anche i terreni di proprietà di Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l., produce ogni anno circa 500 / 600 mila bottiglie di vino. Tra le etichette prodotte vi sono: a) Baglio del Sole; b) Collezione Grandi Stilisti.

Con tutta probabilità, nel corso del 2020, Feudi del Pisciotto S.r.l. conseguirà un valore della produzione pari a circa Euro 1.490 mila, un EBITDA pari a circa Euro 317 mila e una perdita di circa Euro 130 mila.

Il capitale sociale di Feudi del Pisciotto S.r.l. ammonta a Euro 35.000. In base a quanto riferitomi, non vi sono in circolazione warrant o altri strumenti di capitale. Nella Tabella 1 è rappresentata la compagine societaria.

**Tabella 1:** La compagine societaria di Feudi del Pisciotto S.r.l.

Socio	Valore	%
CIA S.p.a.	34.650	99,00%
Alessandro Cellai	350	1,00%
<b>Totale</b>	<b>35.000</b>	<b>100%</b>



#### **4.2 Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.**

Azienda Agricola del Pisciotto S.r.l. è proprietaria di circa 44 ettari di terreno, dei quali circa 19 coltivati a viti, nonché di diversi fabbricati di modico valore. I terreni di proprietà della società sono gestiti da Feudi del Pisciotto S.r.l..

Come già scritto, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. gestisce il Wine relais sviluppato nell'antico palmento di proprietà di Feudi del Pisciotto S.r.l..

Con tutta probabilità, nel corso del 2020, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. conseguirà un valore della produzione pari a circa Euro 475 mila, un EBITDA negativo di circa Euro 15 mila e una perdita di circa Euro 260 mila.

Il capitale sociale di Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. ammonta a Euro 111.778. In base a quanto riferitomi, non vi sono in circolazione warrant o altri strumenti di capitale. Nella Tabella 2 è rappresentata la compagine societaria.

**Tabella 2:** La compagine societaria di Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.

<b>Socio</b>	<b>Valore</b>	<b>%</b>
CIA S.p.a.	110.660	99,00%
Alessandro Cellai	1.118	1,00%
<b>Totale</b>	<b>111.778</b>	<b>100%</b>

#### **4.3 Resort del Pisciotto S.r.l.**

Resort del Pisciotto S.r.l. gestisce il ristorante Il Palmento di Feudi ricavato nel palmento di Feudi del Pisciotto S.r.l.. Il predetto ristorante conta su 40 coperti, estendibili fino a 150 in caso di eventi.

Con tutta probabilità, nel corso del 2020, Resort del Pisciotto S.r.l. conseguirà un valore della produzione pari a circa Euro 165 mila, un EBITDA negativo di circa Euro 100 mila e una perdita di circa Euro 125 mila.

Il capitale sociale di Resort del Pisciotto S.r.l. ammonta a Euro 10.000. In base a quanto riferitomi, non vi sono in circolazione warrant o altri strumenti di capitale. Nella Tabella 3 è rappresentata la compagine societaria.



**Tabella 3:** La compagine societaria di Resort del Pisciotto S.r.l.

<b>Socio</b>	<b>Valore</b>	<b>%</b>
CIA S.p.a.	9.900	99,00%
Alessandro Cellai	100	1,00%
<b>Totale</b>	<b>10.000</b>	<b>100%</b>



## 5. Premesse di metodo

### 5.1 Il quadro normativo nel quale si collocano le valutazioni

L'art. 2465 "Stima dei conferimenti di beni in natura e di crediti" del Codice Civile impone a chi conferisce beni in natura o crediti in una società a responsabilità limitata, l'obbligo di presentare *«la relazione giurata di un revisore legale o di una società di revisione legale iscritti nell'apposito registro. La relazione, che deve contenere la descrizione dei beni o crediti conferiti, l'indicazione dei criteri di valutazione adottati e l'attestazione che il loro valore è almeno pari a quello ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale soprapprezzo, deve essere allegata all'atto costitutivo.»*.

Le prescrizioni del Legislatore hanno la finalità di garantire che il valore assegnato ai conferimenti sia veritiero. Ciò, com'è ovvio, per evitare che il valore complessivo degli stessi sia inferiore all'ammontare del capitale netto. Le disposizioni in questione tutelano pertanto gli interessi di diverse categorie di soggetti, ed in particolare, dei soci della conferitaria, dei creditori sociali e dei terzi a vario titolo interessati.

### 5.2 I Principi Italiani di Valutazione (PIV)

Nei paragrafi seguenti verrà approfondito quanto previsto dai Principi Italiani di Valutazione (emanati dall'Organismo Italiano di Valutazione (OIV)) con riferimento alle valutazioni predisposte in vista di un'operazione di conferimento.

#### 5.2.1 La configurazione di valore

In base ai Principi Italiani di Valutazione, *«La configurazione di valore nel caso delle valutazioni a fini di conferimento è rappresentata dal valore normale di mercato dei beni. Nel caso di conferimento di aziende o di rami di azienda il valore di conferimento*

*è normalmente rappresentato dal minore fra il valore intrinseco e il valore normale di mercato dei beni conferiti. In casi particolari, l'esperto potrà adottare anche più di una configurazione di valore, che tenga conto della logica dell'operazione di conferimento nel più ampio contesto dell'operazione acquisitiva.»<sup>(1)</sup>. Ciò detto, in base ai suddetti principi, «Finalità della stima è identificare il valore dei beni conferiti, come riconoscibile dal mercato (a tutela dei creditori e dei terzi) in condizioni normali. Deve cioè essere un valore di mercato dotato di una certa stabilità. [...].*

*Poiché il valore normale di mercato differisce dal valore intrinseco in quanto assume la prospettiva del massimo e miglior uso (highest and best use) dell'attività da parte del partecipante al mercato e riflette premi e sconti, mentre il valore intrinseco: assume la prospettiva dello specifico soggetto che detiene l'attività; non necessariamente esprime l'highest and best use; e non considera premi o sconti. Il valore di conferimento normalmente coincide con il minore fra il valore intrinseco ed il valore di mercato (è cioè il valore recuperabile più certo delle attività conferite).*

*Nel caso di conferimenti a beneficiarie già operative, la stessa configurazione di valore dovrebbe essere adottata per la stima del prezzo di offerta delle azioni, per garantire la necessaria congruità fra le valutazioni (di conferimento e di emissione di azioni con esclusione del diritto di opzione).*

*In casi particolari, per ragioni di sostanza economica che l'esperto deve chiarire, si può far riferimento ad una diversa configurazione di valore (rispetto al minore fra il valore intrinseco ed il valore normale di mercato), ma garantendo sempre la tutela dei creditori e dei terzi.»<sup>(2)</sup>.*

### **5.2.2 Il valore normale di mercato**

*In base ai Principi Italiani di Valutazione, «Il valore normale (di mercato) di un'attività è il prezzo che si stima si formerebbe sul mercato in condizioni normali, nelle quali i prezzi non siano ingiustificatamente depressi o irrazionalmente elevati, rispetto ai*

---

<sup>1</sup> Principio IV.5.2.

<sup>2</sup> Commento al principio IV.5.2.



*fondamentali.»* <sup>(3)</sup>. Ciò detto, secondo i suddetti principi, «*Vi sono situazioni particolari di mercato nelle quali i prezzi esprimono valori irragionevolmente elevati (irrational exuberance) o ingiustificatamente depressi a causa rispettivamente di bolle speculative e di depressioni di mercato (generalmente conseguenti allo scoppio di bolle speculative). Il valore normale di mercato è una stima del valore che si formerebbe sul mercato qualora si normalizzassero le condizioni.*

*Il valore normale di mercato differisce dal valore intrinseco in quanto assume la prospettiva del massimo e miglior uso (highest and best use) dell'attività da parte del partecipante al mercato e riflette premi e sconti, mentre il valore intrinseco assume la prospettiva dello specifico soggetto che detiene l'attività, non necessariamente esprime l'highest and best use e non considera premi o sconti.*

*Il valore normale di mercato coincide con il valore di mercato corrente alla data della valutazione quando il mercato di riferimento dell'attività esprime valori normali, ovvero quando sono assenti fattori esogeni di natura straordinaria (ad esempio una straordinaria quantità di liquidità sul mercato che può indurre un asset price inflation).»* <sup>(4)</sup>.

### 5.2.3 Il valore di mercato

In base ai Principi Italiani di Valutazione, «*Il valore di mercato di un'attività reale o finanziaria (o di un'entità aziendale) o di una passività è il prezzo al quale verosimilmente la medesima potrebbe essere negoziata, alla data di riferimento dopo un appropriato periodo di commercializzazione, fra soggetti indipendenti e motivati che operano in modo informato, prudente, senza essere esposti a particolari pressioni (obblighi a comprare o a vendere).»* <sup>(5)</sup>. Ciò detto, secondo i suddetti principi, «*Il valore di mercato dei PIV coincide con il market value degli IVS* <sup>(6)</sup>.

*Il valore di mercato esprime il miglior prezzo ragionevolmente realizzabile dal venditore ed il prezzo più vantaggioso ragionevolmente realizzabile dall'acquirente. Il*

---

<sup>3</sup> Principio I.6.12.

<sup>4</sup> Commento al principio I.6.12.

<sup>5</sup> Principio I.6.3.

<sup>6</sup> Si tratta degli International Valuation Standards emanati dall'IVSC.





*prezzo esclude qualunque circostanza speciale, quali ad esempio, finanziamenti atipici all'acquirente, accordi di vendita e rilocalizzazione da parte del venditore, concessioni speciali garantite da soggetti interessati alla vendita o qualsiasi elemento di valore speciale.*

*Il valore di mercato riflette il massimo e migliore uso dell'attività. Il massimo e migliore uso può essere l'uso corrente dell'attività o un uso alternativo. Ciò in quanto i partecipanti al mercato considererebbero il massimo e miglior uso dell'attività a prescindere dalle attuali condizioni d'uso dell'attività stessa. Nell'adottare la prospettiva dei partecipanti al mercato, nel caso in cui l'uso corrente dell'attività non sia il massimo e miglior uso è necessario considerare che il prezzo rifletterebbe anche i costi di conversione d'uso dell'attività. Il valore di mercato deve riflettere le aspettative correnti dei partecipanti al mercato in merito al massimo e miglior uso, piuttosto che ipotetiche aspettative (di riconversione d'uso) che non si può dimostrare esistano alla data di riferimento della valutazione.*

*Il valore di mercato prevede che la vendita del bene avvenga dopo un periodo di commercializzazione (che si presuppone sia precedente alla data della valutazione) adeguato a portare all'attenzione di un sufficiente numero di partecipanti al mercato la vendita del bene e consentire così una formazione di un prezzo che esprima l'interesse del maggior numero di partecipanti al mercato.*

*Il valore di mercato non postula la razionalità dei prezzi fatti. Il valore di mercato è una stima "point in time" ancorata alle specifiche condizioni di mercato alla data della valutazione. I mercati raramente operano in condizioni di costante equilibrio fra domanda e offerta e di volumi di scambi, a causa di molte possibili imperfezioni. Le più comuni imperfezioni includono: carenze di offerta, improvvisi aumenti o diminuzioni di domanda, asimmetrie di informazioni fra partecipanti al mercato, costi di transazione, costi di informazione, costi di mantenimento della posizione (holding costs). A causa di tali imperfezioni, i mercati aggiustano i prezzi per riflettere le specifiche condizioni che hanno generato lo squilibrio. La stima del valore di mercato, ovvero del prezzo più probabile sul mercato alla data di valutazione, deve riflettere le specifiche condizioni nel mercato di riferimento dell'attività alla data di valutazione e non invece un prezzo aggiustato o smorzato sulla base di un possibile futuro ristoro di condizioni di equilibrio.*





*Il mercato di riferimento per l'attività o la passività oggetto di valutazione è il mercato nel quale l'attività è normalmente scambiata alla data di valutazione e al quale la maggior parte dei partecipanti al mercato e l'attuale proprietario (o obbligato) hanno accesso. Infatti per potere esercitare un effetto sul prezzo dell'attività i partecipanti al mercato devono poter avere accesso al mercato ed il numero dei partecipanti al mercato influenza il prezzo che si forma sul mercato alla data di valutazione.*

*Il mercato di riferimento presuppone che gli operatori agiscano in modo informato, prudente e razionale. Ciò presuppone che gli operatori non operino di impulso ma che usino tutta l'informazione disponibile per cercare il prezzo più favorevole per le loro rispettive posizioni alla data della valutazione. La prudenza si riferisce ad un uso consapevole dell'informazione alla data della valutazione e non invece alla scelta di comprare o vendere. Così ad esempio non può dirsi imprudente un venditore che ceda l'attività in un mercato che registra prezzi in discesa. A prescindere dal trend di mercato, il venditore motivato usa consapevolmente tutta l'informazione disponibile per realizzare il miglior prezzo alla data della valutazione, date le condizioni di mercato a quella data.*

*Se il mercato è turbolento e soggetto a spinte non razionali, la stima del valore di mercato diviene più complessa ed è ancorata in modo molto stretto alla data di riferimento; inoltre possono verificarsi scostamenti anche rilevanti dal valore intrinseco. Sono perciò configurabili anche valori di mercato attesi per scadenze più lontane, in uno scenario modificato, e dunque più vicini al valore intrinseco. È quanto si verifica ad esempio con i target price indicati nelle equity research degli analisti. I target price sono infatti stime di prezzi che si potranno formare sul mercato in un predefinito orizzonte temporale, al verificarsi di certi eventi o alla condivisione di altri partecipanti al mercato di talune assumption che non sono ancora apprezzate nei prezzi correnti.» <sup>(7)</sup>.*

---

<sup>7</sup> Commento al principio I.6.3.



#### 5.2.4 Il valore intrinseco

In base ai Principi Italiani di Valutazione, *«Il valore intrinseco esprime l'apprezzamento che un qualsiasi soggetto razionale operante sul mercato senza vincoli e in condizioni di trasparenza informativa dovrebbe esprimere alla data di riferimento, in funzione dei benefici economici offerti dall'attività medesima e dei relativi rischi.»*<sup>(8)</sup>.

Ciò detto, secondo i suddetti principi, *«Il valore intrinseco (chiamato frequentemente anche valore economico del capitale nel caso delle aziende) è frutto dell'analisi fondamentale, poiché, pur tenendo presenti gli indicatori di mercato per la quantificazione degli input (in particolare del tasso di attualizzazione), richiede la stima dei benefici economici (dei flussi di risultati e della consistenza patrimoniale nel caso delle aziende) e l'apprezzamento del quadro di rischio ad essi associato.*

*Il valore intrinseco riflette la realtà operativa dell'azienda (o del bene oggetto di valutazione) nelle sue condizioni correnti (con l'attuale destinazione d'uso, l'efficienza manageriale od operativa corrente, ecc.). Il valore intrinseco non considera alcuna sinergia o alcun efficientamento che un terzo soggetto potrebbe riconoscere nel prezzo di acquisto dell'azienda o del bene. Il valore intrinseco esprime un valore "as is".*

*Il valore intrinseco è funzione della capacità di reddito corrente dell'azienda o del bene e delle opportunità di crescita concretamente realizzabili sulla base di azioni o progetti in cui l'impresa si è già impegnata. Il valore intrinseco esclude ogni tipo di potenzialità latente.*

*In un mercato razionale operante in modo ordinato e in condizioni di trasparenza informativa (cioè efficiente in senso fondamentale), il valore intrinseco dovrebbe essere riflesso nei prezzi, e dunque nel valore di mercato. Il valore intrinseco è normalmente il riferimento degli information trader e degli investitori con orizzonte di investimento di lungo termine (c.d. capitale paziente). In presenza di asimmetrie informative, di turbamenti e di spinte non razionali di mercato (sperimentate più volte nel recente passato, anche per periodi estesi), i prezzi – e dunque i valori di mercato – possono scostarsi in misura anche rilevante dai valori intrinseci; possono, cioè, non essere coerenti con i "fondamentali" noti all'esperto o al mercato nel suo insieme. La prima circostanza può verificarsi, ad esempio, quando l'esperto è a conoscenza di un piano,*

---

<sup>8</sup> Principio I.6.8.

*di sviluppo o di ristrutturazione, non ancora noto nei dettagli al mercato (e che dunque non può essere scontato nei prezzi di mercato). La seconda circostanza può verificarsi, quando il mercato per qualsiasi motivo non è in grado di operare in modo ordinato e razionale.*

*Il valore intrinseco non include premi o sconti, in quanto normalmente esprime il valore recuperabile per un ipotetico investitore attraverso i flussi di risultato prospettici (è un valore recuperabile attraverso l'uso dell'attività non attraverso la sua cessione). Il valore intrinseco non è un valore di scambio alla data di riferimento della valutazione.»<sup>9</sup>).*

### 5.3 Il metodo finanziario

In base al metodo finanziario il valore dell'impresa è funzione, in particolare:

- dei flussi di cassa attesi;
- del profilo di incertezza dei suddetti flussi di cassa (da cui discende la misura del tasso di attualizzazione).

Il metodo valutativo considerato può essere impiegato nelle seguenti varianti:

- asset side;
- equity side.

Se si adotta la prima delle due varianti indicate, il flusso rilevante è il Free Cash Flow From Operations (FCFO), ossia il flusso di cassa generato dalla gestione operativa. In questo caso, il processo valutativo prevede che si determini per prima cosa il valore delle attività dell'impresa (Enterprise value). Il valore del capitale dell'impresa (Equity value) viene, quindi, calcolato, sottraendo dall'Enterprise value il valore della posizione finanziaria netta alla data della valutazione.

Se si adotta la seconda delle due varianti indicate, il flusso rilevante è, invece, il Free Cash Flow to Equity (FCFE), ossia il flusso di cassa disponibile per l'azionista. In questo caso, il valore attuale dei flussi di cassa attesi rappresenta il valore del capitale dell'impresa

---

<sup>9</sup> Commento al principio I.6.8.



#### **5.4 Il metodo patrimoniale**

In base al metodo patrimoniale il valore dell'impresa corrisponde alla somma algebrica del valore economico delle attività e delle passività che fanno capo alla stessa.

L'accertamento della consistenza patrimoniale dell'impresa costituisce un passaggio importante del processo valutativo. Ciò detto, in genere, salvo alcuni casi particolari, il valore patrimoniale non viene considerato rappresentativo del valore dell'impresa.

L'applicazione del metodo prevede le seguenti principali fasi:

- l'identificazione delle attività e delle passività dell'impresa;
- la stima del valore economico delle attività e passività;
- la stima degli oneri fiscali potenziali / dei vantaggi fiscali potenziali associati, rispettivamente, alle plusvalenze / minusvalenze.



## 6. Le analisi valutative

Ai fini della definizione dell'impianto della stima, va considerato, in particolare, quanto segue:

- in base ai Principi Italiani di Valutazione, *«La configurazione di valore nel caso delle valutazioni a fini di conferimento è rappresentata dal valore normale di mercato dei beni. Nel caso di conferimento di aziende o di rami di azienda il valore di conferimento è normalmente rappresentato dal minore fra il valore intrinseco e il valore normale di mercato dei beni conferiti.»*<sup>(10)</sup>. Il valore normale di mercato *«di un'attività è il prezzo che si stima si formerebbe sul mercato in condizioni normali, nelle quali i prezzi non siano ingiustificatamente depressi o irrazionalmente elevati, rispetto ai fondamentali.»*<sup>(11)</sup>. Invece, il valore intrinseco, *«esprime l'apprezzamento che un qualsiasi soggetto razionale operante sul mercato senza vincoli e in condizioni di trasparenza informativa dovrebbe esprimere alla data di riferimento, in funzione dei benefici economici offerti dall'attività medesima e dei relativi rischi.»*<sup>(12)</sup>. Il valore normale di mercato *«differisce dal valore intrinseco in quanto assume la prospettiva del massimo e miglior uso (highest and best use) dell'attività da parte del partecipante al mercato e riflette premi e sconti, mentre il valore intrinseco: assume la prospettiva dello specifico soggetto che detiene l'attività, non necessariamente esprime l'highest and best use e non considera premi e sconti.»*<sup>(13)</sup>;
- in genere, il principale driver di valore delle imprese attive nel settore vinicolo è rappresentato dai beni patrimoniali (in particolare i terreni e le cantine) di proprietà delle stesse. Peraltro, solitamente, il valore di questi ultimi è completamente legato dai flussi di risultato che le predette imprese sono in grado di conseguire sfruttandoli;

---

<sup>10</sup> Principio IV.5.2.

<sup>11</sup> Principio I.6.12.

<sup>12</sup> Principio I.6.8.

<sup>13</sup> Commento al principio I.6.12.





- spesso, le imprese del settore vinicolo erogano anche servizi nell'ambito della ristorazione e in quello alberghiero. Il più delle volte, tali attività sono complementari a quella principale e hanno la funzione di valorizzarla;
- quanto indicato nei punti precedenti condiziona le modalità con le quali vengono valutate le imprese attive nel settore vinicolo. A questo proposito, in base alle informazioni in mio possesso, vi sono due punti di vista prevalenti:
  - secondo alcuni operatori, il valore patrimoniale dell'impresa rappresenta la migliore indicazione del suo valore di mercato. Ciò, in quanto il valore dei beni patrimoniali della stessa dovrebbe già incorporare anche le aspettative in merito ai flussi di risultato che ci si attende di poter conseguire attraverso il loro sfruttamento (1° approccio);
  - altri operatori ritengono, invece, sia preferibile valutare l'impresa con un approccio per somma di parti, in base al quale il valore dell'attivo della stessa è pari alla somma di quanto segue: a) il valore dei beni patrimoniali; b) il valore del complesso aziendale cui fa capo la loro gestione. La seconda delle due componenti di valore va stimata sulla base dei flussi di risultato (redditi / flussi di cassa) attesi. Onde evitare duplicazioni di valore i predetti flussi di risultato devono essere espressi al netto di un canone d'affitto figurativo per l'utilizzo dei beni patrimoniali (2° approccio);
- il valore delle imprese che si occupano unicamente dell'erogazione di servizi, a seconda dei casi nell'ambito della distribuzione piuttosto che in quello alberghiero o della ristorazione, senza essere proprietarie di complessi immobiliari, dipende dai flussi di risultato che le stesse sono in grado di conseguire;
- il management di Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. ha elaborato delle previsioni con riferimento alle società cui si riferiscono le partecipazioni (<sup>14</sup>). In base a quanto riferitomi dallo stesso, le predette previsioni possono considerarsi rappresentative dello scenario medio atteso. Inoltre, le stesse riflettono l'highest and best use delle attività che fanno capo alle società considerate.

---

<sup>14</sup> Le indicazioni circa i risultati attesi di Resort del Pisciotto S.r.l. mi sono state fornite verbalmente.



Tenuto conto di quanto precede, ho stimato il valore normale di mercato delle partecipazioni nel capitale di Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. (tutte rappresentative del 99% del capitale) che Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. intende conferire in Domini Castellare di Castellina S.r.l. secondo entrambi gli approcci descritti in precedenza.

Più precisamente, il valore normale di mercato di ciascuna delle partecipazioni oggetto di conferimento è stato quantificato come segue:

- per prima cosa è stato stimato il valore della società cui si riferisce la partecipazione. Segnalo che il valore di Resort del Pisciotto S.r.l., stante l'attività svolta della stessa, è stato stimato in entrambi gli approcci di cui si è detto con il metodo finanziario;
- il valore base della partecipazione è stato, quindi, assunto pari al valore proporzionale della stessa (il 99% del valore della società); e
- il valore normale di mercato della partecipazione è stato assunto pari al valore base della stessa. Alla luce delle informazioni a mia disposizione ritengo non siano applicabili né premi né sconti.

Nell'ambito dell'applicazione del metodo finanziario:

- i flussi di cassa attesi sono stati attualizzati con un tasso determinato in base al Capital Asset Pricing Model (CAPM);
- il valore terminale è stato stimato assumendo uno scenario steady state.

La somma dei valori delle partecipazioni ottenuti in base ai due approcci considerati è superiore all'aumento di capitale che verrà liberato con il conferimento delle stesse.

Non vi sono ragioni per ritenere che il valore intrinseco delle suddette partecipazioni sia inferiore al valore normale di mercato delle stesse stimato come appena descritto.



## 7. Conclusioni

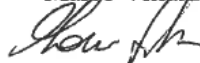
L'articolo 2465 "Stima dei conferimenti di beni in natura e di crediti" del Codice Civile, impone a chi conferisce beni in natura o crediti in una società a responsabilità limitata, l'obbligo di presentare *«la relazione giurata di un revisore legale o di una società di revisione legale iscritti nell'apposito registro. La relazione, che deve contenere la descrizione dei beni o crediti conferiti, l'indicazione dei criteri di valutazione adottati e l'attestazione che il loro valore è almeno pari a quello ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo, deve essere allegata all'atto costitutivo.»*.

Ciò detto, il sottoscritto prof. Marco Villani è stato incaricato da Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. di predisporre la relazione prescritta dal suddetto articolo del Codice Civile con riferimento alle partecipazioni rappresentative del 99% del capitale sociale di Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l., che la stessa intende conferire in Domini Castellare di Castellina S.r.l..

La società conferitaria, a servizio del conferimento, intende aumentare il capitale netto per un importo complessivo di Euro **14.000.000**. In base alle elaborazioni svolte, il valore complessivo delle partecipazioni oggetto di conferimento non è inferiore al predetto importo.

Pertanto, in conclusione, attesto che il valore complessivo delle partecipazioni rappresentative, rispettivamente, del 99% del capitale sociale di Feudi del Pisciotto S.r.l., del 99% del capitale sociale di Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e del 99% del capitale sociale di Resort del Pisciotto S.r.l., è almeno pari a quello ad esse attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e del sovrapprezzo.

Marco Villani





Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo nei miei atti.

Milano, lì 29 DICEMBRE 2020

Firmato: AVV. MADDALENA FERRARI Notaio

**Opinione indipendente sulla congruità  
della misura della partecipazione nel capitale di  
Domini Castellare di Castellina S.r.l. che verrà attribuita  
a Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A.  
in seguito al conferimento delle partecipazioni  
della stessa in imprese attive nel settore vinicolo**

Milano, 22 dicembre 2020

## INDICE

1. Premessa .....	3
2. Profilo dell'estensore della relazione e dello studio .....	5
3. Principali documenti considerati .....	6
4. Breve descrizione delle società coinvolte nell'operazione straordinaria.....	7
4.1 Le società toscane .....	7
4.1.1 Domini Castellare di Castellina S.r.l. ....	7
4.1.2 Nettuno S.r.l. società agricola.....	7
4.1.3 Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola.....	8
4.2 Le società siciliane.....	8
4.2.1 Feudi del Pisciotto S.r.l. ....	8
4.2.2 Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. ....	9
4.2.3 Resort del Pisciotto S.r.l. ....	9
5. Premesse di metodo .....	11
5.1 Il valore di mercato .....	11
5.1.1 Il valore di mercato delle partecipazioni nelle applicazioni professionali ....	12
5.2 Il metodo finanziario. ....	13
5.3 Il metodo patrimoniale.....	13
6. Le analisi valutative.....	15
7. Conclusioni.....	20

## 1. Premessa

Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. è parte di un'operazione straordinaria finalizzata alla creazione di un nuovo gruppo attivo nel settore vinicolo con attività in Toscana e Sicilia che avrà a capo Domini Castellare di Castellina S.r.l..

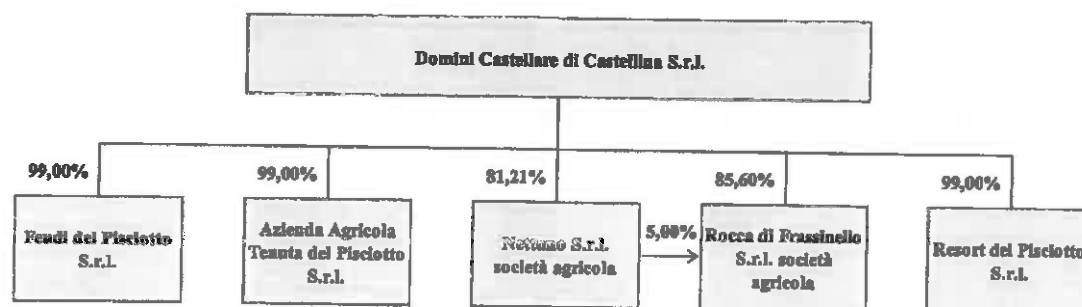
La predetta operazione straordinaria prevede, tra le altre cose, quanto segue:

- il conferimento da parte di Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. in Domini Castellare di Castellina S.r.l. delle partecipazioni dalla stessa detenute in Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. (tutte rappresentative del 99% del capitale);
- il conferimento da parte di Paolo Andrea Panerai in Domini Castellare di Castellina S.r.l. delle partecipazioni dallo stesso detenute in Nettuno S.r.l. società agricola (pari a circa l'81,21% del capitale) e in Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola (pari a circa l'85,60% del capitale).

In vista dell'esecuzione dell'operazione straordinaria di cui si discute, Nettuno S.r.l. società agricola ha incorporato, per il tramite di una fusione, Castellare di Castellina S.r.l. società agricola e Le Case S.r.l.. Altrettanto ha fatto Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola con Podere Pietrafitta di Giuncarico S.r.l..

Ad esito della predetta operazione straordinaria, Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. sarà proprietaria di una partecipazione rappresentativa di circa il 17,5% del capitale di Domini Castellare di Castellina S.r.l.. Nella Figura 1 è rappresentata la struttura del gruppo di cui quest'ultima avrà il controllo.

**Figura 1:** Il gruppo Domini Castellare di Castellina S.r.l. al termine dell'operazione straordinaria



Tutte le società coinvolte nell'operazione straordinaria di cui si discute sono, a seconda dei casi, direttamente o indirettamente controllate da Paolo Andrea Panerai. Ciò considerato, il consiglio di amministrazione di Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. ha chiesto allo scrivente prof. Marco Villani di esprimere un'opinione circa la congruità della misura della partecipazione in Domini Castellare di Castellina S.r.l. che la stessa riceverà in contropartita al conferimento di cui si è detto.

Tutte le informazioni utilizzate per lo svolgimento dell'incarico, salvo che sia diversamente indicato nel presente documento, sono state fornite dal management di Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A.. Su tali informazioni non sono state condotte verifiche, assumendone la correttezza, completezza e coerenza con le finalità dell'incarico assunto.

La presente relazione espone i principi e i metodi cui ho fatto riferimento nelle stime, le condizioni che le qualificano e le conclusioni cui sono pervenuto.

## **2. Profilo dell'estensore della relazione e dello studio**

Il prof. Marco Villani si è laureato all'Università Bocconi, dove attualmente è professore a contratto di "Valutazione delle aziende". È iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano e al Registro dei Revisori Legali. È partner dello Studio Prof. Luigi Guatri. Si occupa di consulenza in tema di valutazione di aziende e di intangibili. È autore di libri e articoli sulla misurazione del valore, nonché relatore in convegni e master nel medesimo ambito. Insegna "Valutazione delle aziende" presso la Scuola di Alta Formazione delle Tre Venezie e la Scuola di Alta Formazione dell'Emilia Romagna, entrambe emanazione del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. Il prof. Marco Villani, è stato membro della "Commissione principi di valutazione d'azienda" istituita da quest'ultimo.

Come scritto in precedenza, l'estensore del parere è partner dello Studio Prof. Luigi Guatri. Quest'ultimo è stato fondato dal prof. Luigi Guatri, professore emerito e presidente onorario dell'Università Bocconi, nella quale è stato docente, rettore, vice presidente, consigliere delegato, direttore dell'Istituto di Economia delle Aziende Industriali e Commerciali e dell'Istituto di Amministrazione, Finanza e Controllo. Il prof. Luigi Guatri ha anche fondato l'Organismo Italiano di Valutazione, del quale è stato presidente del consiglio dei garanti. Lo studio è noto per le proprie competenze nel campo delle valutazioni economiche. Lo stesso assiste imprese attive in ogni settore economico. Molte di esse sono quotate.

### **3. Principali documenti considerati**

Ai fini dello svolgimento dell'incarico, ho fatto riferimento alle informazioni desumibili, in particolare, da quanto segue:

- bilancio dell'esercizio 2019 di Domini Castellare di Castellina S.r.l., Nettuno S.r.l. società agricola, Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola, Castellare di Castellina S.r.l. società agricola, Le Case S.r.l., Podere Pietrafitta di Giuncarico S.r.l., Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l.;
- situazione patrimoniale al 30 settembre 2020 di Domini Castellare di Castellina S.r.l., Nettuno S.r.l. società agricola, Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola, Castellare di Castellina S.r.l. società agricola, Le Case S.r.l., Podere Pietrafitta di Giuncarico S.r.l., Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l.;
- piano pluriennale di Domini Castellare di Castellina S.r.l., Nettuno S.r.l. società agricola (che recepisce gli effetti della fusione con Castellare di Castellina S.r.l. società agricola e Le Case S.r.l.), Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola (che recepisce gli effetti della fusione con Podere Pietrafitta di Giuncarico S.r.l.), Feudi del Pisciotto S.r.l. e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.;
- pareri del geometra Luca Mutti, datati 29 ottobre 2020, aventi ad oggetto la valutazione dei complessi immobiliari di proprietà di Nettuno S.r.l. società agricola, Castellare di Castellina S.r.l. società agricola, Le Case S.r.l., Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola e Podere Pietrafitta di Giuncarico S.r.l.;
- parere del geometra Luca Mutti, datato 10 dicembre 2020, avente ad oggetto la valutazione dei complessi immobiliari di proprietà di Feudi del Pisciotto S.r.l. ed Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l..

#### **4. Breve descrizione delle società coinvolte nell'operazione straordinaria.**

##### **4.1 Le società toscane.**

###### **4.1.1 Domini Castellare di Castellina S.r.l.**

Domini Castellare di Castellina S.r.l. è stata costituita nel 2008 e si occupa della distribuzione in Italia e all'estero (in oltre 50 paesi) del vino prodotto da Nettuno S.r.l. società agricola, Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola, Feudi del Pisciotto S.r.l. e Gurra di Mare S.r.l..

La società ha consolidate relazioni commerciali con una fitta rete di agenti e importatori.

Con tutta probabilità, nel corso del 2020, Domini Castellare di Castellina S.r.l. conseguirà un valore della produzione pari a circa Euro 4.450 mila, un EBITDA pari a circa Euro 91 mila e una perdita pari a circa Euro 132 mila.

###### **4.1.2 Nettuno S.r.l. società agricola.**

Nettuno S.r.l. società agricola, dopo l'incorporazione di Castellare di Castellina S.r.l. società agricola di Le Case S.r.l., è proprietaria di circa 59 ettari di terreno, dei quali circa 23 coltivati a viti / ulivi. Le viti hanno un'età compresa tra 10 e 45 anni.

La società è anche proprietaria di diversi fabbricati destinati, tra le altre cose, a cantina, foresteria ed attività agrituristica.

Nettuno S.r.l. società agricola produce mediamente ogni anno 250 mila bottiglie di vino, delle quali, circa il 70% sono destinate al mercato estero. Tra le etichette prodotte vi sono: a) Governo di Castellare; b) I Sodi di S. Niccolò; c) Coniale; d) Poggio ai Merli; e) Le Ginestre; f) Spartito.



Con tutta probabilità, nel corso del 2020, Nettuno S.r.l. società agricola conseguirà un valore della produzione pari a circa Euro 3.520 mila, un EBITDA pari a circa Euro 980 mila e un utile netto pari a circa Euro 450 mila <sup>(1)</sup>.

#### **4.1.3 Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola.**

Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola nasce da un'iniziativa congiunta di Nettuno S.r.l. società agricola e di Domaines Barons de Rothschild – Château Lafite. La società, dopo l'incorporazione di Podere Pietrafitta di Giuncarico S.r.l., è proprietaria di circa 496 ettari di terreno, dei quali circa 91 coltivati a viti.

Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola è anche proprietaria di diversi fabbricati, tra i quali la cantina progettata dall'architetto Renzo Piano.

Tra le etichette prodotte vi sono: a) Poggio alla Guardia Vigne Alte; b) Le Sughere di Frassinello; c) Rocca di Frassinello; d) Ornello; e) Baffonero.

Con tutta probabilità, nel corso del 2020, Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola conseguirà un valore della produzione pari a circa Euro 2.462 mila, un EBITDA pari a circa Euro 507 mila e una perdita pari a circa Euro 400 mila <sup>(2)</sup>.

#### **4.2 Le società siciliane.**

##### **4.2.1 Feudi del Pisciotto S.r.l.**

Feudi del Pisciotto S.r.l. è proprietaria di circa 144 ettari di terreno, dei quali circa 29 coltivati a viti, nonché di diversi fabbricati, tra i quali:

- una cantina con una capacità produttiva di circa 10.000 ettolitri;

<sup>1</sup> I dati indicati considerano gli effetti dell'incorporazione di Castellare di Castellina S.r.l. società agricola e di Le Case S.r.l.

<sup>2</sup> I dati indicati considerano gli effetti dell'incorporazione di Podere Pietrafitta di Giuncarico S.r.l..

- un antico palmento nel quale è stato sviluppato il Wine relais gestito da Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. (che comprende 10 camere) e il ristorante Il Palmento di Feudi gestito da Resort del Pisciotto S.r.l.;
- un antico baglio di oltre 2.500 metri quadrati nel quale si pensa di ricavare una struttura ricettiva aggiuntiva rispetto al predetto Wine relais.

La società, che gestisce anche i terreni di proprietà di Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l., produce ogni anno circa 500 / 600 mila bottiglie di vino. Tra le etichette prodotte vi sono: a) Baglio del Sole; b) Collezione Grandi Stilisti.

Con tutta probabilità, nel corso del 2020, Feudi del Pisciotto S.r.l. conseguirà un valore della produzione pari a circa Euro 1.490 mila, un EBITDA pari a circa Euro 317 mila e una perdita di circa Euro 130 mila.

#### **4.2.2 Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.**

Azienda Agricola del Pisciotto S.r.l. è proprietaria di circa 44 ettari di terreno, dei quali circa 19 coltivati a viti, nonché di diversi fabbricati di modico valore. I terreni di proprietà della società sono gestiti da Feudi del Pisciotto S.r.l..

Come già scritto, Azienda Agricola del Pisciotto S.r.l. gestisce il Wine relais sviluppato nell'antico palmento di proprietà di Feudi del Pisciotto S.r.l..

Con tutta probabilità, nel corso del 2020, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. conseguirà un valore della produzione pari a circa Euro 475 mila, un EBITDA negativo di circa Euro 15 mila e una perdita di circa Euro 260 mila.

#### **4.2.3 Resort del Pisciotto S.r.l.**

Resort del Pisciotto S.r.l. gestisce il ristorante Il Palmento di Feudi ricavato nel palmento di Feudi del Pisciotto S.r.l.. Il predetto ristorante conta su 40 coperti, estendibili fino a 150 in caso di eventi.

Con tutta probabilità, nel corso del 2020, Resort del Pisciotto S.r.l. conseguirà un valore della produzione pari a circa Euro 165 mila, un EBITDA negativo di circa Euro 100 mila e una perdita di circa Euro 125 mila.

## 5. Premesse di metodo

### 5.1 Il valore di mercato

In base ai Principi Italiani di Valutazione, *«Il valore di mercato di un'attività reale o finanziaria (o di un'entità aziendale) o di una passività è il prezzo al quale verosimilmente la medesima potrebbe essere negoziata, alla data di riferimento dopo un appropriato periodo di commercializzazione, fra soggetti indipendenti e motivati che operano in modo informato, prudente, senza essere esposti a particolari pressioni (obblighi a comprare o a vendere).»*<sup>(3)</sup>. Secondo i suddetti principi:

- *«Il valore di mercato riflette il massimo e migliore uso all'attività. Il massimo e migliore uso può essere l'uso corrente dell'attività o un uso alternativo.»*<sup>(4)</sup>;
- *«Il valore di mercato prevede che la vendita del bene avvenga dopo un periodo di commercializzazione (che si presuppone sia precedente alla data della valutazione) adeguato a portare all'attenzione di un sufficiente numero di partecipanti al mercato la vendita del bene e consentire così una formazione di un prezzo che esprima l'interesse del maggior numero di partecipanti al mercato.»*<sup>(5)</sup>;
- *«Il valore di mercato non postula la razionalità dei prezzi fatti. Il valore di mercato è una stima "point in time" ancorata alle specifiche condizioni di mercato alla data della valutazione.»*<sup>(6)</sup>. Se il «mercato è turbolento e soggetto a spinte non razionali, la stima del valore di mercato diviene più complessa ed è ancorata in modo molto stretto alla data di riferimento; inoltre possono verificarsi scostamenti anche rilevanti dal valore intrinseco.»<sup>(7)</sup>;
- *«Il mercato di riferimento per l'attività o la passività oggetto di valutazione è il mercato nel quale l'attività è normalmente scambiata alla data di valutazione e*

<sup>3</sup> Principio I.6.3.

<sup>4</sup> Commento al principio I.6.3.

<sup>5</sup> Commento al principio I.6.3.

<sup>6</sup> Commento al principio I.6.3.

<sup>7</sup> Commento al principio I.6.3.

*al quale la maggior parte dei partecipanti al mercato e l'attuale proprietario (o obbligato) hanno accesso.»<sup>8</sup>).*

### **5.1.1 Il valore di mercato delle partecipazioni nelle applicazioni professionali**

In genere, nelle applicazioni professionali, il valore di mercato di una partecipazione viene stimato muovendo da uno dei seguenti approcci:

- sulla base dei prezzi negoziati di recente per quote del capitale dell'impresa cui si riferisce la partecipazione da stimare;
- sulla base dei multipli negoziati in transazioni comparabili;
- sulla base dei multipli di borsa di imprese comparabili a quella da stimare;
- con criteri di natura fondamentale;
- con altri criteri di volta in volta individuati.

Il *valore base* (stimato con un metodo relativo o assoluto) viene, quindi, se del caso, corretto attraverso l'applicazione di premi e / o sconti.

Premi e sconti non sono altro che la via attraverso la quale è possibile tradurre il valore base quantificato dall'esperto in un valore di mercato.

L'eventuale applicazione di premi e di sconti:

- dipende dal procedimento di valutazione adottato per la stima del valore base (metodo assoluto, relativo ecc.). Ogni metodo si caratterizza, infatti, per diverse premesse concettuali;
- dipende dall'oggetto della stima: una partecipazione di controllo, di maggioranza relativa, di minoranza, ecc.;
- va sempre contestualizzata, ossia è necessario tenere conto dei diritti (patrimoniali e non) spettanti al titolare della partecipazione.

---

<sup>8</sup> Commento al principio I.6.3.

## **5.2 Il metodo finanziario.**

In base al metodo finanziario il valore dell'impresa è funzione, in particolare:

- dei flussi di cassa attesi;
- del profilo di incertezza dei suddetti flussi di cassa (da cui discende la misura del tasso di attualizzazione).

Il metodo valutativo considerato può essere impiegato nelle seguenti varianti:

- asset side;
- equity side.

Se si adotta la prima delle due varianti indicate, il flusso rilevante è il Free Cash Flow From Operations (FCFO), ossia il flusso di cassa generato dalla gestione operativa. In questo caso, il processo valutativo prevede che si determini per prima cosa il valore delle attività dell'impresa (Enterprise value). Il valore del capitale dell'impresa (Equity value) viene, quindi, calcolato, sottraendo dall'Enterprise value il valore della posizione finanziaria netta alla data della valutazione.

Se si adotta la seconda delle due varianti indicate, il flusso rilevante è, invece, il Free Cash Flow to Equity (FCFE), ossia il flusso di cassa disponibile per l'azionista. In questo caso, il valore attuale dei flussi di cassa attesi rappresenta il valore del capitale dell'impresa.

## **5.3 Il metodo patrimoniale.**

In base al metodo patrimoniale il valore dell'impresa corrisponde alla somma algebrica del valore economico delle attività e delle passività che fanno capo alla stessa.

L'accertamento della consistenza patrimoniale dell'impresa costituisce sempre un passaggio importante del processo valutativo. Ciò detto, in genere, salvo alcuni casi particolari, il valore patrimoniale non viene considerato rappresentativo del valore dell'impresa.

L'applicazione del metodo prevede le seguenti principali fasi:

- l'identificazione delle attività e delle passività dell'impresa;

- la stima del valore economico delle attività e passività;
- la stima degli oneri fiscali potenziali / dei vantaggi fiscali potenziali associati, rispettivamente, alle plusvalenze fiscali / minusvalenze fiscali.

## **6. Le analisi valutative.**

Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. è parte di un'operazione straordinaria finalizzata alla creazione di un nuovo gruppo attivo nel settore vinicolo con attività in Toscana e Sicilia che avrà a capo Domini Castellare di Castellina S.r.l.. La predetta operazione straordinaria prevede, tra le altre cose, quanto segue:

- il conferimento da parte di Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. in Domini Castellare di Castellina S.r.l. delle partecipazioni dalla stessa detenute in Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. (tutte rappresentative del 99% del capitale);
- il conferimento da parte di Paolo Andrea Panerai in Domini Castellare di Castellina S.r.l. delle partecipazioni dallo stesso detenute in Nettuno S.r.l. società agricola (pari a circa l'81,21% del capitale) e in Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola (pari a circa l'85,60% del capitale).

Ad esito della predetta operazione straordinaria, Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. sarà proprietaria di una partecipazione rappresentativa di circa il 17,5% del capitale di Domini Castellare di Castellina S.r.l..

In linea di principio, la misura della suddetta partecipazione può essere considerata congrua se:

- l'importo pari alla somma del valore di mercato delle partecipazioni che Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. conferirà in Domini Castellare di Castellina S.r.l.;
- il valore di mercato della partecipazione in Domini Castellare di Castellina S.r.l. che Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. riceverà in contropartita;

sono allineati.

Ai fini della definizione dell'impianto delle analisi valutative, va considerato, in particolare, quanto segue:

- in genere, il principale driver di valore delle imprese attive nel settore vinicolo è rappresentato dai beni patrimoniali (in particolare i terreni e le cantine) di proprietà delle stesse. Peraltro, solitamente, il valore di questi ultimi è



completamente legato dai flussi di risultato che le predette imprese sono in grado di conseguire sfruttandoli;

- spesso, le imprese del settore vinicolo erogano anche servizi nell'ambito della ristorazione e in quello alberghiero. Il più delle volte, tali attività sono complementari a quella principale e hanno la funzione di valorizzarla;
- quanto indicato nei punti precedenti condiziona le modalità con le quali vengono valutate le imprese attive nel settore vinicolo. A questo proposito, in base alle informazioni in mio possesso, vi sono due punti di vista prevalenti:
  - secondo alcuni operatori, il valore patrimoniale dell'impresa rappresenta la migliore indicazione del suo valore di mercato. Ciò, in quanto il valore dei beni patrimoniali della stessa dovrebbe già incorporare anche le aspettative in merito ai flussi di risultato che ci si attende di poter conseguire attraverso il loro sfruttamento (1° approccio);
  - altri operatori ritengono, invece, sia preferibile valutare l'impresa con un approccio per somma di parti, in base al quale il valore dell'attivo della stessa è pari alla somma di quanto segue: a) il valore dei beni patrimoniali; b) il valore del complesso aziendale cui fa capo la loro gestione. La seconda delle due componenti di valore va stimata sulla base dei flussi di risultato (redditi / flussi di cassa) attesi. Onde evitare duplicazioni di valore i predetti flussi di risultato devono essere espressi al netto di un canone d'affitto figurativo per l'utilizzo dei beni patrimoniali (2° approccio);
- il valore delle imprese che si occupano unicamente dell'erogazione di servizi, a seconda dei casi nell'ambito della distribuzione piuttosto che in quello alberghiero o della ristorazione, senza essere proprietarie di complessi immobiliari, dipende dai flussi di risultato che le stesse sono in grado di conseguire;
- Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. conferita in Domini Castellare di Castellina S.r.l. tre partecipazioni di controllo, tutte rappresentative del 99% del capitale delle imprese cui si riferiscono. In contropartita riceverà una partecipazione rappresentativa di circa il 17,5% del capitale della società

conferitaria. Com'è noto, le partecipazioni di minoranza nel capitale di società non quotate si caratterizzano per una ridotta liquidabilità e ciò ha delle ricadute sul loro valore di mercato. Mi è stato riferito che, nel caso specifico, verranno adottate delle soluzioni legali volte a fare in modo che la partecipazione di cui si discute goda di un grado di liquidità assimilabile a quello di una partecipazione di controllo.

Tenuto conto di quanto precede, ho stimato:

- il valore di mercato delle partecipazioni nel capitale di Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. che Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. intende conferire in Domini Castellare di Castellina S.r.l.;
- il valore di mercato della partecipazione rappresentativa dell'intero capitale di Domini Castellare di Castellina S.r.l. successivamente al completamento dell'operazione straordinaria di cui è parte Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A.;

secondo entrambi gli approcci descritti in precedenza.

Più precisamente, il valore di mercato di ciascuna delle partecipazioni oggetto di conferimento è stato quantificato come segue:

- per prima cosa è stato stimato il valore della società cui si riferisce la partecipazione. Segnalo che il valore di Resort del Pisciotto S.r.l., stante l'attività svolta della stessa, è stato stimato in entrambi gli approcci di cui si è detto con il metodo finanziario <sup>(9)</sup>;
- il valore base della partecipazione è stato, quindi, assunto pari al valore proporzionale della stessa (il 99% del valore della società stimato come indicato al punto precedente); e
- il valore di mercato della partecipazione è stato assunto pari al valore base della stessa. Alla luce delle informazioni a mia disposizione ritengo non siano applicabili né premi né sconti.

Invece, il valore di mercato della partecipazione rappresentativa dell'intero capitale di Domini Castellare di Castellina S.r.l. è stato quantificato come segue:

<sup>9</sup> Le indicazioni circa i risultati attesi di Resort del Pisciotto S.r.l. mi sono state fornite verbalmente.

- per prima cosa è stato stimato il valore di Domini Castellare di Castellina S.r.l.. A questo fine, è stato adottato un approccio per somma di parti per tenere conto del fatto che la stessa, ad esito dell'operazione straordinaria di cui è parte Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A., avrà il controllo di Nettuno S.r.l. società agricola, Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola, Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l.. In entrambi gli approcci considerati, il valore dell'attività operativa di Domini Castellare di Castellina S.r.l., stante la sua natura, è stato stimato con il metodo finanziario;
- considerato che la partecipazione oggetto di stima è rappresentativa dell'intero capitale di Domini Castellare di Castellina S.r.l., il valore base della stessa è stato assunto pari al valore stimato secondo le logiche illustrate nel punto precedente;
- il valore di mercato della partecipazione è stato assunto pari al valore base della stessa. Alla luce delle informazioni a mia disposizione ritengo non siano applicabili né premi né sconti.

Nell'ambito dell'applicazione del metodo finanziario:

- i flussi di cassa attesi sono stati attualizzati con un tasso determinato in base al Capital Asset Pricing Model (CAPM);
- il valore terminale è stato stimato assumendo uno scenario steady state.

Stante le finalità che qui rilevano, ho posto in relazione:

- il valore di mercato delle partecipazioni nel capitale di Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. che Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. intende conferire in Domini Castellare di Castellina S.r.l.; e
- il valore di mercato della partecipazione rappresentativa dell'intero capitale di Domini Castellare di Castellina S.r.l. successivamente al completamento dell'operazione straordinaria di cui è parte Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A.;

ottenuti in base ai due approcci considerati, con l'obiettivo di identificare le percentuali di partecipazione nel capitale di Domini Castellare di Castellina S.r.l. che gli stessi sottintendono.

In base alle elaborazioni svolte, la misura della partecipazione in Domini Castellare di Castellina S.r.l. che Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. riceverà in seguito al conferimento delle proprie partecipazioni in Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. è ricompresa nel range di percentuali di partecipazione che si ricavano dalle analisi valutative descritte in precedenza.

## **7. Conclusioni**

Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. è parte di un'operazione straordinaria finalizzata alla creazione di un nuovo gruppo attivo nel settore vinicolo con attività in Toscana e Sicilia che avrà a capo Domini Castellare di Castellina S.r.l..

La predetta operazione straordinaria prevede, tra le altre cose, quanto segue:

- il conferimento da parte di Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. in Domini Castellare di Castellina S.r.l. delle partecipazioni dalla stessa detenute in Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. (tutte rappresentative del 99% del capitale);
- il conferimento da parte di Paolo Andrea Panerai in Domini Castellare di Castellina S.r.l. delle partecipazioni dallo stesso detenute in Nettuno S.r.l. società agricola (pari a circa l'81,21% del capitale) e in Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola (pari a circa l'85,60% del capitale).

In vista dell'esecuzione dell'operazione straordinaria di cui si discute, Nettuno S.r.l. società agricola ha incorporato, per il tramite di una fusione, Castellare di Castellina S.r.l. società agricola e Le Case S.r.l.. Altrettanto ha fatto Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola con Podere Pietrafitta di Giuncarico S.r.l..

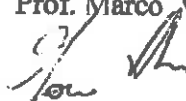
Ad esito della predetta operazione straordinaria, Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. sarà proprietaria di una partecipazione rappresentativa di circa il 17,5% del capitale di Domini Castellare di Castellina S.r.l..

Tutte le società coinvolte nell'operazione straordinaria di cui si discute sono, a seconda dei casi, direttamente o indirettamente controllate da Paolo Andrea Panerai. Ciò considerato, il consiglio di amministrazione di Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. mi ha chiesto di esprimere un'opinione circa la congruità della misura della predetta partecipazione.

In conclusione, alla luce delle elaborazioni svolte, ritengo che la misura della partecipazione in Domini Castellare di Castellina S.r.l. che Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. riceverà in contropartita al conferimento delle proprie partecipazioni in Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e

Resort del Pisciotto S.r.l. sia congrua.

Prof. Marco Villani



# ALLEGATO - SINTESI VALUTAZIONI

Euro/Euro

		1° approccio	2° approccio
	Valore di Domini Castellare di Castellina S.r.l. ante conferimenti Dott. Paolo Panerai	2.204.968	2.204.968
	Valore della partecipazione in Nettuno S.r.l. (81,21%)	21.956.681	24.216.009
	Valore della partecipazione in Rocca di Frassinello S.r.l. (85,60%)	49.488.780	45.604.940
<b>A</b>	<b>Valore di Domini Castellare di Castellina S.r.l. ante conferimento da parte di CIA S.p.a.</b>	<b>73.650.430</b>	<b>72.025.918</b>
	Valore della partecipazione in Feudi del Pisciotto S.r.l. (99%)	12.856.735	13.878.294
	Valore della partecipazione in Tenuta del Pisciotto S.r.l. (99%)	2.121.969	2.067.424
	Valore della partecipazione in Resort del Pisciotto S.r.l. (99%)	36.104	36.104
<b>B</b>	<b>Valore delle partecipazioni oggetto di conferimento da parte di CIA S.p.a.</b>	<b>15.014.808</b>	<b>15.981.822</b>
<b>C = A + B</b>	<b>Valore di Domini Castellare di Castellina S.r.l. all'esito dell'operazione di aggregazione</b>	<b>88.665.238</b>	<b>88.007.740</b>
<b>D = B / C</b>	<b>Quota di pertinenza di CIA S.p.a.</b>	<b>16,9%</b>	<b>18,2%</b>

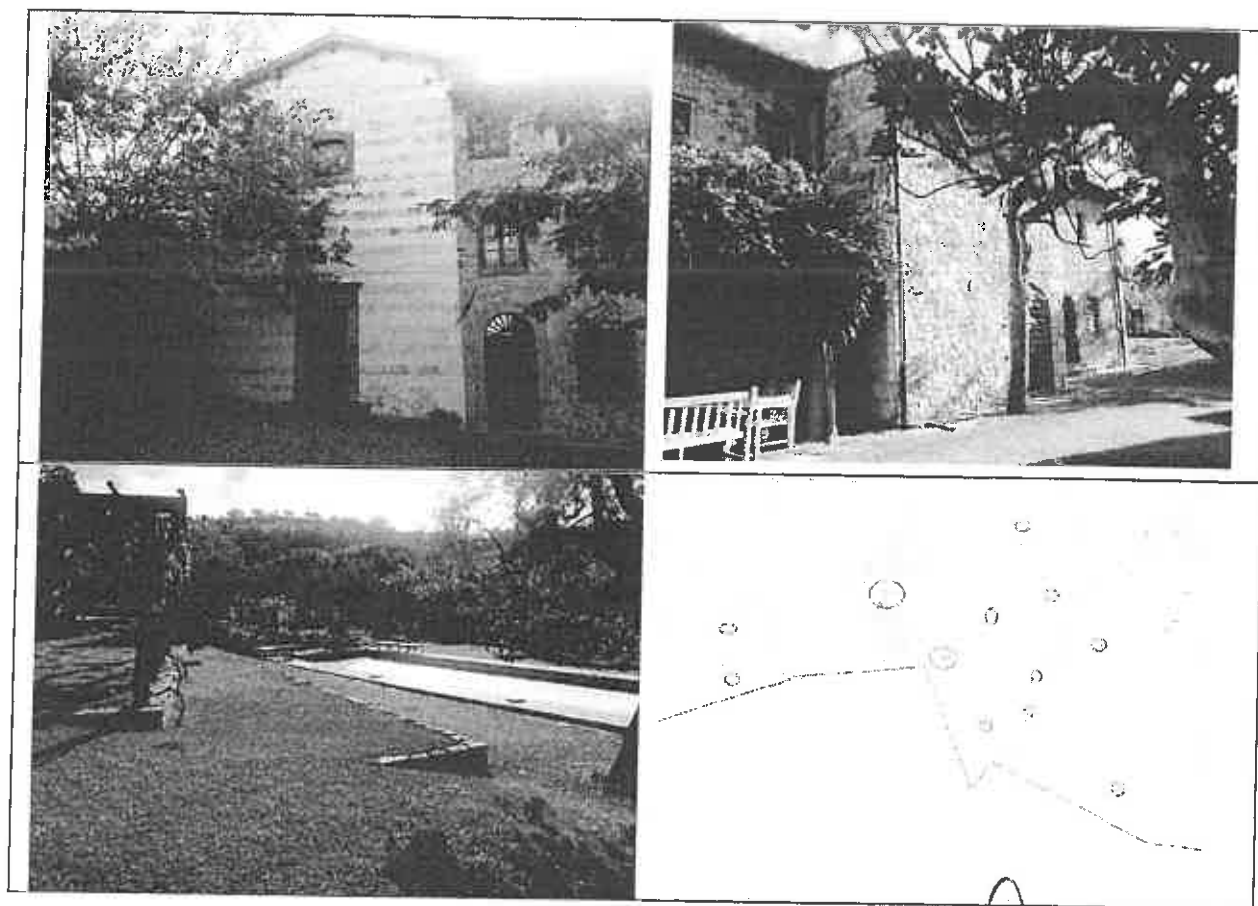
## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA STRAGIUDIZIALE 2020

Valutazione del complesso di beni immobili di proprietà della Società:

Nettuno srl - P.I. 80005930526 con sede in Siena

I beni sono ubicati presso i complessi industriali ubicati in :

- **Castellina in Chianti (SI), Loc. San Niccolò**



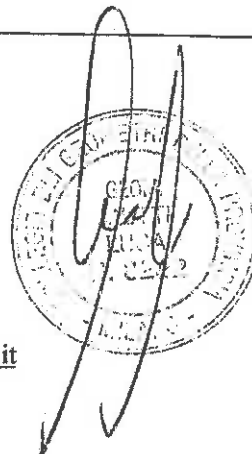
La valutazione è riferita alla data attuale

**Il Perito**

**Geometra Luca Mutti**

Via Carlo De Angeli, n.3 20141 Milano

lmutti@studiomutti.com – luca.mutti@geopec.it





## 1. Indice

2 - Premesse	pag.	3
3 - Limiti dell'incarico	Pag.	4
4 - Dettaglio cespiti immobiliari	pag.	4
4.1 Situazione catastale	pag.	4
4.2 Individuazione dell'utilizzo dei terreni per qualità di vigneto	pag.	10
4.3 Situazione comunale	pag.	14
4.4 Situazione ipotecaria	pag.	14
4.5 Descrizione cespiti	pag.	17
5 - Criteri di stima beni immobili	pag.	20
5.1 Le finalità della stima ed i vari criteri riconosciuti ed accreditati	pag.	21
6 - Valutazione beni immobili con riferimento alla data attuale	pag.	42
7 - Allegati	pag.	43



## 2. Premesse

Il sottoscritto geom. Luca Mutti con Studio in Milano Via Carlo De Angeli, n. 3 regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8242 e all'Albo dei Consulenti presso il Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto l'incarico a seguito della sottoscrizione del disciplinare di incarico datato 15 settembre 2020, dal Legale rappresentante della Società Nettuno srl, Dr. Alessandro Cellai di procedere alla stima del compendio immobiliare con riferimento alla data attuale, di proprietà della predetta Società ed ubicato in Castellina in Chianti (SI) Loc. San Niccolò.

Le finalità della stima sono indicate nel disciplinare di incarico e per tali fini la valutazione è nella sola ipotesi di continuità aziendale, ovvero con il contesto agricolo – vinicolo pertinenziale al sito.

Non vi sono cespiti mobiliari interessati dalla valutazione

Si sono svolte indagini oggettive, approfondendo le dinamiche del mercato immobiliare locale, al fine di raccogliere dati sufficienti per ricostruire il giusto valore di vendita, dovendo prevedere un assorbimento rapido nel tessuto locale, di immobili di diversa destinazione e natura.

Le attività svolte sono state le seguenti:

- sopralluogo presso i beni immobili della Società;
- accertamento della situazione ipotecaria ventennale oggi risultante presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di competenza con identificazione dei gravami per singoli immobili;

Il sottoscritto è stato esonerato dal verificare la effettiva regolarità edilizia e catastale ai sensi della L. 122/2010 e dal D.M. 380/01

## 3. Limiti dell'incarico

1. la ricostruzione della situazione comunale si è basata su documenti in parte forniti dalla Società, il sottoscritto per detti elementi ha verificato la correttezza, ma non si assume alcuna responsabilità in merito alla presenza di eventuali contestazioni sollevate da parte degli uffici tecnici Comunali di cui il sottoscritto non è stato messo al corrente, inoltre ai fini della conformità edilizia e catastale, ai sensi del D.M. 380/01 e dalla L. 122/2010, lo stesso è stato esonerato dal procedere in tal senso.



2. in merito ai provvedimenti edilizi presentati con le "autodenunce" quali SCIA, DIA, CILA chi scrive è stato esonerato dal verificare la corretta redazione dei progetti nel rispetto delle norme amministrative ed urbanistiche, la responsabilità è demandata al professionista che ha asseverato i progetti.
3. si è proceduto alla valorizzazione, tenuto conto dell'attuale stato ed in funzione di quanto la società ha messo a disposizione al sottoscritto, non è dato sapere, oltre a quanto eventualmente citato, se vi siano vincoli, servitù di qualsiasi genere non trascritti, vincoli amministrativi, urbanistici, di utilizzo, giuridici, che non dovessero risultare dalle trascrizioni.
4. non è dato sapere se vi siano azioni di confinanti o altri per eventuali azioni di usucapione di parti immobiliari.
5. non vi è dato sapere se vi siano cause in corso che possano costituire lesioni al patrimonio immobiliare.

#### 4. Dettaglio cespiti immobiliari

##### **4.1 Situazione catastale**

Gli immobili risultano attualmente identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio come segue:

##### Catasto Fabbricati

- foglio 42, mappale 121, sub. 3, Cat. A/3, cl. U, vani 8,5, Loc. San Niccolò, P.S1-T., RC€ 702,38
- foglio 53, mappale 3, sub. 1, Cat. A/7, cl. U, vani 12,5, Loc. Castellare snc, P.T-1-2°, RC€ 2.388,61
- foglio 53, mappale 3, sub. 2, Cat. C/2, cl. 6, cons. mq. 16, Loc. Castellare snc, P.T, RC€ 25,62
- foglio 53, mappale 3, sub. 3, Cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 12, Loc. Castellare snc, P.T, RC€ 30,37
- foglio 42, mappale 299, sub. 1, Cat. D/10, Loc. Caselle San Niccolò snc, P.S1-T-1°, RC€ 7.250,20
- foglio 42, mappale 299, sub. 2, Cat. A/4, Loc. Caselle San Niccolò snc, vani 6,5, P.1°, RC€ 469,98
- foglio 42, mappale 299, sub. 3, Cat. A/4, Loc. Caselle San Niccolò snc, vani 4,5, P.T, RC€ 325,37
- foglio 42, mappale 299, sub. 4, Cat. A/4, Loc. Caselle San Niccolò snc, vani 4, P.T-1°, RC€ 289,22
- foglio 42, mappale 299, sub. 5, Cat. A/4, Loc. Caselle San Niccolò snc, vani 2,5, P.T, RC€ 180,76
- foglio 42, mappale 303, Cat. C/2, cl. 4, cons. mq. 18, Loc. Caselle San Niccolò snc, P.T, RC€ 20,45

##### Catasto Terreni

- foglio 42, mappale 61, bosco ceduo, cl. 4, ha. 0.66.90, RDE 1,04, RA€ 1,04
- foglio 42, mappale 62, uliv / vigneto, cl. 4, ha. 0.09.60, RDE 1,24, RA€ 1,74
- foglio 42, mappale 63, uliv / vigneto, cl. 4, ha. 0.51.90, RDE 6,70, RA€ 9,38

- foglio 42, mappale 69, vigneto, cl. 1, ha. 0.98.40, RDE 86,39, RA€ 53,36
- foglio 42, mappale 70, A, bosco ceduo, cl. 1, ha. 0.50.20, RDE 7,78, RA€ 1,56

B, vigneto, cl. 1, ha. 0.01.60, RDE 1,40, RA€ 0,87

- foglio 42, mappale 71, seminativo, cl. 4, ha. 0.08.30, RDE 1,07, RA€ 1,29
- foglio 42, mappale 72, pascolo arb., cl. 2, ha. 0.02.10, RDE 0,09, RA€ 0,03
- foglio 42, mappale 95, semin. Arbor., cl. 4, ha. 0.46.50, RDE 6,00, RA€ 6,00
- foglio 42, mappale 107, pasc. Cespug., cl. 2, ha. 0.07.10, RDE 0,15, RA€ 0,04
- foglio 42, mappale 108, uliveto, cl. 4, ha. 0.36.90, RDE 3,62, RA€ 6,67
- foglio 42, mappale 109, uliveto, cl. 4, ha. 0.26.70, RDE 6,21, RA€ 7,58
- foglio 42, mappale 120, A, vigneto, cl. 1, ha. 0.21.60, RDE 18,96, RA€ 11,71

B, uliv / vigneto, cl. 2, ha. 0.22.45, RDE 8,12, RA€ 6,96

- foglio 42, mappale 125, vigneto, cl. 1, ha. 0.44.70, RDE 39,25, RA€ 24,24
- foglio 42, mappale 128, pasc. Cespug., cl. 2, ha. 0.22.50, RDE 0,46, RA€ 0,12
- foglio 42, mappale 133, AA, uliveto, cl. 4, ha. 0.02.50, RDE 0,25, RA€ 0,45

AB, seminativo, cl. 4, ha. 0.09.80, RDE 1,27, RA€ 1,52

- foglio 42, mappale 134, pascolo, cl. 2, ha. 0.30.40, RDE 0,94, RA€ 0,47
- foglio 42, mappale 135, AA, uliveto, cl. 4, ha. 0.03.34, RDE 0,33, RA€ 0,60

AB, bosco misto, cl. 3, ha. 0.39.46, RDE 2,45, RA€ 0,61

- foglio 42, mappale 136, uliveto, cl. 3, ha. 0.21.60, RDE 3,90, RA€ 4,46
- foglio 42, mappale 137, seminativo, cl. 4, ha. 0.08.70, RDE 1,12, RA€ 1,35
- foglio 42, mappale 138, uliveto, cl. 3, ha. 0.38.70, RDE 7,00, RA€ 7,99
- foglio 42, mappale 139, pascolo, cl. 1, ha. 0.26.70, RDE 1,24, RA€ 0,55
- foglio 42, mappale 140, AA, vigneto, cl. 1, ha. 0.10.65, RDE 9,35, RA€ 5,78

AB, seminativo, cl. 3, ha. 0.00.95, RDE 0,22, RA€ 0,25

- foglio 42, mappale 141, AA, vigneto, cl. 3, ha. 0.00.80, RDE 0,23, RA€ 0,23

AB, uliv/vigneto, cl. 3, ha. 0.22.60, RDE 5,84, RA€ 5,84

- foglio 42, mappale 142, AA, vigneto, cl. 1, ha. 0.72.40, RDE 63,57, RA€ 39,26

AB, seminativo, cl. 3, ha. 0.09.50, RDE 2,21, RA€ 2,45

- foglio 42, mappale 143, AA, vigneto, cl. 1, ha. 0.73.90, RDE 64,88, RA€ 40,07



AB, semin. Arbor., cl. 3, ha. 0.02.10, RDE 0,49, RA€ 0,43

- foglio 42, mappale 144, vigneto, cl. 1, ha. 0.28.70, RDE 25,20, RA€ 15,56
- foglio 42, mappale 145, vigneto, cl. 1, ha. 0.29.10, RDE 25,55, RA€ 15,78
- foglio 42, mappale 146, seminativo, cl. 4, ha. 0.04.74, RDE 0,61, RA€ 0,73
- foglio 42, mappale 147, pascolo arb., cl. 2, ha. 0.08.40, RDE 0,35, RA€ 0,13
- foglio 42, mappale 148, AA, vigneto, cl. 1, ha. 0.09.25, RDE 8,12, RA€ 5,02

AB, seminativo, cl. 3, ha. 0.05.25, RDE 1,22, RA€ 1,36

- foglio 42, mappale 149, AA, vigneto, cl. 1, ha. 0.13.50, RDE 11,85, RA€ 7,32

AB, semin. Arbor., cl. 3, ha. 0.05.00, RDE 1,16, RA€ 1,03

- foglio 42, mappale 150, vigneto, cl. 1, ha. 0.22.40, RDE 19,67, RA€ 12,15
- foglio 42, mappale 151, AA, vigneto, cl. 1, ha. 0.45.90, RDE 40,30, RA€ 24,89

AB, seminativo, cl. 3, ha. 0.05.20, RDE 1,21, RA€ 1,34

- foglio 42, mappale 154, uliveto, cl. 3, ha. 0.53.60, RDE 9,69, RA€ 11,07
- foglio 42, mappale 155, uliveto, cl. 3, ha. 0.25.80, RDE 4,66, RA€ 5,33
- foglio 42, mappale 156, uliveto, cl. 3, ha. 0.27.40, RDE 4,95, RA€ 5,66
- foglio 42, mappale 157, uliveto, cl. 4, ha. 0.31.40, RDE 3,08, RA€ 5,68
- foglio 42, mappale 166, bosco misto, cl. 3, ha. 0.83.80, RDE 5,19, RA€ 1,30
- foglio 42, mappale 167, AA, vigneto, cl. 3, ha. 1.10.00, RDE 31,25, RA€ 31,25

AB, uliv/vigneto, cl. 4, ha. 0.46.90, RDE 6,06, RA€ 8,48

- foglio 42, mappale 168, pascolo, cl. 2, ha. 0.06.00, RDE 0,19, RA€ 0,09
- foglio 42, mappale 169, AA, vigneto, cl. 3, ha. 0.39.00, RDE 11,08, RA€ 11,08

AB, uliv/vigneto, cl. 4, ha. 0.46.20, RDE 5,97, RA€ 8,35

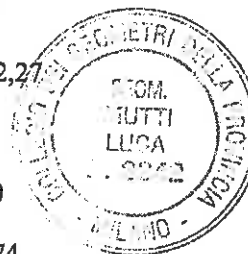
- foglio 42, mappale 170, AA, vigneto, cl. 3, ha. 0.04.00, RDE 1,14, RA€ 1,14

AB, uliv/vigneto, cl. 3, ha. 0.08.80, RDE 2,27, RA€ 2,27

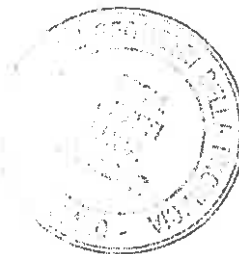
- foglio 42, mappale 171, uliveto, cl. 3, ha. 0.24.20, RDE 4,37, RA€ 5,00
- foglio 42, mappale 172, uliv / vigneto, cl. 4, ha. 0.03.90, RDE 0,50, RA€ 0,70
- foglio 42, mappale 173, AA, vigneto, cl. 1, ha. 0.19.80, RDE 17,38, RA€ 10,74

AB, semin. arbor, cl. 3, ha. 0.02.60, RDE 0,60, RA€ 0,54

- foglio 42, mappale 174, A, vigneto, cl. 1, ha. 0.52.80, RDE 46,36, RA€ 28,63



- B, uliveto, cl. 3, ha. 0.44.70, RDE 8,08, RA€ 9,23
- foglio 42, mappale 175, A, vigneto, cl. 1, ha. 0.23.95, RDE 21,03, RA€ 12,99
  - B, pasc. Cespug., cl. 1, ha. 0.01.25, RDE 0,05, RA€ 0,02
  - foglio 42, mappale 178, AA, vigneto, cl. 1, ha. 0.80.50, RDE 70,68, RA€ 43,65
  - AB, semin. arbor, cl. 3, ha. 0.11.20, RDE 2,60, RA€ 2,31
  - foglio 42, mappale 179, A, seminativo, cl. 3, ha. 0.50.10, RDE 11,64, RA€ 12,94
  - B, vigneto, cl. 1, ha. 0.03.50, RDE 3,07, RA€ 1,90
  - foglio 42, mappale 186, vigneto, cl. 1, ha. 0.68.50, RDE 60,14, RA€ 37,15
  - foglio 42, mappale 187, vigneto, cl. 1, ha. 0.12.80, RDE 11,24, RA€ 6,94
  - foglio 42, mappale 188, AA, vigneto, cl. 1, ha. 0.10.85, RDE 9,53, RA€ 5,88
  - AB, seminativo, cl. 3, ha. 0.04.65, RDE 1,08, RA€ 1,20
  - foglio 42, mappale 189, vigneto, cl. 1, ha. 0.63.30, RDE 55,58, RA€ 34,33
  - foglio 42, mappale 193, bosco ceduo, cl. 4, ha. 1.76.90, RDE 2,74, RA€ 2,74
  - foglio 42, mappale 194, vigneto, cl. 1, ha. 0.05.20, RDE 4,57, RA€ 2,82
  - foglio 42, mappale 195, vigneto, cl. 1, ha. 0.23.60, RDE 20,72, RA€ 12,80
  - foglio 42, mappale 200, vigneto, cl. 1, ha. 1.17.60, RDE 103,25, RA€ 63,77
  - foglio 42, mappale 218, uliv/vigneto, cl. 4, ha. 0.20.40, RDE 2,63, RA€ 3,69
  - foglio 42, mappale 228, bosco ceduo, cl. 4, ha. 0.94.60, RDE 1,47, RA€ 1,47
  - foglio 42, mappale 229, uliv/vigneto, cl. 4, ha. 0.03.00, RDE 0,39, RA€ 0,54
  - foglio 42, mappale 243, vigneto, cl. 1, ha. 0.03.40, RDE 2,99, RA€ 1,84
  - foglio 42, mappale 244, bosco ceduo, cl. 4, ha. 0.18.85, RDE 0,29, RA€ 0,29
  - foglio 42, mappale 245, vigneto, cl. 1, ha. 0.02.30, RDE 2,02, RA€ 1,25
  - foglio 42, mappale 246, vigneto, cl. 1, ha. 0.04.20, RDE 3,69, RA€ 2,28
  - foglio 42, mappale 248, bosco ceduo, cl. 4, ha. 0.00.65, RDE 0,01, RA€ 0,01
  - foglio 43, mappale 155, vigneto, cl. 1, ha. 0.02.40, RDE 2,11, RA€ 1,30
  - foglio 43, mappale 156, vigneto, cl. 1, ha. 0.05.20, RDE 4,57, RA€ 2,82
  - foglio 43, mappale 157, vigneto, cl. 1, ha. 0.00.05, RDE 0,04, RA€ 0,03
  - foglio 43, mappale 158, vigneto, cl. 1, ha. 0.03.20, RDE 2,81, RA€ 1,74
  - foglio 52, mappale 7, bosco misto, cl. 2, ha. 0.00.69, RDE 0,06, RA€ 0,01



- foglio 42, mappale 27, uliveto, cl. 3, ha. 1.19.00, RDE 21,51, RA€ 24,58
- foglio 52, mappale 28, AA, uliveto, cl. 4, ha. 0.01.42, RDE 0,14, RA€ 0,26
  - AB, pascolo, cl. 2, ha. 0.20.28, RDE 0,63, RA€ 0,31
- foglio 53, mappale 2, uliv/vigneto, cl. 3, ha. 0.15.70, RDE 4,05, RA€ 4,05
- foglio 53, mappale 7, A, pasc. Cespug., cl. 1, ha. 0.07.35, RDE 0,27, RA€ 0,11
  - B, vigneto, cl. 1, ha. 0.01.35, RDE 1,19, RA€ 0,73
- foglio 53, mappale 8, A, vigneto, cl. 1, ha. 2.03.95, RDE 179,06, RA€ 110,60
  - B, uliveto, cl. 3, ha. 0.61.00, RDE 11,03, RA€ 12,60
  - C, seminativo, cl. 3, ha. 0.01.70, RDE 0,40, RA€ 0,44
  - D, pasc. Cespug., cl. 1, ha. 0.08.75, RDE 0,32, RA€ 0,14
  - E, seminativo, cl. 3, ha. 0.01.60, RDE 0,37, RA€ 0,41
  - F, seminativo, cl. 3, ha. 0.06.00, RDE 1,39, RA€ 1,55
- foglio 53, mappale 9, A, vigneto, cl. 1, ha. 0.67.10, RDE 58,91, RA€ 36,39
  - B, pasc. Cespug., cl. 1, ha. 0.01.10, RDE 0,04, RA€ 0,02
- foglio 53, mappale 11, AA, uliveto, cl. 4, ha. 0.11.37, RDE 1,12, RA€ 2,06
  - AB, vigneto, cl. 1, ha. 0.06.73, RDE 5,91, RA€ 3,65
- foglio 53, mappale 14, uliveto, cl. 3, ha. 0.09.60, RDE 1,74, RA€ 1,98
- foglio 53, mappale 15, uliveto, cl. 3, ha. 0.23.60, RDE 4,27, RA€ 4,88
- foglio 53, mappale 16, uliveto, cl. 3, ha. 0.50.90, RDE 9,20, RA€ 10,52
- foglio 53, mappale 17, AA, uliveto, cl. 4, ha. 0.06.78, RDE 0,67, RA€ 1,23
  - AB, bosco ceduo, cl. 3, ha. 1.95.32, RDE 5,04, RA€ 3,03
- foglio 53, mappale 19, pasc. Cespug., cl. 2, ha. 0.28.80, RDE 0,59, RA€ 0,15
- foglio 53, mappale 63, bosco misto, cl. 2, ha. 10.04.80, RDE 83,03, RA€ 15,57
- foglio 53, mappale 126, uliveto, cl. 3, ha. 0.96.20, RDE 17,39, RA€ 19,87
- foglio 53, mappale 127, seminativo, cl. 4, ha. 0.85.90, RDE 11,09, RA€ 13,31
- foglio 54, mappale 7, bosco ceduo, cl. 3, ha. 0.07.50, RDE 0,19, RA€ 0,12
- foglio 42, mappale 223, uliv/vigneto, cl. 4, ha. 0.03.75, RDE 0,48, RA€ 0,68
- foglio 53, mappale 188, uliv/vigneto, cl. 4, ha. 0.22.48, RDE 2,90, RA€ 4,06
- foglio 53, mappale 190, semin. Arbor., cl. 3, ha. 0.37.74, RDE 8,77, RA€ 7,80



- foglio 53, mappale 192, uliveto, cl. 3, ha. 0.22.67, RDE 4,10, RA€ 4,68

- foglio 53, mappale 194, AA, uliveto, cl. 4, ha. 0.00.01, RDE 0,01, RA€ 0,01

AB, bosco ceduo, cl. 3, ha. 0.08.70, RDE 0,22, RA€ 0,13

- foglio 42, mappale 291, vigneto, cl. 3, ha. 0.54.16, RDE 15,38, RA€ 15,38

- foglio 42, mappale 294, vigneto, cl. 3, ha. 0.68.56, RDE 19,47, RA€ 19,47

- foglio 42, mappale 296, AA, uliveto, cl. 4, ha. 0.40.95, RDE 4,02, RA€ 7,40

AB, semin. Arbor., cl. 4, ha. 0.05.50, RDE 0,71, RA€ 0,71

- foglio 42, mappale 306, uliveto, cl. 3, ha. 0.00.12, RDE 0,02, RA€ 0,02

- foglio 42, mappale 308, uliveto, cl. 3, ha. 0.00.43, RDE 0,08, RA€ 0,09

- foglio 53, mappale 10, vigneto, cl. 1, ha. 0.67.90, RDE 59,61, RA€ 36,82

- foglio 53, mappale 12, A, uliveto, cl. 3, ha. 0.27.00, RDE 4,88, RA€ 5,58

B, vigneto, cl. 1, ha. 0.18.90, RDE 16,59, RA€ 10,25

- foglio 53, mappale 18, A, bosco ceduo, cl. 2, ha. 1.27.60, RDE 6,59, RA€ 1,98

B, vigneto, cl. 1, ha. 0.16.00, RDE 14,05, RA€ 8,68

C, vigneto, cl. 1, ha. 0.01.10, RDE 0,97, RA€ 0,60

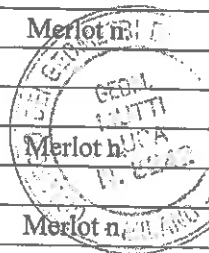
- foglio 43, mappale 68, vigneto, cl. 1, ha. 0.79.20, RDE 69,54, RA€ 42,95

#### 4.2 Individuazione dell'utilizzo dei terreni per qualità di vigneto

Foglio	Part.	Tipologia terreno	Ha	Qualità vigneto
42	61	Bosco ceduo	0,669	
42	62	Uliv-vignet	0,096	
42	63	Uliv-vignet	0,519	
42	69	Vigneto	0,984	Sangiovese nero
42	70	Bosco ceduo	0,502	
42	70	Vigneto	0,016	Sangiovese nero
42	71	Seminativo	0,083	
42	72	Pascolo arb	0,021	
42	95	Semin arbor	0,465	
42	107	Pasc cespug	0,071	
42	108	Uliveto	0,369	
42	109	Uliveto	0,267	
42	120	Vigneto	0,216	Canaiolo nero+Colorino n.+Sangiov.nero
42	120	Uliv-vignet	0,2245	
42	125	Vigneto	0,447	Canaiolo nero+Colorino n.+Sangiov.nero
42	128	Pasc cespug	0,225	
42	133	Seminativo	0,098	



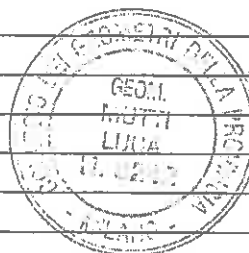
42	133	Uliveto	0,025	
42	134	Pascolo	0,304	
42	135	Bosco misto	0,428	
42	136	Uliveto	0,216	
42	137	Seminativo	0,087	
42	138	Uliveto	0,387	
42	139	Pascolo	0,267	
42	140	Vigneto	0,1065	Sangiovese nero
42	140	Seminativo	0,0095	
42	141	Vigneto	0,008	Sauvignon b.
42	141	Uliv-vignet	0,226	
42	142	Vigneto	0,724	Canaiolo nero-Colorino n.-Sangiov.nero
42	142	Seminativo	0,095	
42	143	Vigneto	0,739	Canaiolo nero-Colorino n.-Sangiov.nero
42	143	Semin arbor	0,021	
42	144	Vigneto	0,287	Sangiovese nero
42	145	Vigneto	0,291	Merlot n.+Sangiov. Nero
42	146	Seminativo	0,0474	
42	147	Pascolo arb	0,084	
42	148	Vigneto	0,0925	Merlot n.
42	148	Seminativo	0,0525	
42	149	Vigneto	0,135	Merlot n.
42	149	Semin arbor	0,05	
42	150	Vigneto	0,224	Merlot n.
42	151	Vigneto	0,459	Merlot n.
42	151	Seminativo	0,052	
42	154	Uliveto	0,536	
42	155	Uliveto	0,258	
42	156	Uliveto	0,274	
42	157	Uliveto	0,314	
42	166	Bosco misto	0,838	
42	167	Vigneto	1,1	Merlot n.
42	167	Uliv-vignet	0,469	
42	168	Pascolo	0,06	
42	169	Vigneto	0,39	
42	169	Uliv-vignet	0,462	
42	170	Vigneto	0,04	
42	170	Uliv-vignet	0,088	
42	171	Uliveto	0,242	
42	172	Uliv-vignet	0,039	
42	173	Vigneto	0,198	Chardonnay b.
42	173	Semin arbor	0,026	
42	174	Vigneto	0,528	Chardonnay b.
42	174	Uliveto	0,447	
42	175	Vigneto	0,2395	Chardonnay b.



42	175	Pasc cespug	0,0125	
42	178	Vigneto	0,805	Cabernet sauvignon n.+Sangiov.nero
42	178	Semin arbor	0,112	
42	179	Seminativo	0,501	
42	179	Vigneto	0,035	Cabernet sauvignon n.
42	186	Vigneto	0,685	Cabernet sauvignon n.+Sangiov.nero
42	187	Vigneto	0,128	Cabernet sauvignon n.+Sangiov.nero
42	188	Vigneto	0,1085	Cabernet sauvignon n.+Sangiov.nero
42	188	Seminativo	0,0465	
42	189	Vigneto	0,633	Sangiovese nero
42	193	Bosco ceduo	1,769	
42	194	Vigneto	0,052	Sangiovese nero
42	195	Vigneto	0,236	Sangiovese nero
42	200	Vigneto	1,176	Sangiovese nero
42	218	Uliv-vignet	0,204	
42	228	Bosco ceduo	0,946	
42	229	Uliv-vignet	0,03	
42	243	Vigneto	0,034	
42	244	Bosco ceduo	0,1885	
42	245	Vigneto	0,023	
42	246	Vigneto	0,042	
42	248	Bosco ceduo	0,0065	
43	155	Vigneto	0,024	Canaiolo nero+Colorino n.+Sangiov.nero
43	156	Vigneto	0,052	
43	157	Vigneto	0,0005	
43	158	Vigneto	0,032	
52	7	Bosco misto	0,0069	
52	27	Uliveto	1,19	
52	28	Pascolo	0,217	
53	2	Uliv-vignet	0,157	
53	7	Pasc cespug	0,0735	
53	7	Vigneto	0,0135	
53	8	Vigneto	2,0395	Canaiolo n.+Sangiov. Nero
53	8	Uliveto	0,61	
53	8	Seminativo	0,017	
53	8	Pasc cespug	0,0875	
53	8	Seminativo	0,016	
53	8	Seminativo	0,06	
53	9	Vigneto	0,671	Canaiolo n.+Sangiov. Nero
53	9	Pasc cespug	0,011	
53	11	Vigneto	0,0673	
53	11	Uliveto	0,1137	
53	14	Uliveto	0,096	
53	15	Uliveto	0,236	
53	16	Uliveto	0,509	



53	17	Bosco ceduo	2,021	
53	19	Pasc cespug	0,288	
53	63	Bosco misto	10,048	
53	126	Uliveto	0,962	
53	127	Seminativo	0,859	
54	7	Bosco ceduo	0,075	
42	233	Uliv-vignet	0,0375	
53	188	Uliv-vignet	0,2248	
53	190	Semin arbor	0,3774	
53	192	Uliveto	0,2267	
53	194	Bosco ceduo	0,0871	
42	291	Vigneto	0,5416	Merlot n.
42	294	Vigneto	0,6856	Canaiolo+Ciliegiolo+Color.+Sangiov.+Malvas.B.L.+Sauv.b. +TrebbianoTosc.
42	296	Semin arbor	0,055	
42	296	Uliveto	0,4095	
42	306	Uliveto	0,0012	
42	308	Uliveto	0,0043	
53	10	Vigneto	0,679	Canaiolo n.+Sangiov. Nero
53	12	Uliveto	0,27	
53	12	Vigneto	0,189	Canaiolo nero+Colorino n.+Sangiov.nero
53	18	Bosco ceduo	0,276	
53	18	Vigneto	0,16	Canaiolo nero+Colorino n.+Sangiov.nero
53	18	Vigneto	0,011	
43	68	Vigneto	0,792	Canaiolo nero+Colorino n.+Sangiov.nero
<b>HA TOTALI</b>				
		<b>Vigneto</b>	<b>17,1400</b>	
		<b>Bosco ceduo</b>	<b>6,5401</b>	
		<b>Bosco misto</b>	<b>11,3209</b>	
		<b>Pasc cespug</b>	<b>0,7685</b>	
		<b>Pascolo</b>	<b>0,8480</b>	
		<b>Pascolo arb</b>	<b>0,1050</b>	
		<b>Semin arbor</b>	<b>1,1064</b>	
		<b>Seminativo</b>	<b>2,0239</b>	
		<b>Uliveto</b>	<b>7,9634</b>	
		<b>Uliv-vignet</b>	<b>2,7768</b>	



#### 4.3 Situazione comunale

- Autorizzazione edilizia n. 24 del 31/05/2017 rilasciata dal Comune di Castellina in Chianti per realizzazione di un muro di sostegno per la messa in sicurezza del resede di fabbricato aziendale in loc. Caselle San Niccolò.

- Accettazione istanza rilasciata in data 19/07/2017 prot. 2017058178 dal Genio Civile – Giunta Regionale Toscana in merito alla realizzazione di un muro di sostegno per la messa in sicurezza del resede progetto n. 36034.
- Comunicazione di fine lavori presentata in data 30/07/2018 in merito alle opere come da SCIA n. 53 del 2017 prot. 7332.

#### 4.4 Situazione ipotecaria

L'ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatorie dei RR.II. di Siena e poste a carico della Società Nettuno srl, ha evidenziato le seguenti formalità:

##### Conservatoria RR.II. Siena

**Nettuno srl - P.I. 80005930526 con sede in Siena**

Elenco omonimi:

1. NETTUNO S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA Con sede in CASTELLINA IN CHIANTI (SI) Codice fiscale 80005930526 \* \*\*

2. NETTUNO S.R.L. Con sede in MONZA (MI) Codice fiscale 80005930526

3. NETTUNO S.R.L. \*\*\* Con sede in CASTELLINA IN CHIANTI (SI) Codice fiscale 80005930526

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/02/1983 - Registro Particolare 1027 Registro Generale 1295 ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI

2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/1984 - Registro Particolare 1115 Registro Generale 7565 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

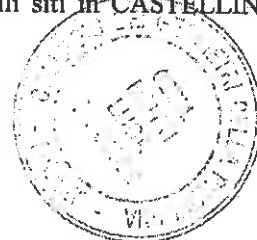
1. Annotazione n. 946 del 17/06/1995 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/1994 - Registro Particolare 350 Registro Generale 1804 Pubblico ufficiale MARIA PATRIZIA BERSOTTI Repertorio 6598 del 07/03/1994 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI (SI) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1754 del 03/12/1994 (ATTO AGGIUNTIVO)

2. Annotazione n. 1755 del 03/12/1994 (EROGAZIONE PARZIALE)



3. Annotazione n. 896 del 02/07/1996 (EROGAZIONE PARZIALE)

4. Annotazione n. 1355 del 02/12/1997 (EROGAZIONE A SALDO)

5. Annotazione n. 75 del 23/01/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/1995 - Registro Particolare 411 Registro Generale 2345 Pubblico ufficiale ZANCHI MARIO Repertorio 8918 del 21/03/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI (SI) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1767 del 09/12/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2002 - Registro Particolare 1274 Registro Generale 6044 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 3030 del 11/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI(SI) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 991 del 15/07/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

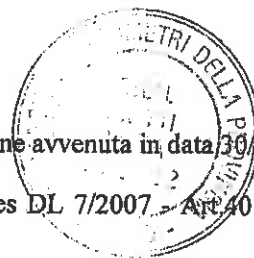
6. ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2002 - Registro Particolare 1275 Registro Generale 6045 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 3031 del 11/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI(SI) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 992 del 15/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Comunicazione n. 546 del 29/04/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2018.

Cancellazione totale eseguita in data 02/05/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art 40 bis D.Lgs 385/1993)



7. ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2004 - Registro Particolare 397 Registro Generale 1970 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 4340 del 19/02/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI (SI) SOGGETTO DEBITORE a favore di Banca Intesa Spa - importo capitale € 650.000,00 - importo ipoteca € 975.000,00, durata 20 anni

8. ISCRIZIONE CONTRO del 17/03/2004 - Registro Particolare 634 Registro Generale 3060 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 4401 del 15/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI(SI) SOGGETTO DEBITORE a favore di Banca Intesa Spa, importo capitale € 650.000,00 – importo capitale € 975.000,00, durata 20 anni
9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/04/2004 - Registro Particolare 2328 Registro Generale 3760 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 4371 del 02/03/2004 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI (SI)
10. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/06/2005 - Registro Particolare 3963 Registro Generale 7053 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 5714 del 14/06/2005 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI (SI)
11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/03/2009 - Registro Particolare 1735 Registro Generale 2782 Pubblico ufficiale MANDARINI ALFREDO Repertorio 39818/18162 del 19/02/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI(SI) SOGGETTO ACQUIRENTE
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2011 - Registro Particolare 981 Registro Generale 1656 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 11909/7474 del 21/02/2011 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI(SI) a favore del Comune di Castellina in Chianti
13. ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2011 - Registro Particolare 1075 Registro Generale 4981 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 12237/7640 del 14/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI(SI) SOGGETTO DEBITORE a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa – importo capitale € 691.500,00 – importo ipoteca € 1.383.000,00, durata 8 anni.



#### 4.5 Descrizione cespiti

##### Superficie commerciale

Dati catastali					
destinazione	fg.	mapp.	sub.	Cat. / qualità	Sup.ce mq.
CASTELLINA IN CHIANTI loc. San Niccolò					
abitazione p. S1	42	121	3	A/3	125

abitazione p. T					120
<b>CASTELLINA IN CHIANTI loc. Castellare</b>					
villa p. T-1-2°	53	3	1	A/7	325
locali tecnici piscina p.t.					115
area esterna					1.650
deposito p.T.	53	3	2	C/2	20
box P.T.	53	3	3	C/6	15
<b>CASTELLINA IN CHIANTI Loc. Caselle San Niccolò</b>					
fabbricato agricolo P.SI	42	299	1	D/10	1.445
p.t. cantine / depositi / uffici					750
abitazione P.1°	42	299	2	A/4	170
abitazione P.T.	42	299	3	A/4	98
abitazione P.T-1°	42	299	4	A/4	130
abitazione	42	299	5	A/4	50
deposito	42	303		C/2	26
<b>Terreni</b>	42	61		bosco ceduo	6.690
	42	62		uliv/vigneto	960
	42	63		uliv/vigneto	5.190
	42	69		vigneto	9.840
	42	70		bosco ceduo/vigneto	5.180
	42	71		seminativo	830
	42	72		pascolo arb.	210
	42	95		semin. Arbor.	4.650
	42	107		pasc. Cespug.	710
	42	108		uliveto	3.690
	42	109		uliveto	2.670
	42	120		vigneto / uliv. Vigneto	4.405
	42	125		vigneto	4.470
	42	128		pasc. Cespug.	2.250
	42	133		uliveto / seminativo	1.230
	42	134		pascolo	3.040
	42	135		uliveto / bosco misto	4.280
	42	136		uliveto	2.160
	42	137		seminativo	870
	42	138		uliveto	3.870
	42	139		pascolo	2.670
	42	140		vigneto / seminativo	1.160
	42	141		vigneto / uliv. Vigneto	2.340
	42	142		vigneto / seminativo	8.190
	42	143		vigneto / semin. Arbor.	7.600
	42	144		vigneto	2.870
	42	145		vigneto	2.910
	42	146		seminativo	474
	42	147		pascolo arb.	840
	42	148		vigneto / seminativo	1.450



	42	149	vigneto / semin. Arbor.	1.850
	42	150	vigneto	2.240
	42	151	vigneto / seminativo	5.110
	42	154	uliveto	5.360
	42	155	uliveto	2.580
	42	156	uliveto	2.740
	42	157	uliveto	3.140
	42	166	bosco misto	8.380
	42	167	vigneto / vigneto uliv.	15.690
	42	168	pascolo	600
	42	169	vigneto / uliv. Vigneto	8.520
	42	170	vigneto / uliv. Vigneto	1.280
	42	171	uliveto	2.420
	42	172	uliv/vigneto	390
	42	173	vigneto / semin. Arbor.	2.240
	42	174	vigneto / uliveto	9.750
	42	175	vigneto / pasc. Cesp.	2.520
	42	178	vigneto / semin. Arbor.	9.170
	42	179	seminativo / vigneto	5.360
	42	186	vigneto	6.850
	42	187	vigneto	1.280
	42	188	vigneto / seminativo	1.550
	42	189	vigneto	6.330
	42	193	bosco ceduo	17.690
	42	194	vigneto	520
	42	195	vigneto	2.360
	42	200	vigneto	11.760
	42	218	uliv. Vigneto	2.040
	42	228	bosco ceduo	9.460
	42	229	uliv. Vigneto	300
	42	243	vigneto	340
	42	244	bosco ceduo	1.885
	42	245	vigneto	230
	42	246	vigneto	420
	42	248	bosco ceduo	65
	43	155	vigneto	240
	43	156	vigneto	520
	43	157	vigneto	5
	43	158	vigneto	320
	52	7	bosco misto	69
	52	27	uliveto	11.900
	52	28	uliveto / pascolo	2.028
	53	2	uliv. Vigneto	1.570
	53	7	pasc. Cespug / vigneto	870
	53	8	vigneto / uliveto	28.300



			seminativo pasc. Cesp.	
			seminativo	
	53	9	vigneto / pasc. Cesp.	6.820
	53	11	uliveto / vigneto	1.810
	53	14	uliveto	960
	53	15	uliveto	2.360
	53	16	uliveto	5.090
	53	17	uliveto / bosco ceduo	20.210
	53	19	pasc. Cespug.	2.880
	53	63	bosco misto	100.480
	53	126	uliveto	9.620
	53	127	seminativo	8.590
	54	7	bosco ceduo	750
	42	233	uliv. Vigneto	375
	53	188	uliv. Vigneto	2.248
	53	190	semin. Arbor.	3.774
	53	192	uliveto	2.267
	53	194	uliveto / bosco ceduo	871
	42	291	vigneto	5.416
	42	294	vigneto	6.856
	42	296	uliveto / semin. Arbor.	4.645
	42	306	uliveto	12
	42	308	uliveto	43
	53	10	vigneto	6.790
	53	12	uliveto / vigneto	4.590
	53	18	bosco ceduo / vigneto	14.470
	43	68	vigneto	7.920

Per quanto concerne gli immobili si tratta di un antico borgo completamente ristrutturato al cui interno sono presenti residenze di elevata qualità architettonica, con finiture di elevato pregio.

E' presente inoltre un edificio originariamente locale di culto (chiesa /cappella) con decorazioni d'epoca.

Si tratta di edifici realizzati in muratura e pietra, opportunamente consolidati negli anni, ristrutturati, con manto di copertura in tegole in coppo su solai a travature in legno, in alcuni casi coibentati.

I pavimenti sono in cotto dell'impruneta e piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni ed interni sono in legno con vetrocamera, mentre le porte interne in legno.

Gli impianti meccanici sono di tipo tradizionale con riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa e caldaia a metano, mentre in alcuni locali sono presenti impianti di condizionamento con split, che hanno anche funzione di pompe di calore.

I terreni coltivati a vitigno sono ubicati in ottima posizione, ben esposti e ottimamente curati, si tratta di piante di particolare pregio

Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo.

### 5. Criteri di stima beni immobili

Il presupposto della redigenda stima le cui finalità sono indicate nelle premesse, è la determinazione del più probabile valore di mercato alla data attuale di una serie di beni immobili ubicati in provincia di Siena di proprietà della società indicata in premessa.

Si è presa visione dei cespiti, mentre il sottoscritto è stato esonerato dal verificare la conformità edilizia e catastale, si è comunque constatato che trattasi di immobili di non recente edificazione, tutti vincolati con provvedimenti edilizi regolarmente rilasciati.

Identificazione sommaria dei dati oggetto di stima:

Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti.

Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate:

- Spazi accessori come balconi terrazzi, cuniculi, portici, la cui superficie commerciale rapportata con quella principale ha una incidenza pari ad  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$  o  $\frac{1}{5}$  a seconda della tipologia dello spazio adibito a superficie secondaria.
- della superficie lorda;
- cantine e solai calcolati  $\frac{1}{4}$  della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;

Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 e successivamente del D.M. 380/01 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale a partire dall'impianto ovvero dalla costruzione dell'edificio, l'eventuale difformità al D.M. 380/01 ovvero tra lo stato i fatto riscontrato e quello riportato negli atti di fabbrica, costituisce difformità edilizia, che per una percentuale del 2% può essere tollerata e deve fare riferimento essenzialmente a modifiche interne, altre difformità si possono identificare come emendabili o non emendabili;

le difformità emendabili possono essere regolarizzate con pratiche edilizie in snatoria più o meno onerose, mentre difformità non emendabili, sono quelle che per cui è necessario l'intervento di ripristino con demolizione, ovvero riportare lo stato dell'immobile alla situazione originaria concessionata.

Situazione ipotecaria – si tratta di ricostruire nel ventennio tutti i passaggi e la ricostruzione dettagliata dei passaggi di proprietà e dei relativi gravami se trascritti, ovvero se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso, ipoteche, ed altri diritti reali; la stima è indipendente dalle ipoteche gravanti sugli immobili.

Stato di occupazione – si tratta di verificare se sono in essere contratti di locazione, di occupazione temporanea o senza titolo, sfratti, ed altre forme di occupazione giuridicamente previste ed i relativi ricavi da possibili affitti, o eventuali costi nel caso di diversa gestione dello stato di occupazione (incidenza costi per sfratti, morosità, ecc).

Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l'impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc); per i terreni è rilevante anche la morfologia pianeggiante o collinare, l'esposizione, la forma se regolare o irregolare, e se serviti da reti idriche e viarie interne.

Condizioni – rappresenta lo stato del bene al momento della redazione dell'elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione, negli anni effettuati.

### **5.1 Le finalità della stima ed i vari criteri riconosciuti ed accreditati**

Lo scopo è relativo alla determinazione del complesso immobiliare in ipotesi di continuità produttiva, pertanto dal punto di vista amministrativo ed urbanistico non è possibile scinderne la realtà edilizia con i terreni agricoli.

I criteri normalmente utilizzati sono:

Il **parere di stima**, di fatto un derivato della perizia, tende ad occuparsi quasi esclusivamente del concetto di valore, non entrando nell'analisi dei fattori tecnici, si tratta di un documento con una maggiore tolleranza rispetto ad una perizia completa, vi sono degli evidenti limiti di utilizzo e ragionevoli soglie di imprecisioni tecniche.

La **perizia tecnica o due diligence** è una perizia priva di valore, nella quale viene fornito solo un resoconto tecnico, e quindi senza il capitolo peritale, volta a soddisfare esigenze conoscitive di un immobile.

La **perizia assicurativa** viene richiesta per definire i valori utili ai fini delle coperture assicurative, in tale documento si determina il valore a nuovo dei fabbricati, o il costo puro di costruzione, escludendo il valore dell'area.

Con il valore a nuovo, si identifica anche il valore allo stato d'uso (VSU), detraendo dal primo un coefficiente di vetustà per lo stato d'uso strutturale e dell'impiantistica generica.

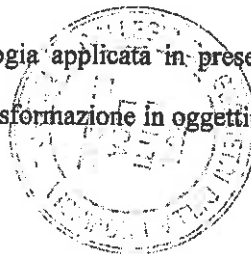
La **perizia bancaria** viene di norma conferita dagli istituti di credito e quindi realizzate con sistemi semplificati, nei quali il consulente deve dichiarare se l'immobile è regolare dal punto di vista edilizio, una breve scheda descrittiva ed una valutazione di mercato, normalmente prudenziale a tutela dell'istituto erogante il mutuo o il finanziamento.

### **Definizione di valore**

Secondo prassi, i valori attribuibili ai beni immobili, in relazione alla finalità dell'intervento estimativo sono: *valore di mercato, valore di realizzo, valore di corrente utilizzo, valore a nuovo, fair value (valore equo)*.

Comunemente, in relazione alla tipologia dell'immobile da valutare, i suddetti tipi di valore sono così utilizzati:

- **valore di mercato** per gli immobili in genere, quando necessiti un'opinione di valore per la compravendita di un immobile sul libero mercato (senza limiti né costrizioni);
- **valore di realizzo** per gli immobili in genere, quando sia necessario determinare l'equivalente monetario ottenibile dalla vendita per stralcio di un immobile, ricorrendo la necessità di effettuare lo smobilizzo in un tempo predefinito;
- **valore di corrente utilizzo** per gli immobili industriali, nel presupposto di una loro continuità operativa;
- **valore a nuovo** per la copertura assicurativa contro i Rischi Industriali degli immobili in genere (terreno escluso, in quanto non assicurabile);
- **fair value (valore equo)** per la redazione di bilanci conformi ai principi contabili internazionali (IAS).
- **Valore in base al criterio di trasformazione** metodologia applicata in presenza di aree o asset interessati da una riqualificazione attraverso interventi edilizi di trasformazione in oggetti commerciali di altra natura per tipologia e destinazione.



Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo* sono entrambi valori di “scambio”; il *valore di corrente utilizzo* è un valore “tecnico”; il *valore a nuovo* è un valore puramente “assicurativo”; il *fair value* è un valore connesso alla redazione dei bilanci d’esercizio secondo i principi contabili internazionali.

**Valore in base al criterio di costruzione rettificato**, si tratta di un metodo estimativo che a per finalità la determinazione di un valore commerciale di cespiti che hanno caratteristiche di unicità, ovvero possono avere una tipologia costruttiva e/o un’ubicazione di difficile confronto con altre realtà in zona o nelle zone immediatamente vicine.

Il criterio che si addice al tipo di incarico conferito, e tenuto conto del tipo di immobili oggetto di valutazione, è quello comparativo, in cui la ricerca del valore di mercato meglio si addice per tali finalità.

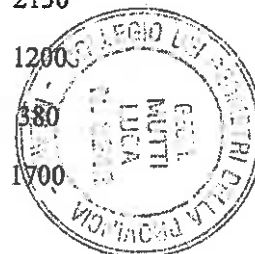
I prezzi di riferimento rinvenuti sono i seguenti:

**Analisi del mercato immobiliare nelle zone interessate dalle stime immobiliari**

**Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare**

Provincia: SIENA Comune: CASTELLINA IN CHIANTI Fascia/zona: Periferica/ESTERNA ALLE MURA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1300	1850
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1700
Autorimesse	Normale	305	430
Box	Normale	380	550
Posti auto coperti	Normale	350	490
Posti auto scoperti	Normale	245	350
Ville e Villini	Normale	1450	2150
Laboratori	Normale	820	1200
Magazzini	Normale	270	380
Negozi	Normale	1200	1700



**Annunci reperiti da agenzie immobiliari locali e siti specializzati**

1) Agenzia Italy Sotheby's International Realty

Dalla piscina in cima ad una piccola collina si gode della vista su San Gimignano! Questa villa open space, su due livelli (cinque gradini), ha due camere da letto e due bagni privati ed una micro dependance. L'ampio soggiorno ha un tipico camino in stile toscano, una zona pranzo e una cucina a pianta aperta, il tutto ideale per intrattenimenti accoglienti. Vicino al giardino c'è un uliveto con circa 300 alberi all'interno della tenuta di circa 17 ettari. Questa proprietà vanta anche una tartufaia privata. l'immobile è situato vicino alla bellissima cittadina di Castellina in Chianti, ideale per lo shopping e i mercati locali. Siena e Firenze possono essere raggiunte rapidamente su strade / autostrade molto buone. Accanto a questa proprietà, c'è una casa ancora più grande, in vendita dallo stesso proprietario, possono essere comprate insieme. Prezzo richiesto € 800.000,00 (pari ad €/mq. 5.700,00).

## 2) Agenzia Italy Sotheby's International Realty

Con vista a perdita d'occhio verso Siena e oltre, questa villa ha tutti gli elementi di un perfetto rifugio nel Chianti. Il piano principale comprende due ampi salotti: uno con incantevole camino, splendidi panorami e grandi tramonti raggiunti attraverso la propria veranda, e l'altro è molto spaziosa e ideale per grandi ricevimenti. La grande sala da pranzo vanta anche un elegante camino con una splendida vista e abbastanza grande per ospitare comodamente 20 ospiti. La cucina ben attrezzata dispone anche di una sala da pranzo per cene informali e conduce a un patio esterno con posti a sedere all'aperto. Ci sono 3 camere da letto e 2 bagni all'ultimo piano; la camera da letto principale ha la sua terrazza con viste spettacolari. Il piano terra ha un'altra spaziosa camera da letto con bagno privato adatto per gli ospiti o il personale della casa. Questa camera ha un ingresso esterno separato. La piscina si trova nel mezzo di un giardino verdeggianti e ha una piena esposizione a sud con splendidi panorami. C'è un uliveto con circa 80 alberi. La proprietà totale consiste di circa 8 ettari o 20 acri. La proprietà si trova vicino a una bellissima città comoda per lo shopping e i mercati locali e sia Siena che Firenze possono essere raggiunte rapidamente attraverso strade / autostrade. C'è un'altra casa più piccola vicino a questa proprietà che è sempre in vendita dallo stesso proprietario che può essere acquistata assieme. Prezzo richiesto € 1.300.000,00 (pari ad €/mq. 3.500,00)

## 3) Agenzia Betti Immobiliare srl

Delizioso rustico con piscina perfettamente integrato all'interno di una delle cipressete più antiche d'Europa la cui origine risale a circa 10 secoli fa, oggi Riserva Naturale. Si trova nelle colline del Chianti, tra San Donato in Poggio e Castellina in Chianti. Si accede alla proprietà percorrendo una caratteristica stradina di campagna di poche centinaia di metri tra olivi e cipressi al termine della quale ci accoglie un ampio e

comodo parcheggio; la casa si sviluppa tutta su un livello per una superficie complessiva di mq. 200 circa con alcuni gradini tra soggiorno e zona notte. Un aspetto che rende particolarmente piacevole questa casa è la luminosità e le ampie superfici vetrate che si aprono direttamente sul giardino.

Internamente si compone di un soggiorno con caminetto posto al centro tra la cucina e la loggia coperta e chiusa da una vetrata panoramica con accesso alla piscina e al giardino; salendo tre scalini si arriva nella zona notte con le due camere e i due bagni. Completa la proprietà una piccola dependance con ingresso indipendente composta da angolo cottura camera e bagno. Stupenda la piscina incastonata tra le rocce, gli olivi e i cipressi posta in ottima posizione panoramica ed esposta a sud/ovest. Il terreno circostante ha una superficie di circa 12 ettari con 250 piante di olivi. Riscaldamento a gasolio e acqua comunale. Prezzo richiesto € 800.000,00 (pari ad €/mq. 4.000,00)

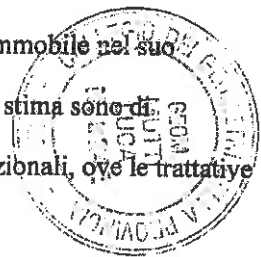
#### 4) Agenzia Italy Sotheby's International Realty

Sulle dolci colline del Chianti, nei pressi di paese di Castellina in Chianti, è situato questo tipico podere toscano. Si tratta di una proprietà di circa 40 ettari comprendenti una parte boschiva, un'altra di seminativo e una grande porzione adibita ad uliveto, da cui viene prodotto l'olio DOP. L'uliveto fa da splendida cornice ai tre edifici che sorgono su un poggio che si affaccia sulla valle del torrente Pesa. La villa principale, datata intorno al 1300, mantiene le caratteristiche delle strutture di quell'epoca: la facciata e parte dell'interno con pietre a vista, i soffitti originali "alla chiantigiana" con travi e cotto a vista, pavimentazione con cotto fatto a mano, un grande camino di costruzione più recente. L'abitazione si compone di tre piani totalmente ristrutturati nel rispetto della tradizione toscana. Prezzo richiesto € 3.000.000,00 (pari ad €/mq. 4.600,00)

#### Osservazioni di carattere economico

Trattasi di una realtà immobiliare di elevato pregio architettonico e paesaggistico, unica nel suo genere, oltre al comparto residenziale, completa la proprietà una chiesa sconsacrata che ne valorizza l'intera proprietà. Le aree pertinenziali ai casolari ed alla casa principale, sono sapientemente curati con inserita una piscina che riprende lo stile degli abbeveratoi degli animali, i vitigni hanno un'ottima esposizione.

I valori commerciali di riferimento devono essere rappresentativi dello stato dell'immobile nel suo complesso, si tratta quindi di un immobile unico particolarmente ricercato, i valori di stima sono di riferimento, ma nella normalità detti cespiti rientrano in circuiti commerciali internazionali, ove le trattative riservate sono di prassi.



Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
lmutti@studiomutti.com

Per quanto esposto si sono presi a riferimento i valori commerciali reperiti dai siti internazionali, ed opportunamente rettificati in funzione della dinamica che si innesta durante le trattative.

Per quanto concerne la stima degli impianti macchinari ed attrezzature, il sottoscritto con riferimento al dettaglio cespiti fornito dalla società così come il valore di libro, ha provveduto a stimare in via forfettaria ed in ipotesi di continuità detti beni mobili; non ci si assume alcuna responsabilità in relazione alla effettiva giacenza dichiarata dai rappresentanti della Nettuno Srl.

La stima deve essere considerata nel suo complesso, avendo cura di considerare la presente come un valore in continuità, diversamente nel caso di liquidazione volontaria o in ipotesi di procedura concorsuale, detto valore non può essere preso in esame.





Ricerche effettuate in merito a pubblicazioni e siti internet specializzati

LA NAZIONE

Data 01-03-2019  
Pagina 17  
Foglio 1

# I vigneti toscani valgono più dell'oro

*Quasi un milione per un ettaro a Montalcino. E anche Bolgheri non scherza*

Pino Di Blasio

SIENA

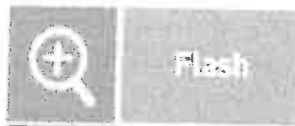
**PER QUANTO** ci si possa perdere tra coefficienti di rivalutazione Istat, cambio storico lira-euro, qualità dei terreni e posizione geografica, un dato è fuori discussione: se aveste puntato 10 milioni di lire nel 1970 acquistando un ettaro di terreno a Montalcino, traducibili in 5mila euro attuali, il vostro investimento oggi varrebbe 900mila euro.

**NUMERICAMENTE** sono 180 volte in più, se applicate i coefficienti di cui sopra il guadagno sarebbe stato del 4500%. Sono le punte massime e minime, anche se, a dir la verità, le ultime stime parlano addirittura di un milione di euro per ettaro, se si prende come paradigma l'ultimo affare sui terreni a Montalcino rivelato dal sito *Wine-News*. Ma tutti questi numeri confermano un'analisi fatta da un'un-

versità americana agli albori dell'euro, che sentenziò come l'investimento in vigneti di pregio, soprattutto in Toscana, fosse di gran lunga più redditizio dell'oro, del petrolio e dei diamanti, e meno sensibile alle bolle di qualunque altra scommessa finanziaria. Montalcino è la zona d'elezione per gli *enobrokers*, per chi crede che i vigneti siano il modo migliore per spendere denaro e farlo fruttare, assieme ai grappoli d'uva. La media del costo per ettaro di Brunello si attesta a 600mila euro. Ma è un calcolo aritmetico, non tiene conto di quanto siano disposti a spendere milionari ammaliati dal nettare rosso. Come è accaduto nelle più recenti compravendite di ettari a Montalcino. Se si guarda al Barolo, i prezzi sarebbero più alti, partirebbero da 1,5 milioni di euro per ettaro. Ma il mercato delle Langhe non è così movimentato come

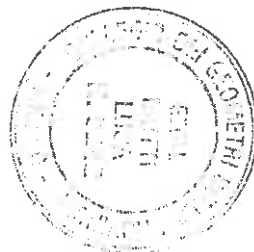
quello della Toscana. Per questo capita di rimanere sorpresi anche per l'ascesa delle quotazioni di terreni a Bolgheri: si andrebbe dai 400mila ai 500mila euro ad ettaro, in uno dei territori «più performanti del vino italiano, protagonista di una grande crescita sui mercati e nei valori fondiari», come afferma *WineNews*. Montepulciano e il Nobile sarebbero altalenanti.

**SI RACCONTA** di compravendite su 200mila euro a ettaro, ma la media sarebbe più bassa, sui 150mila euro. Stesso discorso per il Chianti Classico, secondo gli esperti si va da 130mila a 200mila euro. Per il Morellino di Scansano e la Vernaccia di San Gimignano quotazioni decisamente sotto i 100mila euro. Non bisogna farsi ammaliare dagli affari vetrina, dagli acquisti di grandi gruppi o di magnati stranieri. Ma se tanti miliardari e grandi manager decidono di investire i suoi soldi nel vino, state pur certi che non lo fanno perché hanno alzato un po' troppo il gomito.



## I 'prezzi' di Chianti, Morellino e Vernaccia

Per il Chianti Classico secondo gli esperti si va da 130mila a 200mila euro. Per il Morellino di Scansano e la Vernaccia di San Gimignano quotazioni decisamente sotto i 100mila euro



Notizie (/notizie)

## **Cresce il valore del vigneto Italia. Barolo e Montalcino guidano l'aumento dei prezzi dei terreni vitati**

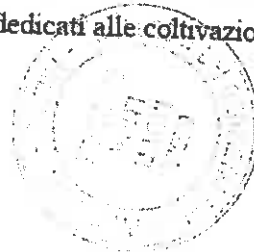
31 Dic. 2019, 03:00 | a cura di Livia Montagnoli (<https://www.gamberorosso.it/author/livia-montagnoli/>)



IL RAPPORTO DEL CREA, RELATIVO AL 2018, INDAGA TRA LE AREE VITICOLE PIÙ VOCATE DELLA PENISOLA PER STABILIRE QUANTO SIANO CRESCIUTI I PREZZI DEI TERRENI VITATI, CHE PER LA PRIMA VOLTA SUPERANO IN VALORE LE AREE ORTOFRUTTICOLE. A GUIDARE LA RISCOSSA C'È LA REGIONE DI BAROLO, CHE SUPERA COMODAMENTE IL MILIONE DI EURO PER ETTARO. MIGLIOR EMERGENTE L'ETNA SICILIANO.

### **Quanto costa un vigneto in Italia? L'indagine del Crea**

Si può misurare il valore economico del vino cambiando la prospettiva d'osservazione? L'ha fatto Crea, raccogliendo e pubblicando i dati sui valori fondiari dei terreni agricoli in Italia, relativi al 2018. Uno strumento utile a evidenziare una curiosità che dice molto sull'ottimo stato di salute del comparto vitivinicolo. Come ogni anno, infatti, un gruppo di lavoro del Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria, guidato da Andrea Povellato, ha verificato le quotazioni dei terreni coltivati nella Penisola, accertando, per la prima volta, il sorpasso in termini di valori fondiari per ettaro dei vigneti sui terreni dedicati alle coltivazioni



ortofrutticole. Un dato tanto più rilevante considerando che la rincorsa dei primi è partita da lontano: ancora venti anni fa, un frutteto valeva il doppio rispetto a un vigneto, che a partire dal 2018, invece, si attesta come superficie agricola più appetibile. Anche in Italia. Il confronto più immediato, infatti, è quello con la Francia, dove un terreno coltivato a filari di vite, nelle zone più vocate, continua a costare molto di più rispetto alle regioni viticole italiane di maggior pregio. E questo, evidentemente, si riflette anche sul prezzo finale del vino, con i francesi a giocare il ruolo del leone. Ma la situazione, e l'ultimo rapporto del Crea lo dimostra, sta cambiando.

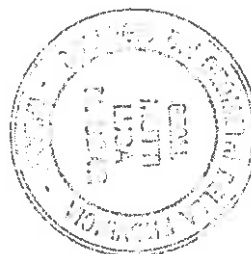
## **Il Barolo come la Borgogna?**

A beneficiarne è soprattutto l'area di Barolo, al primo posto in Italia per valore del vigneto, che raggiunge quotazioni per ettaro di 1,5 milioni di euro; in Borgogna, per ribadire il parallelo di cui sopra, si superano abitualmente i 3 milioni di euro. Ma l'indagine tra i filari della provincia di Cuneo rileva anche significative oscillazioni, con quotazioni che per i cru più pregiati di Barolo raggiungono i 2,5 milioni per ettaro. Sulla stessa china, seppur per valori significativamente inferiori (la regione di Barolo è l'unica, in Italia, a spingersi oltre il milione), procedono le denominazioni più celebri, da Bolgheri alla Valpolicella, alle Langhe. Ma anche zone "emergenti", come l'area dell'Etna in Sicilia, dove il valore per ettaro si ferma a un massimo di 70mila euro.

## **L'Alto Adige del vino sopra Franciacorta e Prosecco**

Per quanto riguarda le denominazioni legate alla produzione di bollicine made in Italy – Franciacorta per lo spumante metodo classico, Conegliano – Valdobbiadene e Asolo per il prosecco – il valore cresce di pari passo con l'aumentato appeal sul mercato nazionale e internazionale del comparto. I numeri, in questo caso, oscillano tra i 250mila e i 380mila euro per ettaro nelle zone del Prosecco (con punte che toccano i 450mila a Valdobbiadene), mentre si attestano tra i 110 e i 120mila nella Doc della collina bresciana. Molto bene anche il Trentino Alto Adige della Doc Lago di Caldaro (BZ), con quotazioni che svettano tra i 440 e i 690 mila euro per ettaro. Qui, il dato è sempre stato più elevato della media nazionale, come dimostrano analoghe prestazioni della Val Venosta e della Valle Isarco, sempre nella provincia di Bolzano. E spunterebbe un ottimo prezzo anche la Valpolicella, che non è tracciata nella ricerca del Crea, ma, specie per i vigneti dell'Amarone, oggi avrebbe raggiunto i 500mila euro di valore per ettaro. Sempre a Nord Est, nel Friuli del Collio e dei Colli Orientali, il dato si attesta su un massimo di 100mila euro per ettaro.

## **In Toscana vince Montalcino**



La Toscana, invece, gioca un campionato a sé, piazzando buona parte delle sue regioni vitivinicole in ottime posizioni: guida Montalcino, con quotazioni fino a 700mila euro per ettaro (senza escludere picchi che sfiorano il milione), segue Bolgheri, attestata sui 400mila, poi il Chianti Classico, "fermo" a 150mila. Prestazioni analoghe, in Valle d'Aosta, le raggiunge l'outsider Doc Chambave, unica monitorata nella regione dall'indagine, che, ricordiamolo, esclude diverse aree di produzione vinicola della Penisola: in Campania, per esempio, l'unica area monitorata è quella dei vigneti di Galluccio, in provincia di Caserta, indubbiamente non la più significativa della regione, che comunque si attesta su valori tra i 36mila e i 45mila euro per ettaro.

## Il Sud dell'Etna

A Sud, la Capitanata foggiana batte Manduria 55mila a 32mila nel derby pugliese; i vigneti del Vulture, in Basilicata, raggiungono i 38mila; la Sicilia, come detto, si rivela il miglior emergente con l'area dell'Etna (a 70mila). Mentre in Sardegna i vigneti di Parteolla, nel cagliaritano, superano (di poco) in valore il più celebre Vermentino di Gallura, a nord dell'isola.

**Quanto costa comprare un vigneto? Per il Barolo 2 milioni a ettaro ma spesso basta molto meno**

di Giorgio dell'Orefice



I vigneti delle Langhe sono tra i più pregiati del mondo

Negli ultimi anni le quotazioni delle superfici a vite sono cresciute costantemente di valore fino a sorpassare i frutteti in passato più pregiati. Sul podio anche il Montalcino e i Doc del Trentino Alto Adige

4" di lettura

Come il prezzo medio del vino italiano non è ancora ai livelli di quello francese, così le quotazioni dei vigneti in zone vocate come Barolo o Montalcino non sono ancora ai livelli della Borgogna, ma di strada negli ultimi anni ne hanno

fatta molta.

### **Il sorpasso dei vignetti sui frutteti**

È quanto emerge dai dati messi a punto dal Crea (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) nella consueta analisi effettuata da gruppo di lavoro guidato da Andrea Povellato sui valori fondiari dei terreni agricoli relativi al 2018. Dati che certificano come lo scorso anno si sia verificato il sorpasso in termini di valori fondiari a ettaro dei vigneti sui terreni dedicati alle coltivazioni ortofrutticole. Dopo una lunga rincorsa (venti anni fa il valore di un frutteto era quasi doppio rispetto a quello di un vigneto) oggi i filari sono, come era in fondo preventivabile, la superficie agricola che vale di più.

### **Leggi anche**

Anche nella rincorsa ai valori monstre delle superfici vitate francesi di strada ne è stata percorsa. Oggi in base alle rilevazioni Crea al primo posto in Italia ci sono i vigneti di Barolo (Cuneo) che possono arrivare a una quotazione di 1,5 milioni di euro a ettaro anche se da notizie raccolte sul territorio è più volte emerso come per particolari cru compravendite recenti abbiano toccato anche i 2,5 milioni a ettaro, non lontano dalla Borgogna dove si viaggia oltre i 3 milioni.

Barolo è solo la punta di diamante tra i terrori del vino ma valori elevati e in costante crescita sono stati raggiunti in tutte le principali denominazioni made in Italy. E al di là delle vere e proprie griffe famose in tutto il mondo (dalle Langhe a Montalcino dalla Valpolicella a Bolgheri) si sta facendo avanti anche una seconda fila di etichette con valori di tutto rilievo. È il caso ad esempio dell'Etna in Sicilia.

### **Gli ettari più pregiati Prezzi migliaia per ettaro - Dati 2018** Loading...

Mentre sulla scorta del boom degli spumanti degli ultimi anni sono cresciute le valutazioni tanto dei terreni della Franciacorta come nelle due Doge del Prosecco (Conegliano-Valdobbiadene e Asolo) che mantengono un elevato appeal forti di una redditività del prodotto che non accenna a diminuire.

### **Toscana**

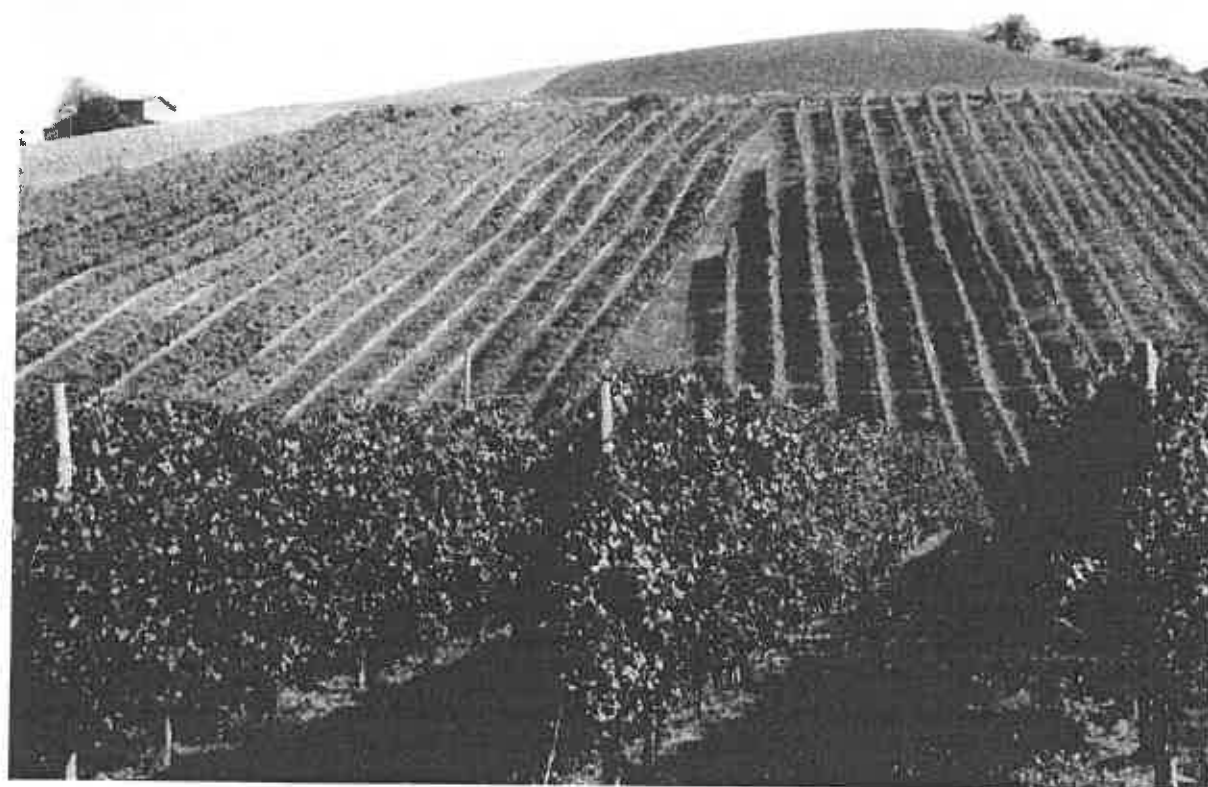
In Toscana si vince facile se si scommette su Montalcino dove le quotazioni medie oscillano tra i 250 e i 700mila euro a ettaro. Anche in questo caso le cronache locali riportano di compravendite che per particolari cru ed esposizioni hanno superato la soglia del milione di euro. In Toscana la seconda area per quotazioni dei vigneti è ormai quella di Bolgheri, la zona del celebre Sassicaia, che ormai viaggia su valori compresi tra i 200 e i 400mila euro e ha superato altre aree famose come il Chianti Classico (90-150mila euro).

Sabato, 15 Dicembre 2018

## Ecco quanto valgono i vigneti in Italia, regione per regione



di Redazione



Quanto vale il tuo vigneto? Il valore delle vigne è diventato un argomento caldo, soprattutto viste le transazioni da capogiro in alcune aree ad altissima vocazione che hanno fatto notizia negli ultimi tempi. In Italia ci sono circa 652mila ettari di vigneto, secondo lo studio CREA del 2017 sul valore dei vigneti in Italia. Il valore medio di questi terreni è circa 51mila euro per ettaro, che complessivamente generano un valore fondiario di oltre 33 miliardi di euro. Ma all'interno di questo dato medio, la variabilità è incredibilmente elevata: dagli 11mila euro per ettaro della Sardegna al milione e mezzo del Barolo, dai



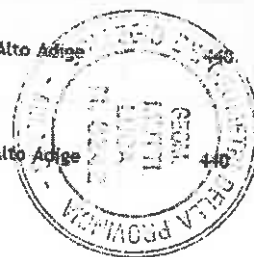
13mila della provincia di Orvieto ai 690mila del lago di Caldaro. Nella cartina interattiva potete scoprire il dato minimo e massimo di ogni zona produttiva d'Italia.



	Sicilia	Minimo	Massimo
Vigneti irrigui a Marsala (TP)		21	34
Vigneti da vino asciutti di piccole dimensioni a Monreale-Partinico (PA)		20	33
Vigneti da vino DOC e IGT delle pendici dell'Etna (CT)		32	65

dati CREA 2017 in migliaia di euro per ettaro

Terroni agricoli con quotazioni più elevate	Regione	Minimo	Massimo
Vigneti nelle zone del Barolo DOCG nella bassa Langhe di Alba (CN)	Piemonte	200	1500
Vigneti DOC nella zona del Lago di Caldaro (BZ)	Trentino Alto Adige	440	690
Vigneti DOC nella bassa Val Venosta (Südtirol BZ)	Trentino Alto Adige	440	690



Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
lmutti@studiomutti.com

Vigneti DOC nella Valle Isarco di Bressanone (Varna BZ)	Trentino Alto Adige	440	690
Vigneti DOCG di Valdobbiadene (TV)	Veneto	300	500
Vigneti DOCG nelle colline di Montalcino (SI)	Toscana	250	600

**Pubblicato in News**

**Etichettato sotto #vino #vitigni #vigneto**



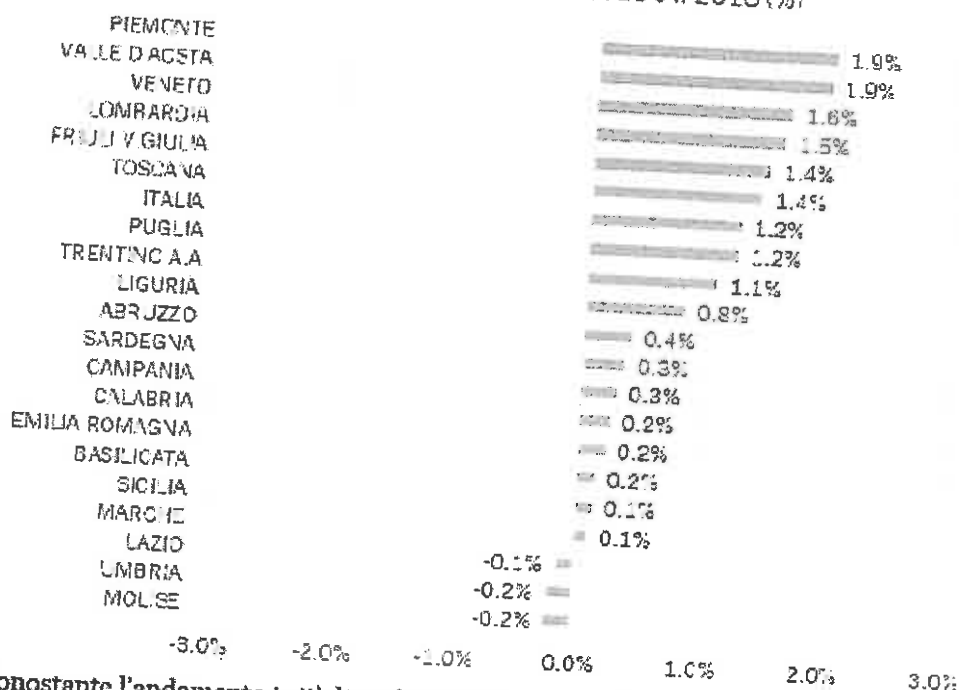


## Il valore dei vigneti in Italia per regione e provincia – dati CREA, aggiornamento 2018

Il valore dei vigneti in Italia per regione e provincia – dati CREA, aggiornamento 2018

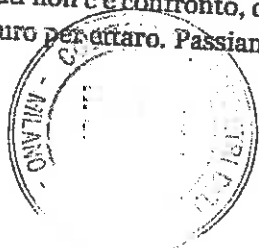
bacca

Variazione prezzi annua tra il 2013 e il 2018 (%)



Nonostante l'andamento tutt'altro che rassicurante dell'economia italiana, il valore dei vigneti italiani è cresciuto leggermente anche nel 2018, garantendo dunque una adeguata protezione dell'investimento. Tutto questo naturalmente viene prima di considerare il valore generato in termini di produzione agricola.

I dati regionali e provinciali pubblicati da CREA indicano un incremento dello 0.7% per il 2018 da 53200 a 53600 euro per ettaro. In testa alla classifica regionale e provinciale troverete le zone che hanno una maggiore penetrazione di vini DOC e quelle soggette al boom degli spumanti in particolare. Toscana, Piemonte, Trentino Alto Adige e Lombardia sono tutte intorno al +2% o meglio, mentre si registra un leggero calo per i valori dei vigneti veneti, nonostante il beneficio del Prosecco. Le regioni del sud Italia sono invece tutte a cavallo dello zero virgola più o meno e registrano valori assoluti sensibilmente inferiori. Visto che abbiamo appena analizzato gli stessi dati per la Francia, vale la pena di mettere giù un semplice confronto: l'incremento dello 0.7% dell'Italia per il 2018 si confronta con un +2.3% per la Francia, mentre in termini di valori assoluti non c'è confronto, dato che il vigneto francese viaggia in media intorno a 72-73 mila euro per ettaro. Passiamo a commentare qualche dato.



Valore medio vigneti per ettaro per regione

	2008	2013	2017	2018	2018/17	2018/13	2018/08
	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	%	% annua	% annua
PIEMONTE	56.1	63.8	69.0	70.2	1.8%	1.9%	2.3%
VALLE D'AOSTA	39.2	47.4	50.1	52.1	4.0%	1.9%	2.9%
LOMBARDIA	52.6	54.2	57.1	58.5	2.5%	1.5%	1.1%
TRENTINO A A	304.3	241.8	249.6	254.9	2.1%	1.1%	-1.8%
VENETO	129.1	130.1	142.1	140.9	-0.9%	1.6%	0.9%
FRIULI V GIULIA	55.8	60.1	64.1	64.6	0.8%	1.4%	1.5%
LIGURIA	37.3	37.5	38.5	39.0	1.2%	0.8%	0.5%
EMILIA ROMAGNA	42.9	47.5	48.0	48.1	0.2%	0.2%	1.1%
TOSCANA	66.4	54.3	55.9	58.2	4.1%	1.4%	-1.3%
UMBRIA	20.2	19.2	19.0	19.0	-0.1%	-0.2%	-0.6%
MARCHE	23.3	24.1	24.2	24.2	0.1%	0.1%	0.4%
LAZIO	27.1	25.8	25.7	25.6	-0.2%	-0.1%	-0.5%
ABRUZZO	27.8	28.2	28.8	28.8	0.0%	0.4%	0.4%
MOLISE	22.8	24.0	23.8	23.7	-0.1%	-0.2%	0.4%
CAMPANIA	21.3	22.2	22.3	22.5	0.8%	0.3%	0.6%
PUGLIA	18.8	20.0	21.1	21.3	0.9%	1.2%	1.3%
BASILICATA	14.0	14.8	15.0	14.9	-0.5%	0.2%	0.6%
CALABRIA	18.7	20.0	20.3	20.3	0.0%	0.2%	0.3%
SICILIA	15.0	15.0	15.1	15.2	0.4%	0.1%	0.1%
SARDEGNA	12.3	12.6	12.7	12.8	0.4%	0.3%	0.4%
ITALIA	49.1	50.4	53.2	53.6	0.7%	1.2%	0.9%

Fonte: I numeri del vino.it su dati CREA

- Secondo CREA, il valore medio di un ettaro di vigneto è stato di 53600 euro, +0.7% sul 2017 e +1.2% annuo da 5 anni a questa parte.
- Come vedete dalle tabelle lo spettro è molto ampio: si passa dai 13mila euro della Sardegna (+0.4%) ai 255mila euro del Trentino Alto Adige (+2.1%).
- Le crescite più elevate nel 2018 sono relative alla Toscana (+4.1%), alla Valle d'Aosta (+4%), alla Lombardia (+2.5%), al Trentino Alto Adige (+2.1%) e al Piemonte (+1.8%).
- L'unico dato nettamente negativo è quello invece del Veneto, -0.9%, che viene però da anni molto positivi (ancora +1.6% negli ultimi 5 anni).
- Su un orizzonte di 5 anni, i dati sono più omogenei: le regioni che hanno avuto le migliori performance sono quelle del nord Italia, con Piemonte/Valle d'Aosta intorno al 2% annuo, Lombardia, Veneto/Friuli Venezia Giulia sull'1.5% insieme alla Toscana e il Trentino Alto Adige con la Liguria sull'1%. L'unica regione del sud secondo CREA con un andamento positivo del valore fondiario dei vigneti è la Puglia, con un +1.2% annuo.
- Passando ai dati provinciali, la lista si allunga e il range si allarga. Il dato di Bolzano, 400mila euro per ettaro è stabile, mentre cresce a 181mila euro (+4.6%) il valore medio della provincia di Trento. Trovate poi Treviso a 180mila euro ma in calo del 2%, Verona a 150mila stabile e Cuneo a 133mila (+1.6%).
- Se infine passiamo a un orizzonte decennale, a livello regionale il Piemonte (+2.3% annuo) e la Valle d'Aosta (+2.9%) sono chiaramente avanti rispetto a tutte le altre regioni.

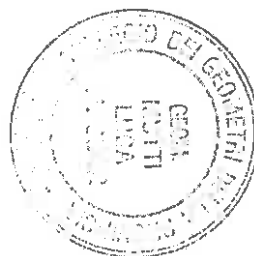
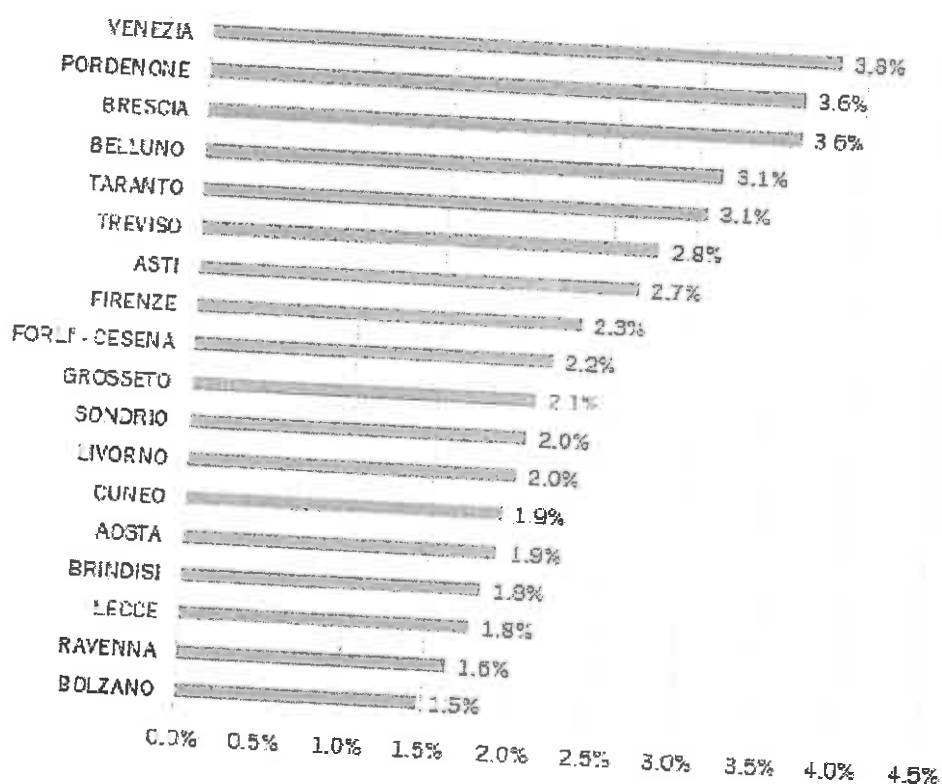


- Vi lascio alla consultazione delle lunghe tabelle!

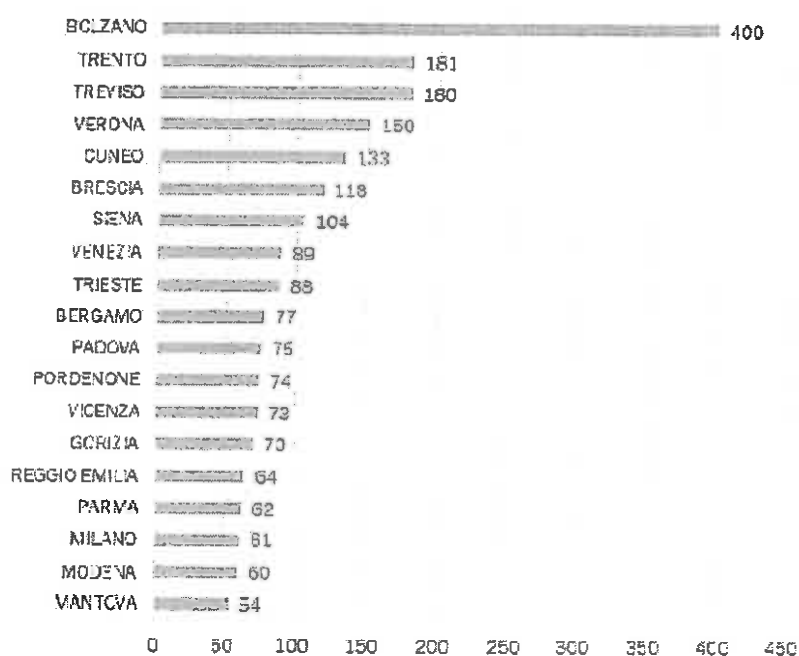
**Se siete arrivati fin qui...**

...ho un piccolo favore da chiedervi. Sempre più persone leggono "I Numeri del Vino", che pubblica da oltre dieci anni tre analisi ogni settimana sul mondo del vino senza limitazioni o abbonamenti. La pubblicità e le sponsorizzazioni servono per aiutare una missione laica in Perù. Per fare in modo che questo lavoro continui e resti integralmente accessibile, ti chiedo un piccolo aiuto, semplicemente prestando da dovuta attenzione con una visita alle inserzioni e alle sponsorizzazioni presenti nella testata e nella sezione laterale del blog. Grazie. Marco

Variazione prezzi annua tra il 2013 e il 2018 (%) - maggiori incrementi



Valore medio per ettaro vigneti per provincia (2018)



Valore medio vigneti per ettaro per provincia

	2008	2013	2017	2018	2018/17	2018/13	2018/08
	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	%	% annua	% annua
BOLZANO	371.6	371.2	399.5	399.5	0.0%	1.5%	0.7%
TRENTO	269.7	175.8	173.1	181.0	4.6%	0.6%	3.9%
TREVISI	129.5	157.3	184.1	180.4	-2.0%	2.8%	3.4%
VERONA	171.9	146.9	160.2	160.2	0.0%	0.5%	-1.3%
CUNEO	107.3	121.2	131.2	133.3	1.6%	1.9%	2.2%
BRESCIA	95.5	98.7	111.1	117.8	6.1%	3.5%	2.1%
SIENA	122.1	98.2	90.3	104.4	5.1%	1.2%	-1.5%
VENEZIA	67.9	73.7	89.0	89.0	0.0%	3.8%	2.8%
TRIESTE	64.5	90.4	84.9	87.7	3.3%	-0.6%	3.1%
BERGAMO	75.8	78.1	77.1	76.9	-0.3%	-0.3%	0.1%
PADOVA	80.0	74.9	73.6	74.7	1.6%	0.0%	-0.7%
PORDENONE	58.3	62.0	74.2	74.1	-0.2%	3.6%	2.1%
VICENZA	81.1	74.5	73.1	73.1	0.0%	-0.4%	-1.0%
GORIZIA	60.9	68.0	65.6	70.2	7.0%	0.6%	1.4%
REGGIO EMILIA	58.8	63.7	64.0	64.0	0.0%	0.1%	0.0%
PARMA	55.5	62.4	62.2	62.2	0.0%	-0.1%	1.1%
MILANO	55.6	60.7	60.7	60.7	0.0%	0.0%	0.9%
MODENA	67.1	64.6	60.2	59.8	-1.0%	-1.6%	-1.2%
MANTOVA	53.9	55.7	55.5	54.3	-2.2%	-0.9%	0.1%
RIMINI	48.4	55.9	53.4	53.4	0.0%	-0.9%	1.0%
LODI	50.4	52.7	52.7	52.7	0.0%	0.0%	0.5%



## Italia" fa boom: quotazioni vertiginose per i vigneti nei territori più importanti

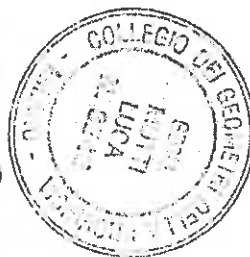
Cifre WineNews: a Barolo 1,2 milioni di euro ad ettaro, si arriva a 600.000 per Brunello, crescono Valpolicella, Prosecco e non solo



I vigneti di Michele Chiaro nel Cerequio, uno dei cru più prestigiosi di Barolo

Tra successo dei vini sui mercati del mondo, investimenti di impresa e, talvolta, capitali della finanza mondiale che si muovono e cercano "beni rifugio" relativamente sicuri sui cui immobilizzarsi, tra passione per un prodotto che fa del legame con il territorio (ma anche della forza di alcuni brand ed etichette simbolo) il suo punto di forza, e la forza di un settore che, nonostante tante criticità, cresce ancora, ma anche albi dei vigneti chiusi che non consentono di crescere in dimensione, aumentano, in alcuni casi vertiginosamente, le quotazioni dei vigneti nelle denominazioni più importanti del Belpaese.

È il trend, in atto da alcuni anni, che si conferma dall'indagine di WineNews, che ha raccolto le opinioni di imprenditori, broker ed intermediari, per trarre delle stime che, ovviamente, tali vanno considerate, al netto di tanti fattori che incidono sul valore reale degli ettari, al momento delle trattative vere e proprie (esposizione, età e stato dei vigneti, l'essere o meno in sottozone e cru storicizzati, la presenza di immobili, la contiguità con terreni già di proprietà dell'acquirente e così via). Dalle quotazioni raccolte, emerge al top assoluto il Barolo, che si conferma "re" dei vini italiani, anche nei valori dei terreni, ormai ai livelli dei territori più prestigiosi del mondo, come Borgogna o Bordeaux: nelle Langhe patrimonio Unesco, un ettaro iscritto alla Docg del più importante rosso piemontese viaggia su 1,2 milioni di euro ad ettaro, cifra sotto la quale non si muove nulla, ma nei cru più importanti (in una delle pochissime denominazioni d'Italia ad aver completato, da anni, una vera e propria zonazione, ndr) si arriva a punte di 2,5 milioni di euro ad ettaro. Stessa dinamica seguita dal Barbaresco, con quotazioni, però, ben inferiori, sui 600.000 euro ad ettaro, stima che, anche in questo caso, sale di molto se si punta sui cru. Altro territorio con quotazioni stellari è quello del Brunello di Montalcino, dove la



rivalutazione, in poco più di 50 anni di vita della denominazione (la Doc risale al 1988) è stata di oltre il 4.500%, con valori che oscillano tra i 750.000 ed i 900.000 euro ad ettaro, con punte che sfiorano 1 milione nelle vigne top della collina di Montalcino. Quotazioni notevoli anche in Valpolicella, dove nella zona classica, per i vigneti da cui nasce l'Amarone, si sta tra i 450.000 ed i 550.000, con punte anche di 600.000 euro.

Ancora, si parte da almeno 500.000 euro per un ettaro in Alto Adige, territorio d'ecceellenza soprattutto per la produzione bianchista, dove a dettare le quotazioni, che sfiorano 1 milione di euro nelle microzone più importanti, sono anche le particolari condizioni di impianto, i terrazzamenti e, ovviamente, la scarsità di ettari sul mercato. Si vai dai 400.000 ai 500.000 euro ad ettaro, invece, a Bolgheri, uno dei territori più performanti del vino italiano, protagonista di una grande crescita sui mercati e, di pari passo nei valori fondiari. Ed ancor più rapida è stata quella del Prosecco, re delle bollicine italiane e da qualche anno anche traino dell'export enoico del Belpaese: se nella Docg del Conegliano Valdobbiadene Prosecco Superiore si va dai 400.000 ai 450.000 euro ad ettaro, con punte di oltre 1 milione di euro sulla collina di Cartizze (dove, però, non c'è sostanzialmente nulla sul mercato, ndr), nella molto più estesa Doc Prosecco, a cavallo tra Veneto e Friuli Venezia Giulia, il valore di un ettaro vitato si aggira intorno ai 200.000 euro.

Sempre in tema di spumanti, in Franciacorta, il valore di un ettaro vitato viaggia sui 250.000 euro, e si arriva a 300.000 per le vigne più pregiate. Quotazioni simili a quelle del Lugana, territorio storico e salito alla ribalta mediatica solo di recente, anche dopo importanti investimenti di tante importanti realtà venete e non solo, che ha visto i valori dei propri vigneti salire sui 250.000 euro ad ettaro.

Tornando in Toscana, si tratta sui 170.000 euro per un vigneto iscritto a Chianti Classico, uno dei territori più belli del vino italiano (tra Siena e Firenze), dove le vigne migliori e le sottozone arrivano a 200.000 euro. Più abbordabile, invece, il prezzo di un ettaro vitato a Chianti, la denominazione più grande della Regione e marchio tra i più conosciuti al mondo, mentre a Montepulciano, perla del Rinascimento, un ettaro iscritto a Vino Nobile di Montepulciano si oscilla tra i 120.000 ed i 150.000 euro ad ettaro.

Più abbordabili, infine, le quotazioni di due territori boutique del vino italiano: a Montefalco, nel cuore dell'Umbria, un ettaro a Sagrantino di Montefalco si aggira sugli 80.000 euro ad ettaro, stessa quotazione di un ettaro vitato sull'Etna, in Sicilia, dove per i vigneti più pregiati del "vulcano" si arriva anche ai 100.000 euro ad ettaro.

Stime, come detto, che danno, però, l'idea dell'importanza del settore enoico nel suo complesso. Perché il contributo del comparto enologico all'economia nazionale non è dato solo dal giro di affari che questo crea con la vendita delle bottiglie sui mercati interni ed esteri, ma anche dall'aspetto immobiliare: i vigneti italiani sono particolarmente ambiti dagli investitori, nazionali e internazionali, e questo ha contribuito a mantenere il loro valore elevato negli anni diversamente da quanto accaduto per i terreni destinati ad altre coltivazioni. Un ettaro di vigneto, in Italia, viene venduto mediamente a 30.000 euro, un prezzo particolarmente elevato se si considera che quello medio per un ettaro di terreno con altra vocazione è di meno di 20.000 euro (dati Inea - Istituto Nazionale di Economia Agraria).

Ma per avere ragionevoli prospettive di ritorno su questo tipo di investimento, che notoriamente è a lungo termine, è necessario sapersi muovere con accuratezza e cognizione di causa nelle situazioni dei vari territori. Stabilire il reale valore di un vigneto ai fini dell'investimento resta un'operazione complessa, dove entrano in gioco non solo le variabili agronomiche, ma anche, come detto, il valore aggiunto legato alla fama del territorio, al blasone della denominazione e alla tradizione della tipologia prodotta e agli altri assets materiali e immateriali che connaturano l'azienda e il territorio. Tra questi riveste una fondamentale

importanza quello della "marca" (aziendale ma anche di territorio) che raccoglie essenziali elementi quali, identità, personalità, cultura progettuale, capacità innovativa, coscienza ecologica, storicità e know how, che costituiscono il surplus necessario nelle moderne economie del brand equity. In questo senso, le quotazioni ad ettaro "chiavi in mano" hanno un valore indicativo, tenendo conto anche che gli albi dei vigneti delle Denominazioni sono sostanzialmente chiusi e quindi il numero degli ettari non può crescere ulteriormente, se non con modifiche normative; altro aspetto da considerare è che talvolta, seppur raramente, gli investimenti seguono logiche più legate alla finanza di stampo internazionale che a veri progetti d'impresa.

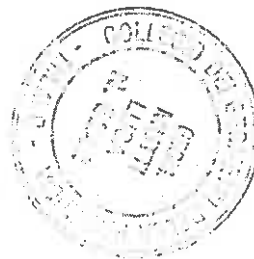
Comprare un'azienda vinicola e saperla gestire sono poi due cose assai diverse, come hanno imparato a loro spese quegli investitori che nella metà degli anni Novanta del Novecento si erano illusi di ottenere grandi guadagni dalle loro produzioni senza avere idea delle difficoltà cui sarebbero andati incontro. Un elemento che pare sia stato ricevuto adeguatamente, visto che i passaggi di proprietà tra aziende vitivinicole sono sempre più ad appannaggio di imprenditori già presenti nel mondo del vino, anche se, evidentemente, le eccezioni non mancano.

Quello che emerge, però, è la notevole rivalutazione dei vigneti nei territori più importanti, ma guardando alla sola classifica che emerge dall'analisi WineNews non si coglierebbe, però, il vero senso di questi valori, al di là della confortante crescita diffusa, evidentemente quasi scontata, anche considerando l'incidenza del costo della vita e l'introduzione dell'Euro.

Cinquant'anni fa lo stato del vino italiano era molto diverso da quello attuale e la sua svolta definitiva è decisamente avvenuta in tempi più recenti. Si pensi, solo per fare un esempio, che non esistevano i diritti d'impianto e che, ed è questo l'elemento più macroscopico, la storizzazione di quasi tutte queste denominazioni era sostanzialmente "debole", ad eccezione di Barolo e Barbaresco e del Chianti Classico (che ha dovuto confrontarsi di contro con una serie di criticità che nel corso del tempo non hanno permesso una più importante capitalizzazione di un nome storico e ben conosciuto anche fuori d'Italia), con il Brunello praticamente sconosciuto, e l'Amarone della Valpolicella più o meno nelle stesse condizioni.

Ecco allora che i numeri dell'analisi WineNews vanno letti sotto un'altra luce, nel senso che le denominazioni più storizzate hanno saputo, nel loro complesso, ritagliarsi una posizione di rilievo con gradualità nel corso del tempo, giocando, appunto, sul loro valore aggiunto pregresso, mentre nei casi del Brunello di Montalcino e dell'Amarone della Valpolicella il processo di valorizzazione, quasi tutto da collocare nella seconda metà degli anni Novanta del secolo scorso, è stato più concentrato nel tempo e di dimensioni più macroscopiche anche se intriso fin dall'inizio da un substrato storico concreto. Un dato però resta chiaro: sono queste denominazioni che hanno saputo, pur con vicende diverse, valorizzare il loro patrimonio storico che risiedeva nei loro vigneti e che ha finito con l'emergere, nel caso delle valorizzazioni più recenti, accanto ai successi di vendita. Altre denominazioni hanno fatto registrare impennate di valore di assoluto rilievo, ma nel recentissimo passato.

Si tratta dunque di un processo di valorizzazione dalla chiara non omogeneità in quanto ha interessato territori diversi e variegati e dove le vicende storiche del mondo del vino italiano hanno segnato profondamente questo processo, amplificando la valorizzazione di una zona piuttosto che un'altra. Un trend che comunque ha generato valori importanti, che sottolineano un tasso di crescita notevole, a conferma del ruolo di primaria grandezza del "Vigneto Italia". Da quando, il 1 novembre 1988 entrarono in vigore i disciplinari delle prime quattro Doc italiane, le denominazioni che, al di là dei dibattiti sempre aperti e con le "imperfezioni" che continuano a persistere, di fatto, disegnarono la geografia enoica italiana, consegnando, in prima battuta, ai Consorzi di tutela la



Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
lmutti@studiomutti.com

possibilità di stabilire la classificazione dei vini italiani.

Focus - Le stime dei vigneti nei territori "più in" d'Italia by [www.winenews.it](http://www.winenews.it)

**Alto Adige:** la soglia minima è stabilmente a 500.000 euro per ettaro (particolari condizioni di impianto, terrazzamenti, scarsità di vigneti sul mercato), con punte fino ad 1 milione;

**Amarone della Valpolicella:** nella Valpolicella Classica, le quotazioni vanno 450.000/550.000 euro ad ettaro;

**Prosecco** (nei territori di Conegliano e Valdobbiadene): tra i 400.000 e i 450.000 euro ad ettaro, che scendono su 200.000 euro nell'area del Prosecco Doc; Cartizze, sul 1 milione ad ettaro;

**Franciacorta:** un ettaro, in media, vale sui 250.000 euro, con punte di 300.000 per le vigne più pregiate;

**Barolo:** sotto 1.200.000 euro ad ettaro non si compra nulla ed i cru più importanti vanno ben oltre a 2,5 milioni ad ettaro, nei templi del re dei vini;

**Barbaresco:** sotto i 600.000 euro ad ettaro non si acquista, con i cru più importanti che superano anche di molto questa cifra, e c'è grande scarsità di vigneti sul mercato;

**Brunello di Montalcino:** 750.000 euro ad ettaro, con punte quasi ad 1 milione, per le vigne top della collina di Montalcino;

**Bolgheri:** 400.000 euro ad ettaro, con punte di 500.000 euro, per uno dei territori più performanti dell'Italia del vino;

**Chianti Classico:** un ettaro sta sui 170.000 euro, con punte fino a 200.000, in uno dei territori più belli d'Italia;

**Chianti:** un ettaro è valutabile sui 70/90.000 euro nel territorio del vino italiano più conosciuto al mondo;

**Nobile di Montepulciano:** tra i 120.000 ed i 150.000 euro ad ettaro nella culla del Rinascimento;

**Etna:** 80.000 euro ad ettaro, con punte a 100.000 euro nelle zone viticole più pregiate del "vulcano";

**Lugana:** un ettaro è valutabile sui 250.000 in uno dei territori emergenti, negli ultimi anni nelle quotazioni dei vigneti;

**Sagrantino di Montefalco:** 80.000 euro ad ettaro per i vigneti del famoso rosso di Montefalco





# 6. Valutazione beni immobili con riferimento alla data attuale

situazione catastale					sup.ce mq.	valore €/mq.	coeff. dest.	€/mq.	valore totale
destinazione	fg.	mapp.	sub.	Cat/ qualità					
Fabbricati									
CASTELLINA IN CHIANTI Località San Nicolò									
abitazione p. S1	42	121	3	A/3	125	€ 2.500,00	1,45	€3.625,00	€ 453.125,00
abitazione p. T					120	€ 2.500,00	1,45	€3.625,00	€ 420.000,00
Loc. Castellare									
villa p. T-1-2°	53	3	1	A/7	325	€ 2.500,00	1,40	€3.500,00	€ 1.137.500,00
locali tecnici piscina p.t.					115	€ 2.500,00	0,40	€1.000,00	€ 115.000,00
area esterna					1.650	€ 2.500,00	0,10	€ 250,00	€ 412.500,00
deposito p.T.	53	3	2	C/2	20	€ 2.500,00	0,30	€ 750,00	€ 15.000,00
box P.T.	53	3	3	C/6	15	€ 2.500,00	0,30	€ 750,00	€ 11.250,00
Loc. Caselle San Niccolò									
fabbricato agricolo P.S1	42	299	1	D/10	1.445	€ 2.500,00	0,80	€2.000,00	€ 2.890.000,00
p.t. cantine / depositi / uffici					750	€ 2.500,00	0,80	€2.000,00	€ 1.500.000,00
Impianti macchinari attrezzature specifiche									
abitazione P.1°	42	299	2	A/4	170	€ 2.500,00	1,00	€2.500,00	€ 425.000,00
abitazione P.T.	42	299	3	A/4	98	€ 2.500,00	1,00	€2.500,00	€ 245.000,00
abitazione P.T-1°	42	299	4	A/4	130	€ 2.500,00	1,00	€2.500,00	€ 325.000,00
abitazione	42	299	5	A/4	50	€ 2.500,00	1,00	€2.500,00	€ 125.000,00
deposito	42	303		C/2	26	€ 2.500,00	0,3	€ 750,00	€ 19.500,00
Totale fabbricati									€ 8.788.875,00
Terreni									
				Vigneto	171.400			€ 19,00	€ 3.256.600,00
				Bosco ceduo	65.401			€ 0,50	€ 32.700,50
				Bosco misto	113.209			€ 0,50	€ 56.604,50
				Pasc. Cespug	7.685			€ 0,80	€ 6.148,00
				Pascolo	8.480			€ 1,00	€ 8.480,00
				Pascolo arb.	1.050			€ 1,00	€ 1.050,00
				Semin. arbor.	11.064			€ 1,70	€ 18.808,80
				Seminativo	20.239			€ 1,70	€ 34.406,30
				Uliveto	79.634			€ 14,00	€ 1.114.876,00
				Uliv- vigneto	27.768			€ 16,00	€ 444.288,00
Totale terreni									€ 4.973.962,10
Complessivamente									€13.762.837,10

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

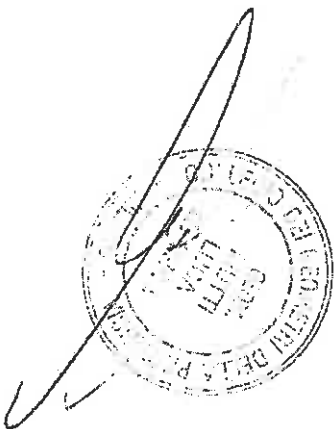
Milano, 29 ottobre 2020

  
Geom. Luca Mutti

Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
lmutti@studiomutti.com

7. allegati

- documentazione catastale e comunali



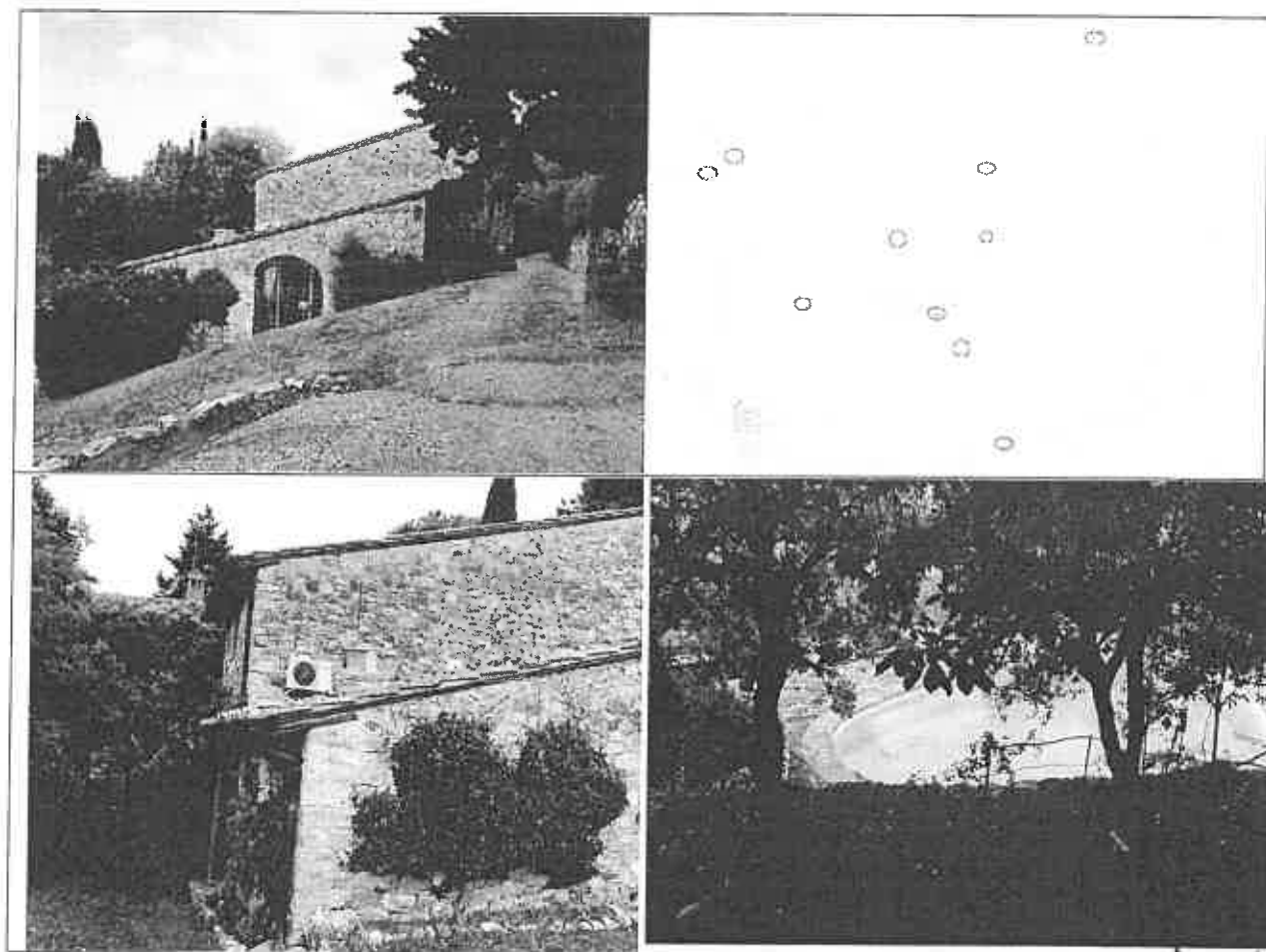
## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA STRAGIUDIZIALE 2020**

Valutazione del complesso di beni immobili di proprietà della Società:

### **Le Case Srl con sede in Siena - P.I. 00379670524**

I beni sono ubicati presso i complessi industriali ubicati in :

- Castellina in Chianti (SI), Loc. San Niccolò



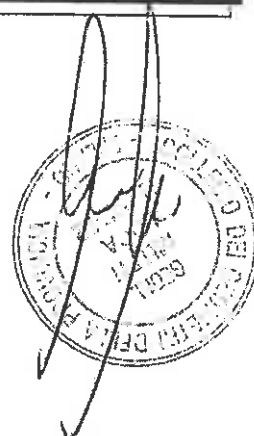
La valutazione è riferita alla data attuale

**Il Perito**

**Geometra Luca Mutti**

Via Carlo De Angeli, n.3 20141 Milano

[lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) – [luca.mutti@geopec.it](mailto:luca.mutti@geopec.it)



## 1. Indice

2 - Premesse	pag.	3
3 - Limiti dell'incarico	pag.	3
4 - Dettaglio cespiti immobiliari	pag.	4
4.1 Situazione catastale	pag.	4
4.2 Individuazione dell'utilizzo dei terreni per qualità di vigneto	pag.	5
4.3 Situazione comunale	pag.	6
4.4 Situazione ipotecaria	pag.	6
4.5 Descrizione cespiti	pag.	7
5 - Criteri di stima beni immobili	pag.	8
5.1 Le finalità della stima ed i vari criteri riconosciuti ed accreditati	pag.	10
6 - Valutazione beni immobili con riferimento alla data attuale	pag.	31
7 - Allegati	pag.	32



## **2. Premesse**

---

Il sottoscritto geom. Luca Mutti con Studio in Milano Via Carlo De Angeli, n. 3 regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8242 e all'Albo dei Consulenti presso il Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto l'incarico a seguito della sottoscrizione del disciplinare di incarico datato 15 settembre 2020, dal Legale rappresentante della Società Le Case srl, Dr. Alessandro Cellai di procedere alla stima del compendio immobiliare con riferimento alla data attuale, di proprietà della predetta Società ed ubicato in Castellina in Chianti (SI) Loc. San Niccolò.

Le finalità della stima è indicata nel disciplinare e prefigura la stima in un contesto agricolo – residenziale di elevato pregio paesaggistico; i principi generali su cui si fonda la valutazione è la definizione del valore commerciale dell'intero contesto, ovvero fabbricati e colture viticole.

Si sono svolte indagini oggettive, approfondendo le dinamiche del mercato immobiliare locale, anche per i periodi precedenti a quello in esame, al fine di raccogliere dati sufficienti per ricostruire il giusto valore di vendita, dovendo prevedere un assorbimento rapido nel tessuto locale, di immobili di diversa destinazione e natura.

Le attività svolte sono state le seguenti:

- sopralluogo presso i beni immobili della Società;
- accertamento della situazione ipotecaria ventennale oggi risultante presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di competenza con identificazione dei gravami per singoli immobili;

## **3. Limiti dell'incarico**

---

Trattandosi di una realtà industriale di notevoli dimensioni e data la tempistica relativamente breve, chi scrive ha ritenuto chiarire i limiti di indagine:

- per i beni immobili

1. la ricostruzione della situazione comunale si è basata su documenti in parte forniti dalla Società, il sottoscritto per detti elementi ha verificato la correttezza, ma non si assume alcuna responsabilità in merito alla presenza di eventuali contestazioni sollevate da parte degli uffici tecnici Comunali di cui il sottoscritto non è stato messo al corrente, inoltre ai fini della conformità edilizia e catastale, in merito alla regolarità edilizia ai sensi del D.M 380/01 e dalla L. 122/2010, il sottoscritto è stato esonerato dalla Proprietà nel verificare tali aspetti.



2. in merito ai provvedimenti edilizi presentati con le "autodenuncie" quali SCIA, DIA, CILA chi scrive è stato esonerato dal verificare la corretta redazione dei progetti nel rispetto delle norme amministrative ed urbanistiche, la responsabilità è demandata al professionista che ha asseverato i progetti.

3. si è proceduto alla valorizzazione, tenuto conto dell'attuale stato ed in funzione di quanto la società ha messo a disposizione al sottoscritto, non è dato sapere, oltre a quanto eventualmente citato, se vi siano vincoli, servitù di qualsiasi genere non trascritti, vincoli amministrativi, urbanistici, di utilizzo, giuridici, che non dovessero risultare dalle trascrizioni.

4. non è dato sapere se vi siano azioni di confinanti o altri per eventuali azioni di usucapione di parti immobiliari

5. non vi è dato sapere se vi siano cause in corso che possano costituire lesioni al patrimonio immobiliare

#### 4. Dettaglio cespiti immobiliari

##### **4.1 Situazione catastale**

Gli immobili risultano attualmente identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio come segue:

##### Catasto Fabbricati

- foglio 42, mappale 302, sub. 1, Cat. D/1, Loc. San Niccolò snc, P.T., RC€ 180,00
- foglio 42, mappale 66, sub. 2, Cat. A/2, cl. 3, vani 11,5, Loc. San Niccolò snc, P.T-1-2°, RC€ 1.336,33
- foglio 42, mappale 66, sub. 3, Cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, Loc. San Niccolò snc, P.T-1°, RC€ 539,70
- foglio 42, mappale 66, sub. 4, Cat. A/2, cl. 1, vani 4, Loc. San Niccolò snc, P.T, RC€ 330,53

##### Catasto Terreni

- foglio 42, mappale 14, pascolo arb., cl. 3, ha. 0.41.40, RDE 0,86, RA€ 0,43
- foglio 42, mappale 16, vigneto, cl. 3, ha. 0.20.04, RDE 5,69, RA€ 5,69
  - uliveto, cl. 4, ha. 0.18.06, RDE 1,77, RA€ 3,26
- foglio 42, mappale 64, uliveto, cl. 4, ha. 0.63.80, RDE 6,26, RA€ 11,53
  - vigneto, cl. 3, ha. 0.58.00, RDE 16,47, RA€ 16,47
- foglio 42, mappale 65, vigneto, cl. 3, ha. 0.61.60, RDE 17,50, RA€ 17,50
  - seminativo, cl. 4, ha. 0.24.60, RDE 3,18, RA€ 3,81
- foglio 42, mappale 73, vigneto, cl. 3, ha. 0.35.50, RDE 10,08, RA€ 10,08
- foglio 42, mappale 74, uliveto, cl. 4, ha. 0.91.15, RDE 8,94, RA€ 16,48



vigneto, cl. 3, ha. 0,45.00, RDE 12,78, RA€ 12,78

- foglio 42, mappale 75, seminativo, cl. 3, ha. 0.07.30, RDE 1,70, RA€ 1,89

vigneto, cl. 3, ha. 0.07.00, RDE 1,99, RA€ 1,99

- foglio 42, mappale 198, pascolo arb., cl. 3, ha. 0.16.20, RDE 0,33, RA€ 0,17

- foglio 42, mappale 199, pascolo arb., cl. 3, ha. 0.06.90, RDE 0,14, RA€ 0,07

- foglio 42, mappale 202, bosco misto, cl. 4, ha. 4.80.70, RDE 14,90, RA€ 7,45

vigneto, cl. 3, ha. 0.02.00, RDE 0,57, RA€ 0,57

- foglio 42, mappale 216, pascolo, cl. 1, ha. 0.03.50, RDE 0,16, RA€ 0,07



#### 4.2 Individuazione dell'utilizzo dei terreni per qualità di vigneto

Foglio	Part.	Tipologia terreno	Ha	Qualità vigneto
121	16	Vigneto	3,9294	Cab.Sauv.+Merlot+Sangiov+Verm.+Viogner
121	16	Seminativo	6,7996	
121	16	Vigneto	2,8806	Vermentino
122	9	Seminativo	9,545	

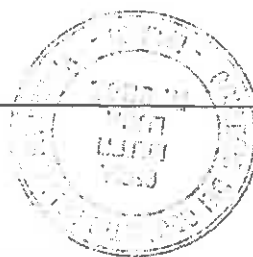
#### HA TOTALI

Vigneto	6,8100
Seminativo	16,3446

#### 4.3 Situazione comunale

Nessun documento è stato fornito dalla Proprietà.

#### 4.4 Situazione ipotecaria



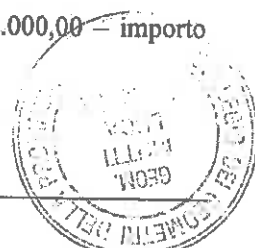
L'ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena e poste a carico della Società Le Case srl, ha evidenziato le seguenti formalità:

**Conservatoria RR.II. Siena**

**Le Case Srl - P.I. 00379670524 con sede in Siena**

Elenco omonimi:

1. LE CASE S.R.L. \*\*\* Con sede in CASTELLINA IN CHIANTI (SI) Codice fiscale 00379670524
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/08/1987 - Registro Particolare 3310 Registro Generale 5940 Pubblico ufficiale FRANCESCO SALERNO Repertorio 11552 del 26/06/1987 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI(SI)
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/1991 - Registro Particolare 2576 Registro Generale 4093 Pubblico ufficiale NICCOLAI LUCIA Repertorio 12095 del 04/05/1991 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI(SI) SOGGETTO VENDITORE
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/1999 - Registro Particolare 508 Registro Generale 649 Pubblico ufficiale TERRENGHI ELENA Repertorio 3463/852 del 21/12/1998 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI(SI) a favore di Comune di Castellina in Chianti.
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/03/2002 - Registro Particolare 2109 Registro Generale 2976 Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 35088 del 20/02/2002 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI(SI) a favore di Enel Distribuzione Spa
5. ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2006 - Registro Particolare 3045 Registro Generale 13416 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 7185/4315 del 13/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI(SI) SOGGETTO DEBITORE a favore di Banca Antonveneta Spa – importo capitale € 850.000,00 – importo ipoteca € 1.700.000,00, durata anni 20



**4.5 Descrizione cespiti**

**Superficie commerciale**

Dati catastali					sup.ce mq.
destinazione	fg.	mapp.	sub.	Cat. / qualità	
Fabbricati					



Castellina in Chianti Loc. San Niccolò					
abitazione P.T-1-2	42	66	2	A/2	342
abitazione P.T-1°	42	66	3	A/2	138
abitazione P.T. - soppalco	42	66	4	A/2	112
opificio	42	302	1	D/1	
area cortilizia pertinenziale					
<b>Terreni</b>					
	42	14		pascolo arb.	4.140
	42	16		vigneto	2.004
				uliveto	1.803
	42	64		uliveto	6.380
	42			vigneto	5.800
	42	65		vigneto	6.160
				seminativo	2.460
	42	73		vigneto	3.550
	42	74		uliveto	9.115
				vigneto	4.500
	42	75		seminativo	730
				vigneto	700
	42	198		pascolo arb.	1.620
	42	199		pascolo arb.	690
	42	202		bosco misto	8.070
	42	216		pascolo	350

Per quanto concerne gli immobili si tratta di un agglomerato di fabbricati tipici della zona realizzati in pietra con solai a travature in legno, che formano un midro nucleo residenziale.

Si tratta di edifici realizzati in muratura e pietra, opportunamente consolidati negli anni, ristrutturati, con manto di copertura in tegole in coppo su solai a travature in legno, in alcuni casi coibentati.

I pavimenti sono in cotto dell'impruneta e piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni ed interni sono in legno con vetrocamera, mentre le porte interne in legno.

Gli impianti meccanici sono di tipo tradizionale con riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa e caldaia a metano, mentre in alcuni locali sono presenti impianti di condizionamento con split, che hanno anche funzione di pompe di calore.

I terreni coltivati a vitigno sono ubicati in ottima posizione, ben esposti e ottimamente curati, si tratta di piante di particolare pregio

Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo.



## 5. Criteri di stima beni immobili

Il presupposto della redigenda stima le cui finalità sono indicate nelle premesse, è la determinazione del più probabile valore di mercato alla data attuale di una serie di beni immobili ubicati in provincia di Siena di proprietà della società indicata in premessa.

Si è presa visione dei cespiti, mentre il sottoscritto è stato esonerato dal verificare la conformità edilizia e catastale, si è comunque constatato che trattasi di immobili di non recente edificazione, tutti vincolati con provvedimenti edilizi regolarmente rilasciati.

Identificazione sommaria dei dati oggetto di stima:

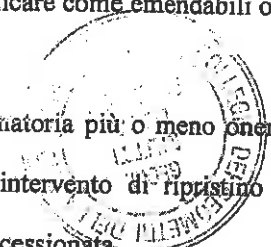
Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti.

Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate:

- Spazi accessori come balconi terrazzi, cunicoli, portici, la cui superficie commerciale rapportata con quella principale ha una incidenza pari ad  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$  o  $\frac{1}{5}$  a seconda della tipologia dello spazio adibito a superficie secondaria.
- della superficie lorda;
- cantine e solai calcolati  $\frac{1}{4}$  della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;

Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 e successivamente del D.M. 380/01 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale a partire dall'impianto ovvero dalla costruzione dell'edificio, l'eventuale difformità al D.M. 380/01 ovvero tra lo stato di fatto riscontrato e quello riportato negli atti di fabbrica, costituisce difformità edilizia, che per una percentuale del 2% può essere tollerata e deve fare riferimento essenzialmente a modifiche interne, altre difformità si possono identificare come emendabili o non emendabili;

le difformità emendabili possono essere regolarizzate con pratiche edilizie in sanatoria più o meno onerose, mentre difformità non emendabili, sono quelle che per cui è necessario l'intervento di ripristino con demolizione, ovvero riportare lo stato dell'immobile alla situazione originaria concessionata.



Situazione ipotecaria – si tratta di ricostruire nel ventennio tutti i passaggi e la ricostruzione dettagliata dei passaggi di proprietà e dei relativi gravami se trascritti, ovvero se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso, ipoteche, ed altri diritti reali; la stima è indipendente dalle ipoteche gravanti sugli immobili.

Stato di occupazione – si tratta di verificare se sono in essere contratti di locazione, di occupazione temporanea o senza titolo, sfratti, ed altre forme di occupazione giuridicamente previste ed i relativi ricavi da possibili affitti, o eventuali costi nel caso di diversa gestione dello stato di occupazione (incidenza costi per sfratti, morosità, ecc).

Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l'impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc); per i terreni è rilevante anche la morfologia pianeggiante o collinare, l'esposizione, la forma se regolare o irregolare, e se serviti da reti idriche e viarie interne.

Condizioni – rappresenta lo stato del bene al momento della redazione dell'elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione, negli anni effettuati.

### **5.1 Le finalità della stima ed i vari criteri riconosciuti ed accreditati**

Lo scopo è relativo alla determinazione del complesso immobiliare in ipotesi di continuità produttiva, pertanto dal punto di vista amministrativo ed urbanistico non è possibile scinderne la realtà edilizia con i terreni agricoli.

I criteri normalmente utilizzati sono:

Il **parere di stima**, di fatto un derivato della perizia, tende ad occuparsi quasi esclusivamente del concetto di valore, non entrando nell'analisi dei fattori tecnici, si tratta di un documento con una maggiore tolleranza rispetto ad una perizia completa, vi sono degli evidenti limiti di utilizzo e ragionevoli soglie di imprecisioni tecniche.

La **perizia tecnica o due diligence** è una perizia priva di valore, nella quale viene fornito solo un resoconto tecnico, e quindi senza il capitolo peritale, volta a soddisfare esigenze conoscitive di un immobile.

La **perizia assicurativa** viene richiesta per definire i valori utili ai fini delle coperture assicurative, in tale documento si determina il valore a nuovo dei fabbricati, o il costo puro di costruzione, escludendo il valore dell'area.

Con il valore a nuovo, si identifica anche il valore allo stato d'uso (VSU), detraendo dal primo un coefficiente di vetustà per lo stato d'uso strutturale e dell'impiantistica generica.

La **perizia bancaria** viene di norma conferita dagli istituti di credito e quindi realizzate con sistemi semplificati, nei quali il consulente deve dichiarare se l'immobile è regolare dal punto di vista edilizio, una breve scheda descrittiva ed una valutazione di mercato, normalmente prudentiale a tutela dell'istituto erogante il mutuo o il finanziamento.

### **Definizione di valore**

Secondo prassi, i valori attribuibili ai beni immobili, in relazione alla finalità dell'intervento estimativo sono: *valore di mercato, valore di realizzo, valore di corrente utilizzo, valore a nuovo, fair value (valore equo)*.

Comunemente, in relazione alla tipologia dell'immobile da valutare, i suddetti tipi di valore sono così utilizzati:

- **valore di mercato** per gli immobili in genere, quando necessiti un'opinione di valore per la compravendita di un immobile sul libero mercato (senza limiti né costrizioni);
  - **valore di realizzo** per gli immobili in genere, quando sia necessario determinare l'equivalente monetario ottenibile dalla vendita per stralcio di un immobile, ricorrendo la necessità di effettuare lo smobilizzo in un tempo predefinito;
  - **valore di corrente utilizzo** per gli immobili industriali, nel presupposto di una loro continuità operativa;
  - **valore a nuovo** per la copertura assicurativa contro i Rischi Industriali degli immobili in genere (terreno escluso, in quanto non assicurabile);
  - **fair value (valore equo)** per la redazione di bilanci conformi ai principi contabili internazionali (IAS).
  - **Valore in base al criterio di trasformazione** metodologia applicata in presenza di aree o asset interessati da una riqualificazione attraverso interventi edilizi di trasformazione in oggetti commerciali di altra natura per tipologia e destinazione.
- Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo* sono entrambi valori di "scambio"; il *valore di corrente utilizzo* è un valore "tecnico"; il *valore a nuovo* è un valore puramente "assicurativo"; il *fair value* è un valore connesso alla redazione dei bilanci d'esercizio secondo i principi contabili internazionali.



**Valore in base al criterio di costruzione rettificato**, si tratta di un metodo estimativo che a per finalità la determinazione di un valore commerciale di cespiti che hanno caratteristiche di unicità, ovvero possono avere una tipologia costruttiva e/o un'ubicazione di difficile confronto con altre realtà in zona o nelle zone immediatamente vicine.

Il criterio che si addice al tipo di incarico conferito, e tenuto conto del tipo di immobili oggetto di valutazione, è quello comparativo, in cui la ricerca del valore di mercato meglio si addice per tali finalità.

I prezzi di riferimento rinvenuti sono i seguenti:

**Analisi del mercato immobiliare nelle zone interessate dalle stime immobiliari**

**Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare**

Provincia: SIENA

Comune: CASTELLINA IN CHIANTI

Fascia/zona: Periferica/ESTERNA ALLE MURA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1300	1850
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1700
Autorimesse	Normale	305	430
Box	Normale	380	550
Posti auto coperti	Normale	350	490
Posti auto scoperti	Normale	245	350
Ville e Villini	Normale	1450	2150
Laboratori	Normale	820	1200
Magazzini	Normale	270	380
Negozi	Normale	1200	1700

**Annunci reperiti da agenzie immobiliari locali e siti specializzati**

1) Agenzia Italy Sotheby's International Realty

Dalla piscina in cima ad una piccola collina si gode della vista su San Gimignano! Questa villa open space, su due livelli (cinque gradini), ha due camere da letto e due bagni privati ed una micro dependance.

L'ampio soggiorno ha un tipico camino in stile toscano, una zona pranzo e una cucina a pianta aperta, il tutto ideale per intrattenimenti accoglienti. Vicino al giardino c'è un uliveto con circa 300 alberi all'interno della tenuta di circa 17 ettari. Questa proprietà vanta anche una tartufaia privata. l'immobile è situato vicino alla bellissima cittadina di Castellina in Chianti, ideale per lo shopping e i mercati locali. Siena e Firenze possono essere raggiunte rapidamente su strade / autostrade molto buone. Accanto a questa proprietà, c'è una casa ancora più grande, in vendita dallo stesso proprietario, possono essere comprate insieme. Prezzo richiesto € 800.000,00 (pari ad €/mq. 5.700,00).

## 2) Agenzia Italy Sotheby's International Realty

Con vista a perdita d'occhio verso Siena e oltre, questa villa ha tutti gli elementi di un perfetto rifugio nel Chianti. Il piano principale comprende due ampi salotti: uno con incantevole camino, splendidi panorami e grandi tramonti raggiunti attraverso la propria veranda, e l'altro è molto spaziosa e ideale per grandi ricevimenti. La grande sala da pranzo vanta anche un elegante camino con una splendida vista e abbastanza grande per ospitare comodamente 20 ospiti. La cucina ben attrezzata dispone anche di una sala da pranzo per cene informali e conduce a un patio esterno con posti a sedere all'aperto. Ci sono 3 camere da letto e 2 bagni all'ultimo piano; la camera da letto principale ha la sua terrazza con viste spettacolari. Il piano terra ha un'altra spaziosa camera da letto con bagno privato adatto per gli ospiti o il personale della casa. Questa camera ha un ingresso esterno separato. La piscina si trova nel mezzo di un giardino verdeggianti e ha una piena esposizione a sud con splendidi panorami. C'è un uliveto con circa 80 alberi. La proprietà totale consiste di circa 8 ettari o 20 acri. La proprietà si trova vicino a una bellissima città comoda per lo shopping e i mercati locali e sia Siena che Firenze possono essere raggiunte rapidamente attraverso strade / autostrade. C'è un'altra casa più piccola vicino a questa proprietà che è sempre in vendita dallo stesso proprietario che può essere acquistata assieme. Prezzo richiesto € 1.300.000,00 (pari ad €/mq. 3.500,00)

## 3) Agenzia Betti Immobiliare srl

Delizioso rustico con piscina perfettamente integrato all'interno di una delle cipressete più antiche d'Europa la cui origine risale a circa 10 secoli fa, oggi Riserva Naturale. Si trova nelle colline del Chianti, tra San Donato in Poggio e Castellina in Chianti. Si accede alla proprietà percorrendo una caratteristica stradina di campagna di poche centinaia di metri tra olivi e cipressi al termine della quale vi accoglie un ampio e comodo parcheggio; la casa si sviluppa tutta su un livello per una superficie complessiva di mq. 200 circa con alcuni gradini tra soggiorno e zona notte. Un aspetto che rende particolarmente piacevole questa casa è

la luminosità e le ampie superfici vetrate che si aprono direttamente sul giardino. Internamente si compone di un soggiorno con caminetto posto al centro tra la cucina e la loggia coperta e chiusa da una vetrata panoramica con accesso alla piscina e al giardino; salendo tre scalini si arriva nella zona notte con le due camere e i due bagni. Completa la proprietà una piccola dependance con ingresso indipendente composta da angolo cottura camera e bagno. Stupenda la piscina incastonata tra le rocce, gli olivi e i cipressi posta in ottima posizione panoramica ed esposta a sud/ovest. Il terreno circostante ha una superficie di circa 12 ettari con 250 piante di olivi. Riscaldamento a gasolio e acqua comunale. Prezzo richiesto € 800.000,00 (pari ad €/mq. 4.000,00)

#### 4) Agenzia Italy Sotheby's International Realty

Sulle dolci colline del Chianti, nei pressi di paese di Castellina in Chianti, è situato questo tipico podere toscano. Si tratta di una proprietà di circa 40 ettari comprendenti una parte boschiva, un'altra di seminativo e una grande porzione adibita ad uliveto, da cui viene prodotto l'olio DOP. L'uliveto fa da splendida cornice ai tre edifici che sorgono su un poggio che si affaccia sulla valle del torrente Pesa. La villa principale, datata intorno al 1300, mantiene le caratteristiche delle strutture di quell'epoca: la facciata e parte dell'interno con pietre a vista, i soffitti originali "alla chiantigiana" con travi e cotto a vista, pavimentazione con cotto fatto a mano, un grande camino di costruzione più recente. L'abitazione si compone di tre piani totalmente ristrutturati nel rispetto della tradizione toscana. Prezzo richiesto € 3.000.000,00 (pari ad €/mq. 4.600,00)

Si tratta di immobili di particolare qualità, particolarmente ricercati trattandosi di edifici residenziali in contesti di elevato pregio paesaggistico e di dimensioni medie, con un ampio terreno coltivato a vitigni, quest'ultimi in posizione particolare e vantaggiosa.



Ricerche effettuate in merito a pubblicazioni e siti internet specializzati

LA NAZIONE

Data 01-03-2019

Pagina 17

Foglio 1

# I vigneti toscani valgono più dell'oro

*Quasi un milione per un ettaro a Montalcino. E anche Bolgheri non scherza*

Pino Di Blasio

SIENA

**PER QUANTO** ci si possa perdere tra coefficienti di rivalutazione Istat, cambio storico lira-euro, qualità dei terreni e posizione geografica, un dato è fuori discussione: se avete puntato 10 milioni di lire nel 1970 acquistando un ettaro di terreno a Montalcino, traducibili in 5mila euro attuali, il vostro investimento oggi varrebbe 900mila euro.

**NUMERICAMENTE** sono 180 volte in più, se applicate i coefficienti di cui sopra il guadagno sarebbe stato del 4500%. Sono le punte massime e minime, anche se, a dir la verità, le ultime stime parlano addirittura di un milione di euro per ettaro, se si prende come paradigma l'ultimo affare sui terreni a Montalcino rivelato dal sito *Winepress*. Ma tutti questi numeri confermano un'analisi fatta da un'uni-

versità americana agli albori dell'euro, che sentenziò come l'investimento in vigneti di pregio, soprattutto in Toscana, fosse di gran lunga più redditizio dell'oro, del petrolio e dei diamanti, e meno sensibile alle bolle di qualunque altra scommessa finanziaria. Montalcino è la zona d'elezione per gli *enobrokers*, per chi crede che i vigneti siano il modo migliore per spendere denaro e farlo fruttare, assieme ai grappoli d'uva. La media del costo per ettaro di Brunello si attesta a 600mila euro. Ma è un calcolo aritmetico, non tiene conto di quanto siano disposti a spendere milionari ammalati dal nettare rosso. Come è accaduto nelle più recenti compravendite di ettari a Montalcino. Se si guarda al Barolo, i prezzi sarebbero più alti, partirebbero da 1,5 milioni di euro per ettaro. Ma il mercato delle Langhe non è così movimentato come

quello della Toscana. Per questo capita di rimanere sorpresi anche per l'ascesa delle quotazioni di terreni a Bolgheri: si andrebbe dai 400mila ai 500mila euro ad ettaro, in uno dei territori «più performanti del vino italiano», protagonista di una grande crescita sui mercati e nei valori fondiari», come afferma *Winenews*. Montepulciano e il Nobile sarebbero altalenanti.

**SI RACCONTA** di compravendite su 200mila euro a ettaro, ma la media sarebbe più bassa, sui 150mila euro. Stesso discorso per il Chianti Classico, secondo gli esperti si va da 130mila a 200mila euro. Per il Morellino di Scansano e la Vernaccia di San Gimignano quotazioni decisamente sotto i 100mila euro. Non bisogna farsi ammalare dagli affari vetrina, dagli acquisti di grandi gruppi o di magnati stranieri. Ma se tanti miliardari e grandi manager decidono di investire i suoi soldi nel vino, state pur certi che non lo fanno perché hanno alzato un po' troppo il gomito.



## I 'prezzi' di Chianti, Morellino e Vernaccia

Per il Chianti Classico secondo gli esperti si va da 130mila a 200mila euro. Per il Morellino di Scansano e la Vernaccia di San Gimignano quotazioni decisamente sotto i 100mila euro





Notizie (/notizie)

## **Cresce il valore del vigneto Italia. Barolo e Montalcino guidano l'aumento dei prezzi dei terreni vitati**

31 Dic. 2019, 03:00 | a cura di Livia Montagnoli (<https://www.gamberorosso.it/author/livia-montagnoli/>)



IL RAPPORTO DEL CREA, RELATIVO AL 2018, INDAGA TRA LE AREE VITICOLE PIÙ VOCATE DELLA PENISOLA PER STABILIRE QUANTO SIANO CRESCIUTI I PREZZI DEI TERRENI VITATI, CHE PER LA PRIMA VOLTA SUPERANO IN VALORE LE AREE ORTOFRUTTICOLE. A GUIDARE LA RISCOSSA C'È LA REGIONE DI BAROLO, CHE SUPERA COMODAMENTE IL MILIONE DI EURO PER ETTARO. MIGLIOR EMERGENTE L'ETNA SICILIANO.

### **Quanto costa un vigneto in Italia? L'indagine del Crea**

Si può misurare il valore economico del vino cambiando la prospettiva d'osservazione? L'ha fatto Crea, raccogliendo e pubblicando i dati sui valori fondiari dei terreni agricoli in Italia, relativi al 2018. Uno strumento utile a evidenziare una curiosità che dice molto sull'ottimo stato di salute del comparto vitivinicolo. Come ogni anno, infatti, un gruppo di lavoro del Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria, guidato da Andrea Povellato, ha verificato le quotazioni dei terreni coltivati nella Penisola, accertando, per la prima volta, il sorpasso in termini di valori fondiari per ettaro dei vigneti sui terreni dedicati alle coltivazioni



ortofrutticole. Un dato tanto più rilevante considerando che la rincorsa dei primi è partita da lontano: ancora venti anni fa, un frutteto valeva il doppio rispetto a un vigneto, che a partire dal 2018, invece, si attesta come superficie agricola più appetibile. Anche in Italia. Il confronto più immediato, infatti, è quello con la Francia, dove un terreno coltivato a filari di vite, nelle zone più vocate, continua a costare molto di più rispetto alle regioni viticole italiane di maggior pregio. E questo, evidentemente, si riflette anche sul prezzo finale del vino, con i francesi a giocare il ruolo del leone. Ma la situazione, e l'ultimo rapporto del Crea lo dimostra, sta cambiando.

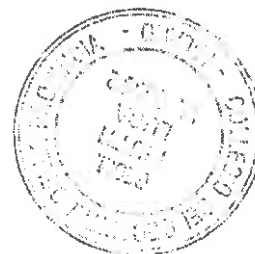
### **Il Barolo come la Borgogna?**

A beneficiarne è soprattutto l'area di Barolo, al primo posto in Italia per valore del vigneto, che raggiunge quotazioni per ettaro di 1,5 milioni di euro; in Borgogna, per ribadire il parallelo di cui sopra, si superano abitualmente i 3 milioni di euro. Ma l'indagine tra i filari della provincia di Cuneo rileva anche significative oscillazioni, con quotazioni che per i cru più pregiati di Barolo raggiungono i 2,5 milioni per ettaro. Sulla stessa china, seppur per valori significativamente inferiori (la regione di Barolo è l'unica, in Italia, a spingersi oltre il milione), procedono le denominazioni più celebri, da Bolgheri alla Valpolicella, alle Langhe. Ma anche zone "emergenti", come l'area dell'Etna in Sicilia, dove il valore per ettaro si ferma a un massimo di 70mila euro.

### **L'Alto Adige del vino sopra Franciacorta e Prosecco**

Per quanto riguarda le denominazioni legate alla produzione di bollicine made in Italy – Franciacorta per lo spumante metodo classico, Conegliano – Valdobbiadene e Asolo per il prosecco – il valore cresce di pari passo con l'aumentato appeal sul mercato nazionale e internazionale del comparto. I numeri, in questo caso, oscillano tra i 250mila e i 380mila euro per ettaro nelle zone del Prosecco (con punte che toccano i 450mila a Valdobbiadene), mentre si attestano tra i 110 e i 120mila nella Doc della collina bresciana. Molto bene anche il Trentino Alto Adige della Doc Lago di Caldaro (BZ), con quotazioni che sveltano tra i 440 e i 690 mila euro per ettaro. Qui, il dato è sempre stato più elevato della media nazionale, come dimostrano analoghe prestazioni della Val Venosta e della Valle Isarco, sempre nella provincia di Bolzano. E spunterebbe un ottimo prezzo anche la Valpolicella, che non è tracciata nella ricerca del Crea, ma, specie per i vigneti dell'Amarone, oggi avrebbe raggiunto i 500mila euro di valore per ettaro. Sempre a Nord Est, nel Friuli del Collio e dei Colli Orientali, il dato si attesta su un massimo di 100mila euro per ettaro.

### **In Toscana vince Montalcino**



La Toscana, invece, gioca un campionato a sé, piazzando buona parte delle sue regioni vitivinicole in ottime posizioni: guida Montalcino, con quotazioni fino a 700mila euro per ettaro (senza escludere picchi che sfiorano il milione), segue Bolgheri, attestata sui 400mila, poi il Chianti Classico, "fermo" a 150mila. Prestazioni analoghe, in Valle d'Aosta, le raggiunge l'outsider Doc Chambave, unica monitorata nella regione dall'indagine, che, ricordiamolo, esclude diverse aree di produzione vinicola della Penisola: in Campania, per esempio, l'unica area monitorata è quella dei vigneti di Galluccio, in provincia di Caserta, indubbiamente non la più significativa della regione, che comunque si attesta su valori tra i 36mila e i 45mila euro per ettaro.

## Il Sud dell'Etna

A Sud, la Capitanata foggiana batte Manduria 55mila a 32mila nel derby pugliese; i vigneti del Vulture, in Basilicata, raggiungono i 38mila; la Sicilia, come detto, si rivela il miglior emergente con l'area dell'Etna (a 70mila). Mentre in Sardegna i vigneti di Parteolla, nel cagliaritano, superano (di poco) in valore il più celebre Vermentino di Gallura, a nord dell'isola.

## Quanto costa comprare un vigneto? Per il Barolo 2 milioni a ettaro ma spesso basta molto meno

di Giorgio dell'Orefice



I vigneti delle Langhe sono tra i più pregiati del mondo

Negli ultimi anni le quotazioni delle superfici a vite sono cresciute costantemente di valore fino a sorpassare i frutteti in passato più pregiati. Sul podio anche il Montalcino e i Doc del Trentino Alto Adige

4' di lettura

Come il prezzo medio del vino italiano non è ancora ai livelli di quello francese, così le quotazioni dei vigneti in zone vocate come Barolo o Montalcino non sono ancora ai livelli della Borgogna, ma di strada negli ultimi anni ne hanno

fatta molta.

### **Il sorpasso dei vignetti sui frutteti**

È quanto emerge dai dati messi a punto dal Crea (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) nella consueta analisi effettuata da gruppo di lavoro guidato da Andrea Povellato sui valori fondiari dei terreni agricoli relativi al 2018. Dati che certificano come lo scorso anno si sia verificato il sorpasso in termini di valori fondiari a ettaro dei vigneti sui terreni dedicati alle coltivazioni ortofrutticole. Dopo una lunga rincorsa (venti anni fa il valore di un frutteto era quasi doppio rispetto a quello di un vigneto) oggi i filari sono, come era in fondo preventivabile, la superficie agricola che vale di più.

### **Leggi anche**

Anche nella rincorsa ai valori monstre delle superfici vitate francesi di strada ne è stata percorsa. Oggi in base alle rilevazioni Crea al primo posto in Italia ci sono i vigneti di Barolo (Cuneo) che possono arrivare a una quotazione di 1,5 milioni di euro a ettaro anche se da notizie raccolte sul territorio è più volte emerso come per particolari cru compravendite recenti abbiano toccato anche i 2,5 milioni a ettaro, non lontano dalla Borgogna dove si viaggia oltre i 3 milioni.

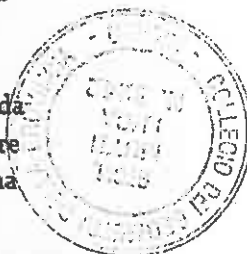
Barolo è solo la punta di diamante tra i terrori del vino ma valori elevati e in costante crescita sono stati raggiunti in tutte le principali denominazioni made in Italy. E al di là delle vere e proprie griffe famose in tutto il mondo (dalle Langhe a Montalcino dalla Valpolicella a Bolgheri) si sta facendo avanti anche una seconda fila di etichette con valori di tutto rilievo. È il caso ad esempio dell'Etna in Sicilia.

**Gli ettari più pregiati Prezzi migliaia per ettaro - Dati 2018**  
Loading...

Mentre sulla scorta del boom degli spumanti degli ultimi anni sono cresciute le valutazioni tanto dei terreni della Franciacorta come nelle due Docg del Prosecco (Conegliano-Valdobbiadene e Asolo) che mantengono un elevato appeal forti di una redditività del prodotto che non accenna a diminuire.

### **Toscana**

In Toscana si vince facile se si scommette su Montalcino dove le quotazioni medie oscillano tra i 250 e i 700mila euro a ettaro. Anche in questo caso le cronache locali riportano di compravendite che per particolari cru ed esposizioni hanno superato la soglia del milione di euro. In Toscana la seconda area per quotazioni dei vigneti è ormai quella di Bolgheri, la zona del celebre Sassicaia, che ormai viaggia su valori compresi tra i 200 e i 400mila euro e ha superato altre aree famose come il Chianti Classico (90-150mila euro).

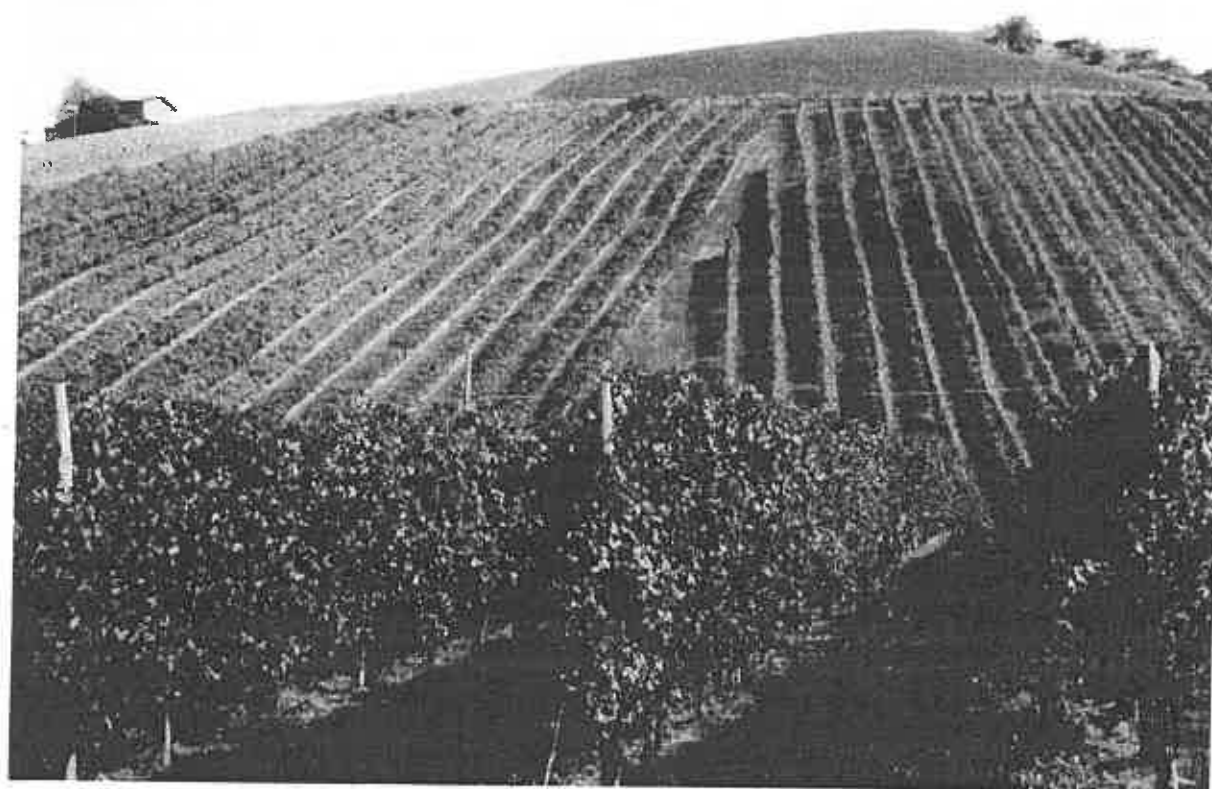


Sabato, 15 Dicembre 2018

## Ecco quanto valgono i vigneti in Italia, regione per regione



di Redazione



Quanto vale il tuo vigneto? Il valore delle vigne è diventato un argomento caldo, soprattutto viste le transazioni da capogiro in alcune aree ad altissima vocazione che hanno fatto notizia negli ultimi tempi. In Italia ci sono circa 652mila ettari di vigneto, secondo lo studio CREA del 2017 sul valore dei vigneti in Italia. Il valore medio di questi terreni è circa 51mila euro per ettaro, che complessivamente generano un valore fondiario di oltre 33 miliardi di euro. Ma all'interno di questo dato medio, la variabilità è incredibilmente elevata: dagli 11mila euro per ettaro della Sardegna al milione e mezzo del Barolo, dai



13mila della provincia di Orvieto ai 690mila del lago di Caldaro. Nella cartina interattiva potete scoprire il dato minimo e massimo di ogni zona produttiva d'Italia.



Sicilia	Minimo	Massimo
Vigneti irrigui a Marsala (TP)	21	34
Vigneti da vino asciutti di piccole dimensioni a Monreale-Partinico (PA)	20	33
Vigneti da vino DOC e IGT delle pendici dell'Etna (CT)	32	65

dati CREA 2017 in migliaia di euro per ettaro

Terroni agricoli con quotazioni più elevate	Regione	Minimo	Massimo
Vigneti nelle zone del Barolo DOCG nella bassa Langhe di Alba (CN)	Piemonte	200	1500
Vigneti DOC nella zona del Lago di Caldaro (BZ)	Trentino Alto Adige	440	690
Vigneti DOC nella bassa Val Venosta (Südtirol BZ)	Trentino Alto Adige	440	690



Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
lmutti@studiomutti.com

Vigneti DOC nella Valle Isarco di Bressanone (Varna BZ)	Trentino Alto Adige	440	690
Vigneti DOCG di Valdobbiadene (TV)	Veneto	300	500
Vigneti DOCG nelle colline di Montalcino (SI)	Toscana	250	600

**Pubblicato in News**

**Etichettato sotto #vino #vitigni #vigneto**

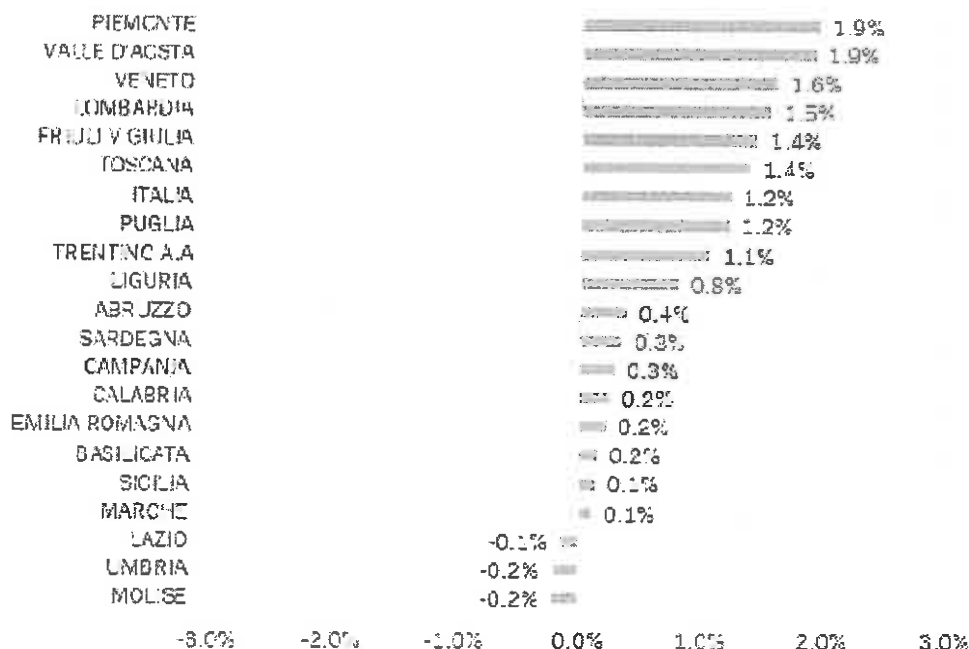


## Il valore dei vigneti in Italia per regione e provincia – dati CREA, aggiornamento 2018

Il valore dei vigneti in Italia per regione e provincia – dati CREA, aggiornamento 2018

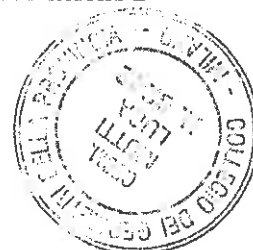
bacca

Variazione prezzi annua tra il 2013 e il 2018 (%)



Nonostante l'andamento tutt'altro che rassicurante dell'economia italiana, il valore dei vigneti italiani è cresciuto leggermente anche nel 2018, garantendo dunque una adeguata protezione dell'investimento. Tutto questo naturalmente viene prima di considerare il valore generato in termini di produzione agricola.

I dati regionali e provinciali pubblicati da CREA indicano un incremento dello 0.7% per il 2018 da 53200 a 53600 euro per ettaro. In testa alla classifica regionale e provinciale troverete le zone che hanno una maggiore penetrazione di vini DOC e quelle soggette al boom degli spumanti in particolare. Toscana, Piemonte, Trentino Alto Adige e Lombardia sono tutte intorno al +2% o meglio, mentre si registra un leggero calo per i valore dei vigneti veneti, nonostante il beneficio del Prosecco. Le regioni del sud Italia sono invece tutte a cavallo dello zero virgola più o meno e registrano valori assoluti sensibilmente inferiori. Visto che abbiamo appena analizzato gli stessi dati per la Francia, vale la pena di mettere giù un semplice confronto: l'incremento dello 0.7% dell'Italia per il 2018 si confronta con un +2.3% per la Francia, mentre in termini di valori assoluti non c'è confronto, dato che il vigneto francese viaggia in media intorno a 72-73mila euro per ettaro. Passiamo a commentare qualche dato.





Valore medio vigneti per ettaro per regione

	2008 EUR/ha	2013 EUR/ha	2017 EUR/ha	2018 EUR/ha	2018/17 %	2018/13 % annua	2018/08 % annua
PIEMONTE	56.1	63.8	69.0	70.2	1.8%	1.9%	2.3%
VALLE D'AOSTA	39.2	47.4	50.1	52.1	4.0%	1.9%	2.9%
LOMBARDIA	52.6	54.2	57.1	58.5	2.5%	1.5%	1.1%
TRENTINO A.A.	304.3	241.8	249.6	254.9	2.1%	1.1%	-1.8%
VENETO	129.1	130.1	142.1	140.9	-0.9%	1.5%	0.9%
FRIULI V. GIULIA	55.8	60.1	64.1	64.6	0.8%	1.4%	1.5%
LIGURIA	37.3	37.5	38.5	39.0	1.2%	0.8%	0.5%
EMILIA ROMAGNA	42.9	47.5	48.0	48.1	0.2%	0.2%	1.1%
TOSCANA	66.4	54.3	55.9	58.2	4.1%	1.4%	-1.3%
UMBRIA	20.2	19.2	19.0	19.0	-0.1%	-0.2%	-0.6%
MARCHE	23.3	24.1	24.2	24.2	0.1%	0.1%	0.4%
LAZIO	27.1	25.8	25.7	25.5	-0.2%	-0.1%	-0.5%
ABRUZZO	27.8	28.2	28.8	28.8	0.0%	0.4%	0.4%
MOLISE	22.8	24.0	23.8	23.7	-0.1%	-0.2%	0.4%
CAMPANIA	21.3	22.2	22.3	22.5	0.8%	0.3%	0.6%
PUGLIA	18.8	20.0	21.1	21.3	0.9%	1.2%	1.3%
BASILICATA	14.0	14.8	15.0	14.9	-0.5%	0.2%	0.6%
CALABRIA	19.7	20.0	20.3	20.3	0.0%	0.2%	0.3%
SICILIA	15.0	15.0	15.1	15.2	0.4%	0.1%	0.1%
SARDEGNA	12.3	12.6	12.7	12.8	0.4%	0.3%	0.4%
ITALIA	49.1	50.4	53.2	53.6	0.7%	1.2%	0.9%

Fonte: I numeri del vino.it su dati CREA

- Secondo CREA, il valore medio di un ettaro di vigneto è stato di 53600 euro, +0.7% sul 2017 e +1.2% annuo da 5 anni a questa parte.
- Come vedete dalle tabelle lo spettro è molto ampio: si passa dai 13mila euro della Sardegna (+0.4%) ai 255mila euro del Trentino Alto Adige (+2.1%).
- Le crescite più elevate nel 2018 sono relative alla Toscana (+4.1%), alla Valle d'Aosta (+4%), alla Lombardia (+2.5%), al Trentino Alto Adige (+2.1%) e al Piemonte (+1.8%).
- L'unico dato nettamente negativo è quello invece del Veneto, -0.9%, che viene però da anni molto positivi (ancora +1.6% negli ultimi 5 anni).
- Su un orizzonte di 5 anni, i dati sono più omogenei: le regioni che hanno avuto le migliori performance sono quelle del nord Italia, con Piemonte/Valle d'Aosta intorno al 2% annuo, Lombardia, Veneto/Friuli Venezia Giulia sull'1.5% insieme alla Toscana e il Trentino Alto Adige con la Liguria sull'1%. L'unica regione del sud secondo CREA con un andamento positivo del valore fondiario dei vigneti è la Puglia, con un +1.2% annuo.
- Passando ai dati provinciali, la lista si allunga e il range si allarga. Il dato di Bolzano, 400mila euro per ettaro è stabile, mentre cresce a 181mila euro (+4.6%) il valore medio della provincia di Trento. Trovate poi Treviso a 180mila euro ma in calo del 2%, Verona a 150mila stabile e Cuneo a 133mila (+1.6%).
- Se infine passiamo a un orizzonte decennale, a livello regionale il Piemonte (+2.3% annuo) e la Valle d'Aosta (+2.9%) sono chiaramente avanti rispetto a tutte le altre regioni.

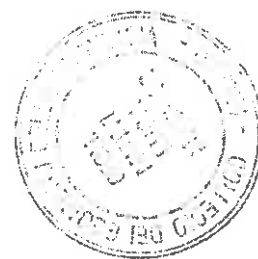
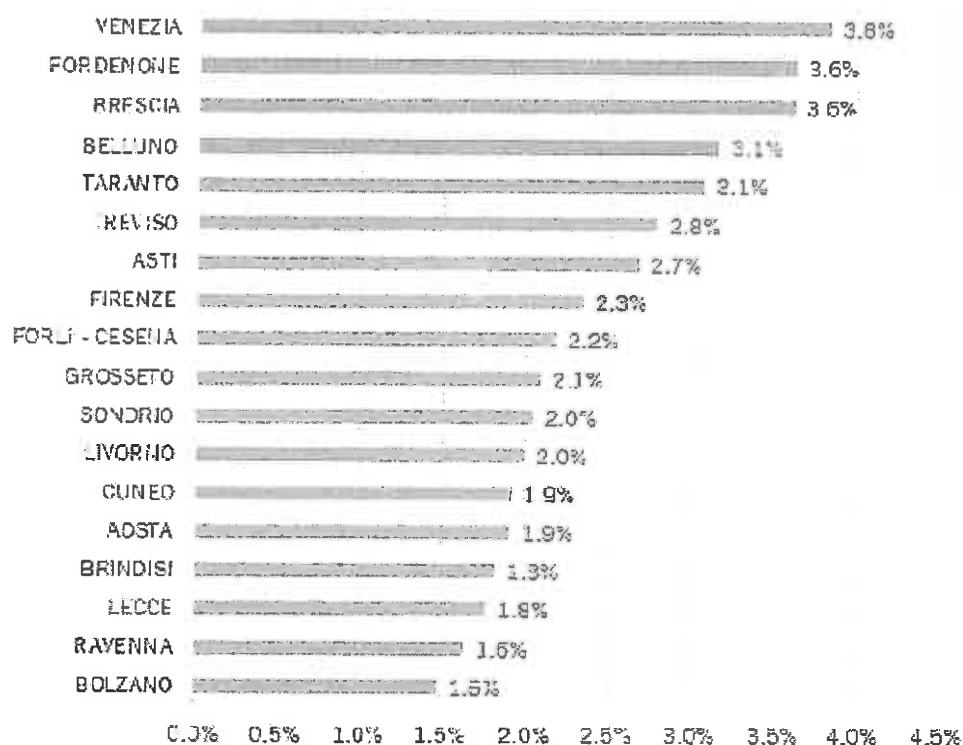


- Vi lascio alla consultazione delle lunghe tabelle!

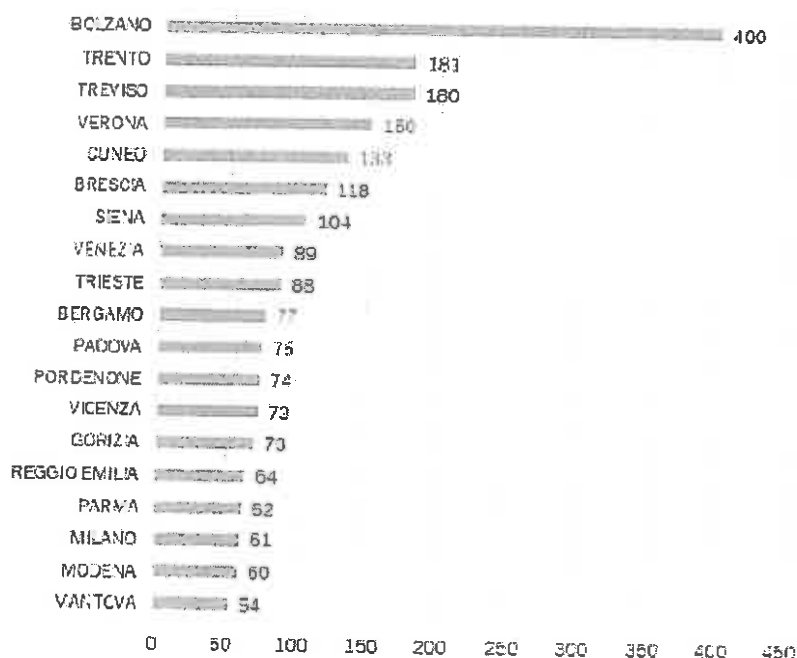
**Se siete arrivati fin qui...**

...ho un piccolo favore da chiedervi. Sempre più persone leggono "I Numeri del Vino", che pubblica da oltre dieci anni tre analisi ogni settimana sul mondo del vino senza limitazioni o abbonamenti. La pubblicità e le sponsorizzazioni servono per aiutare una missione laica in Perù. Per fare in modo che questo lavoro continui e resti integralmente accessibile, ti chiedo un piccolo aiuto, semplicemente prestando la dovuta attenzione con una visita alle inserzioni e alle sponsorizzazioni presenti nella testata e nella sezione laterale del blog. Grazie. Marco

Variazione prezzi annua tra il 2013 e il 2018 (%) - maggiori incrementi



Valore medio per ettaro vigneti per provincia (2018)



Valore medio vigneti per ettaro per provincia

	2008	2013	2017	2018	2018/17	2018/13	2018/08
	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	%	% annua	% annua
BOLZANO	371.6	371.2	399.5	399.5	0.0%	1.5%	0.7%
TRENTO	269.7	175.8	173.1	181.0	4.6%	0.6%	3.9%
TREVISO	129.5	157.3	184.1	180.4	-2.0%	2.8%	3.4%
VERONA	171.5	146.9	150.2	150.2	0.0%	0.5%	-1.3%
CUNEO	107.3	121.2	131.2	133.3	1.6%	1.9%	2.2%
BRESCIA	95.5	98.7	111.1	117.8	6.1%	3.6%	2.1%
SIENA	122.1	98.2	90.3	104.4	5.1%	1.2%	-1.5%
VENEZIA	87.9	73.7	89.0	89.0	0.0%	3.8%	2.8%
TRIESTE	64.5	90.4	84.9	87.7	3.3%	-0.6%	3.1%
BERGAMO	75.8	78.1	77.1	76.8	-0.3%	-0.3%	0.1%
PADOVA	80.0	74.9	73.5	74.7	1.6%	0.0%	-0.7%
PORDENONE	58.3	62.0	74.2	74.1	-0.2%	3.6%	2.4%
VICENZA	81.1	74.5	73.1	73.1	0.0%	-0.4%	-1.0%
GORIZIA	60.9	68.0	65.6	70.2	7.0%	0.6%	1.4%
REGGIO EMILIA	58.6	63.7	64.0	64.0	0.0%	0.1%	0.0%
PARMA	55.5	62.4	62.2	62.2	0.0%	-0.1%	1.1%
MILANO	55.6	60.7	60.7	60.7	0.0%	0.0%	0.9%
MODENA	67.1	64.6	60.2	59.6	-1.0%	-1.6%	-1.2%
MANTOVA	53.9	56.7	53.5	54.3	2.2%	-0.9%	0.1%
RIMINI	48.4	55.9	53.4	53.4	0.0%	-0.9%	1.0%
LODI	50.4	52.7	52.7	52.7	0.0%	0.0%	0.5%

## Italia" fa boom: quotazioni vertiginose per i vigneti nei territori più importanti

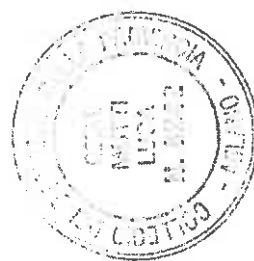
Stime WineNews: a Barolo 1,2 milioni di euro ad ettaro, si arriva a 900.000 per il Brunello, crescono Valpolicella, Prosecco e non solo



I vigneti di Michele Chiaro nel Cervo, uno dei cru più prestigiosi di Barolo

Tra successo dei vini sui mercati del mondo, investimenti di impresa e, talvolta, capitali della finanza mondiale che si muovono e cercano "beni rifugio" relativamente sicuri sui cui immobilizzarsi, tra passione per un prodotto che fa del legame con il territorio (ma anche della forza di alcuni brand ed etichette simbolo) il suo punto di forza, e la forza di un settore che, nonostante tante criticità, cresce ancora, ma anche albi dei vigneti chiusi che non consentono di crescere in dimensione, aumentano, in alcuni casi vertiginosamente, le quotazioni dei vigneti nelle denominazioni più importanti del Belpaese.

È il trend, in atto da alcuni anni, che si conferma dall'indagine di WineNews, che ha raccolto le opinioni di imprenditori, broker ed intermediari, per trarre delle stime che, ovviamente, tali vanno considerate, al netto di tanti fattori che incidono sul valore reale degli ettari, al momento delle trattative vere e proprie (esposizione, età e stato dei vigneti, l'essere o meno in sottozone e cru storicizzati, la presenza di immobili, la contiguità con terreni già di proprietà dell'acquirente e così via). Dalle quotazioni raccolte, emerge al top assoluto il Barolo, che si conferma "re" dei vini italiani, anche nei valori dei terreni, ormai ai livelli dei territori più prestigiosi del mondo, come Borgogna o Bordeaux: nelle Langhe patrimonio Unesco, un ettaro iscritto alla Docg del più importante rosso piemontese viaggia su 1,2 milioni di euro ad ettaro, cifra sotto la quale non si muove nulla, ma nei cru più importanti (in una delle pochissime denominazioni d'Italia ad aver completato, da anni, una vera e propria zonazione, ndr) si arriva a punte di 2,5 milioni di euro ad ettaro. Stessa dinamica seguita dal Barbaresco, con quotazioni, però, ben inferiori, sui 600.000 euro ad ettaro, stima che, anche in questo caso, sale di molto se si punta sui cru. Altro territorio con quotazioni stellari è quello del Brunello di Montalcino, dove la



rivalutazione, in poco più di 50 anni di vita della denominazione (la Doc risale al 1968) è stata di oltre il 4.500%, con valori che oscillano tra i 750.000 ed i 900.000 euro ad ettaro, con punte che sfiorano 1 milione nelle vigne top della collina di Montalcino. Quotazioni notevoli anche in Valpolicella, dove nella zona classica, per i vigneti da cui nasce l'Amarone, si sta tra i 450.000 ed i 550.000, con punte anche di 600.000 euro.

Ancora, si parte da almeno 500.000 euro per un ettaro in Alto Adige, territorio d'eccellenza soprattutto per la produzione bianchista, dove a dettare le quotazioni, che sfiorano 1 milione di euro nelle microzone più importanti, sono anche le particolari condizioni di impianto, i terrazzamenti e, ovviamente, la scarsità di ettari sul mercato. Si vai dai 400.000 ai 500.000 euro ad ettaro, invece, a Bolgheri, uno dei territori più performanti del vino italiano, protagonista di una grande crescita sui mercati e, di pari passo nei valori fondiari. Ed ancor più rapida è stata quella del Prosecco, re delle bollicine italiane e da qualche anno anche traino dell'export enologico del Belpaese: se nella Docg del Conegliano Valdobbiadene Prosecco Superiore si va dai 400.000 ai 450.000 euro ad ettaro, con punte di oltre 1 milione di euro sulla collina di Cartizze (dove, però, non c'è sostanzialmente nulla sul mercato, ndr), nella molto più estesa Doc Prosecco, a cavallo tra Veneto e Friuli Venezia Giulia, il valore di un ettaro vitato si aggira intorno ai 200.000 euro.

Sempre in tema di spumanti, in Franciacorta, il valore di un ettaro vitato viaggia sui 250.000 euro, e si arriva a 300.000 per le vigne più pregiate. Quotazioni simili a quelle del Lugana, territorio storico e salito alla ribalta mediatica solo di recente, anche dopo importanti investimenti di tante importanti realtà venete e non solo, che ha visto i valori dei propri vigneti salire sui 250.000 euro ad ettaro.

Tornando in Toscana, si tratta sui 170.000 euro per un vigneto iscritto a Chianti Classico, uno dei territori più belli del vino italiano (tra Siena e Firenze), dove le vigne migliori e le sottozone arrivano a 200.000 euro. Più abbordabile, invece, il prezzo di un ettaro vitato a Chianti, la denominazione più grande della Regione e marchio tra i più conosciuti al mondo, mentre a Montepulciano, perla del Rinascimento, un ettaro iscritto a Vino Nobile di Montepulciano si oscilla tra i 120.000 ed i 150.000 euro ad ettaro.

Più abbordabili, infine, le quotazioni di due territori boutique del vino italiano: a Montefalco, nel cuore dell'Umbria, un ettaro a Sagrantino di Montefalco si aggira sugli 80.000 euro ad ettaro, stessa quotazione di un ettaro vitato sull'Etna, in Sicilia, dove per i vigneti più pregiati del "vulcano" si arriva anche ai 100.000 euro ad ettaro.

Stime, come detto, che danno, però, l'idea dell'importanza del settore enologico nel suo complesso. Perché il contributo del comparto enologico all'economia nazionale non è dato solo dal giro di affari che questo crea con la vendita delle bottiglie sui mercati interni ed esteri, ma anche dall'aspetto immobiliare: i vigneti italiani sono particolarmente ambiti dagli investitori, nazionali e internazionali, e questo ha contribuito a mantenere il loro valore elevato negli anni diversamente da quanto accaduto per i terreni destinati ad altre coltivazioni. Un ettaro di vigneto, in Italia, viene venduto mediamente a 30.000 euro, un prezzo particolarmente elevato se si considera che quello medio per un ettaro di terreno con altra vocazione è di meno di 20.000 euro (dati Inea - Istituto Nazionale di Economia Agraria).

Ma per avere ragionevoli prospettive di ritorno su questo tipo di investimento, che notoriamente è a lungo termine, è necessario sapersi muovere con accortezza e cognizione di causa nelle situazioni dei vari territori. Stabilire il reale valore di un vigneto ai fini dell'investimento resta un'operazione complessa, dove entrano in gioco non solo le variabili agronomiche, ma anche, come detto, il valore aggiunto legato alla fama del territorio, al blasone della denominazione e alla tradizione della tipologia prodotta e agli altri assets materiali e immateriali che connaturano l'azienda e il territorio. Tra questi riveste una fondamentale



importanza quello della "marca" (aziendale ma anche di territorio) che raccoglie essenziali elementi quali, identità, personalità, cultura progettuale, capacità innovativa, coscienza ecologica, storicità e know how, che costituiscono il surplus necessario nelle moderne economie del brand equity. In questo senso, le quotazioni ad ettaro "chiavi in mano" hanno un valore indicativo, tenendo conto anche che gli albi dei vigneti delle Denominazioni sono sostanzialmente chiusi e quindi il numero degli ettari non può crescere ulteriormente, se non con modifiche normative; altro aspetto da considerare è che talvolta, seppur raramente, gli investimenti seguono logiche più legate alla finanza di stampo internazionale che a veri progetti d'impresa.

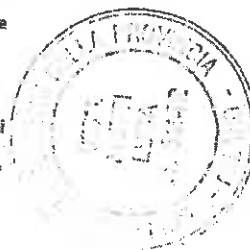
Comprare un'azienda vinicola e saperla gestire sono poi due cose assai diverse, come hanno imparato a loro spese quegli investitori che nella metà degli anni Novanta del Novecento si erano illusi di ottenere grandi guadagni dalle loro produzioni senza avere idea delle difficoltà cui sarebbero andati incontro. Un elemento che pare sia stato ricevuto adeguatamente, visto che i passaggi di proprietà tra aziende vitivinicole sono sempre più ad appannaggio di imprenditori già presenti nel mondo del vino, anche se, evidentemente, le eccezioni non mancano.

Quello che emerge, però, è la notevole rivalutazione dei vigneti nei territori più importanti, ma guardando alla sola classifica che emerge dall'analisi WineNews non si coglierebbe, però, il vero senso di questi valori, al di là della confortante crescita diffusa, evidentemente quasi scontata, anche considerando l'incidenza del costo della vita e l'introduzione dell'Euro.

Cinquant'anni fa lo stato del vino italiano era molto diverso da quello attuale e la sua svolta definitiva è decisamente avvenuta in tempi più recenti. Si pensi, solo per fare un esempio, che non esistevano i diritti d'impianto e che, ed è questo l'elemento più macroscopico, la storicizzazione di quasi tutte queste denominazioni era sostanzialmente "debole", ad eccezione di Barolo e Barbaresco e del Chianti Classico (che ha dovuto confrontarsi di contro con una serie di criticità che nel corso del tempo non hanno permesso una più importante capitalizzazione di un nome storico e ben conosciuto anche fuori d'Italia), con il Brunello praticamente sconosciuto, e l'Amarone della Valpolicella più o meno nelle stesse condizioni.

Ecco allora che i numeri dell'analisi WineNews vanno letti sotto un'altra luce, nel senso che le denominazioni più storicizzate hanno saputo, nel loro complesso, ritagliarsi una posizione di rilievo con gradualità nel corso del tempo, giocando, appunto, sul loro valore aggiunto pregresso, mentre nei casi del Brunello di Montalcino e dell'Amarone della Valpolicella il processo di valorizzazione, quasi tutto da collocare nella seconda metà degli anni Novanta del secolo scorso, è stato più concentrato nel tempo e di dimensioni più macroscopiche anche se intriso fin dall'inizio da un substrato storico concreto. Un dato però resta chiaro: sono queste denominazioni che hanno saputo, pur con vicende diverse, valorizzare il loro patrimonio storico che risiedeva nei loro vigneti e che ha finito con l'emergere, nel caso delle valorizzazioni più recenti, accanto ai successi di vendita. Altre denominazioni hanno fatto registrare impennate di valore di assoluto rilievo, ma nel recentissimo passato.

Si tratta dunque di un processo di valorizzazione dalla chiara non omogeneità in quanto ha interessato territori diversi e variegati e dove le vicende storiche del mondo del vino italiano hanno segnato profondamente questo processo, amplificando la valorizzazione di una zona piuttosto che un'altra. Un trend che comunque ha generato valori importanti, che sottolineano un tasso di crescita notevole, a conferma del ruolo di primaria grandezza del "Vigneto Italia". Da quando, il 1° novembre 1986 entrarono in vigore i disciplinari delle prime quattro Doc italiane, le denominazioni che, al di là dei dibattiti sempre aperti e con le "imperfezioni" che continuano a persistere, di fatto, disegnarono la geografia enologica italiana, consegnando, in prima battuta, ai Consorzi di tutela la



Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
lrmutti@studiomutti.com

possibilità di stabilire la classificazione dei vini italiani.

Focus - Le stime dei vigneti nei territori "più in" d'Italia by [www.winenews.it](http://www.winenews.it)

Alto Adige: la soglia minima è stabilmente a 500.000 euro per ettaro (particolari condizioni di impianto, terrazzamenti, scarsità di vigneti sul mercato), con punte fino ad 1 milione;

Amarone della Valpolicella: nella Valpolicella Classica, le quotazioni vanno 450.000/550.000 euro ad ettaro;

Prosecco (nei territori di Conegliano e Valdobbiadene): tra i 400.000 e i 450.000 euro ad ettaro, che scendono sui 200.000 euro nell'area del Prosecco Doo; Cartizze, sui 1 milione ad ettaro;

Franciacorta: un ettaro, in media, vale sui 250.000 euro, con punte di 300.000 per le vigne più pregiate;

Barolo: sotto i 200.000 euro ad ettaro non si compra nulla ed i cru più importanti vanno ben oltre a 2,5 milioni ad ettaro, nei templi del re dei vini;

Barbaresco: sotto i 600.000 euro ad ettaro non si acquista, con i cru più importanti che superano anche di molto questa cifra, e c'è grande scarsità di vigneti sul mercato;

Brunello di Montalcino: 750.000 euro ad ettaro, con punte quasi ad 1 milione, per le vigne top della collina di Montalcino;

Bolgheri: 400.000 euro ad ettaro, con punte di 500.000 euro, per uno dei territori più performanti dell'Italia del vino;

Chianti Classico: un ettaro sta sui 170.000 euro, con punte fino a 200.000, in uno dei territori più belli d'Italia;

Chianti: un ettaro è valutabile sui 70/80.000 euro nel territorio del vino italiano più conosciuto al mondo;

Nobile di Montepulciano: tra i 120.000 ed i 150.000 euro ad ettaro nella culla del Rinascimento;

Etna: 80.000 euro ad ettaro, con punte a 100.000 euro nelle zone viticole più pregiate del "vulcano";

Lugana: un ettaro è valutabile sui 250.000 in uno dei territori emergenti, negli ultimi anni, nelle quotazioni dei vigneti;

Sagrantino di Montefalco: 80.000 euro ad ettaro per i vigneti del famoso rosso di Montefalco



## 6. Valutazione beni immobili con riferimento alla data attuale

Dati catastali					sup.ce	valore €/mq.	coeff. dest.	€/mq.	valore totale
destinazione	fg.	mapp.	sub.	Cat. / qualità					
CASTELLINA IN CHIANTI Loc. San Niccolò									
abitazione P.T-1-2	42	66	2	A/2	342	€ 2.500,00	1,30	€ 3.250,00	€ 1.111.500,00
abitazione P.T-1°	42	66	3	A/2	138	€ 2.500,00	1,30	€ 3.250,00	€ 448.500,00
abitazione P.T. - soppalco	42	66	4	A/2	186	€ 2.500,00	1,30	€ 3.250,00	€ 606.060,00
opificio	42	302	1	D/1					€ 25.000,00
area cortilizia pertinenziale									€ 20.000,00
totale fabbricati									€ 2.211.060,00
CASTELLINA IN CHIANTI Terreni									
	42	14		pascolo arb.	4.140			€ 1,00	€ 4.140,00
	42	16		vigneto	2.004			€ 19,00	€ 38.076,00
				uliveto	1.803			€ 14,00	€ 25.242,00
	42	64		uliveto	6.380			€ 14,00	€ 89.320,00
	42			vigneto	5.800			€ 19,00	€ 110.200,00
	42	65		vigneto	6.160			€ 19,00	€ 117.040,00
				seminativo	2.460			€ 1,70	€ 4.182,00
	42	73		vigneto	3.550			€ 19,00	€ 67.450,00
	42	74		uliveto	9.115			€ 14,00	€ 127.610,00
				vigneto	4.500			€ 19,00	€ 85.500,00
	42	75		seminativo	730			€ 1,70	€ 1.241,00
				vigneto	700			€ 19,00	€ 13.300,00
	42	198		pascolo arb.	1.620			€ 1,00	€ 1.620,00
	42	199		pascolo arb.	690			€ 1,00	€ 690,00
	42	202		bosco misto	8.070			€ 0,50	€ 4.035,00
	42	216		pascolo	350			€ 1,00	€ 350,00
totale terreni									€ 689.996,00
complessivamente									€ 2.901.056,00

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 29 ottobre 2020

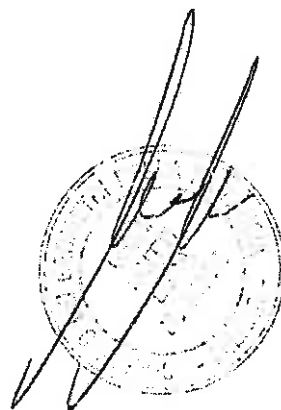
  
Geom. Luca Mutti



## 7. Allegati

---

- situazione catastale e comunale



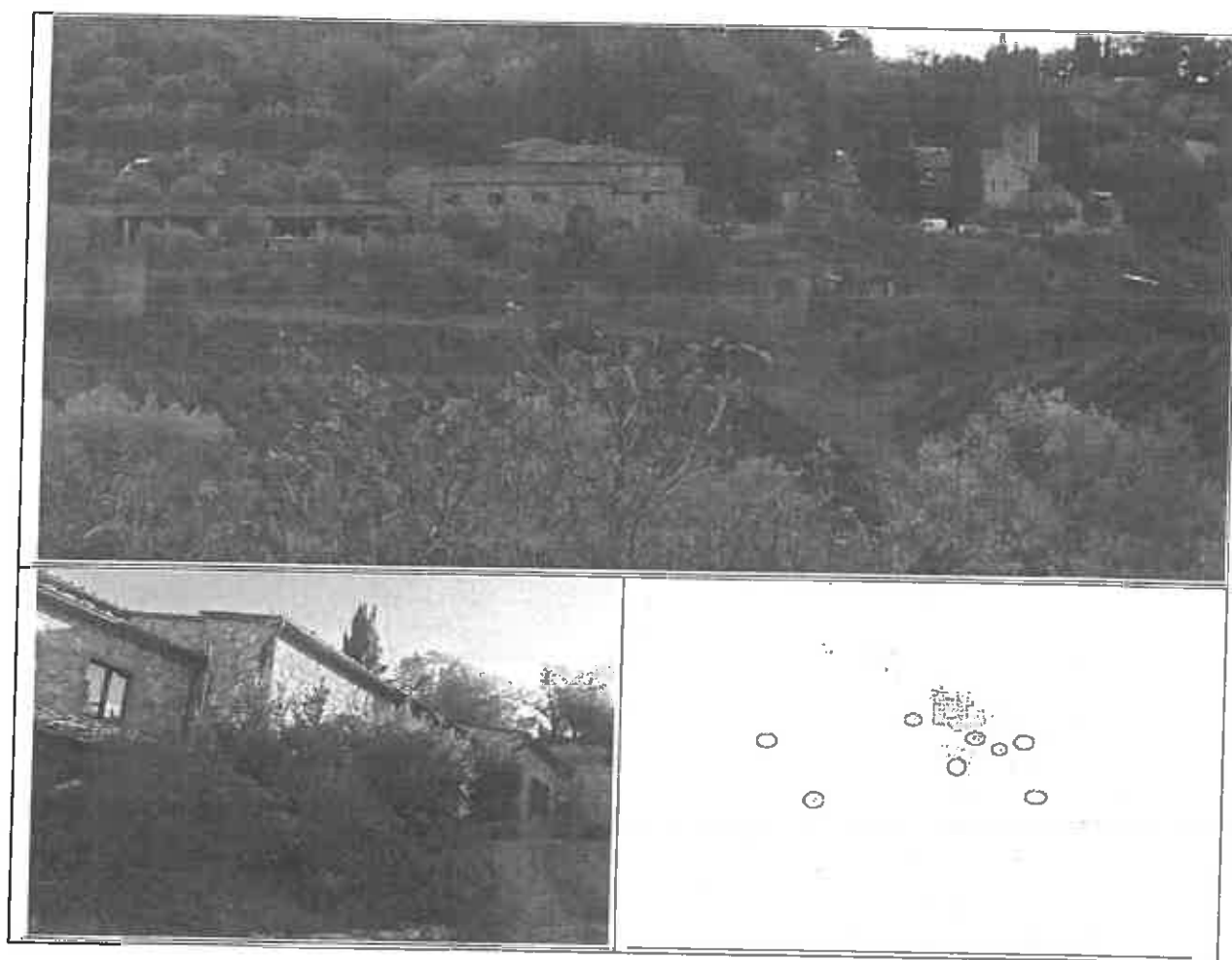
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA STRAGIUDIZIALE 2020**

Valutazione del complesso di beni immobili di proprietà della Società:

**Castellare di Castellina Srl - P.I. 00665130522 con sede in Siena**

I beni sono ubicati presso i complessi industriali ubicati in :

**- Castellina in Chianti (SI)**



La valutazione è riferita alla data attuale

**Il Perito**

**Geometra Luca Mutti**

Via Carlo De Angeli, n.3 20141 Milano

lmutti@studiomutti.com – luca.mutti@geopec.it



## 1. Indice

2 - Premesse	pag.	3
3 - Limiti dell'incarico	Pag.	4
4 - Dettaglio cespiti immobiliari	pag.	4
4.1 Situazione catastale	pag.	4
4.2 Individuazione dell'utilizzo dei terreni per qualità di vigneto	pag.	5
4.3 Situazione comunale	pag.	6
4.4 Situazione ipotecaria	pag.	6
4.5 Descrizione cespiti	pag.	11
5 - Criteri di stima beni immobili	pag.	12
5.1 Le finalità della stima ed i vari criteri riconosciuti ed accreditati	pag.	14
6 - Valutazione beni immobili con riferimento alla data attuale	pag.	35
7 - Allegati	pag.	36



## 2. Premesse

Il sottoscritto geom. Luca Mutti con Studio in Milano Via Carlo De Angeli, n. 3 regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8242 e all'Albo dei Consulenti presso il Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto l'incarico a seguito della sottoscrizione del disciplinare di incarico datato 15 settembre 2020, dal Legale rappresentante della Società Castellare di Castellina srl, Dr. Alessandro Cellai di procedere alla stima del compendio immobiliare con riferimento alla data attuale, di proprietà della predetta Società ed ubicato in Castellina in Chianti (SI) Loc. San Niccolò.

Le finalità della stima, sono meglio indicate nel disciplinare di incarico, pertanto si è espresso un valore in ipotesi di continuità aziendale, anche se sono esclusi dalla presente impianti e macchinari, mentre i terreni e le relative coltivazioni di vitigni ed uliveti sono parte integrante del complesso anche ai fini amministrativi ed urbanistici, non possono ne potranno mai essere scissi in termini di proprietà.

La valutazione dei beni mobili quali impianti macchinari ed attrezzature sono esclusi dalla presente stima in quanto di alcun interesse economico.

Si sono svolte indagini oggettive, approfondendo le dinamiche del mercato immobiliare locale, anche per i periodi precedenti a quello in esame, al fine di raccogliere dati sufficienti per ricostruire il giusto valore di vendita, dovendo prevedere un assorbimento rapido nel tessuto locale, di immobili di diversa destinazione e natura.

Le attività svolte sono state le seguenti:

- sopralluogo presso i beni immobili della Società;
- accertamento della situazione ipotecaria ventennale oggi risultante presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di competenza con identificazione dei gravami per singoli immobili;
- reperimento ove possibile, di comparabili in termini economici che potessero agevolare una corretta comparazione tra la realtà in esame e situazioni immobiliari che potessero rappresentare analogie.

Il sottoscritto è stato esonerato dal verificare la effettiva regolarità edilizia e catastale ai sensi della L. 122/2010 e dal D.M. 380/01

## 3. Limiti dell'incarico

Trattandosi di una realtà industriale di notevoli dimensioni e data la tempistica relativamente breve, chi scrive ha ritenuto chiarire i limiti di indagine:

- per i beni immobili

1. la ricostruzione della situazione comunale si è basata su documenti in parte forniti dalla Società, il sottoscritto per detti elementi ha verificato la correttezza, ma non si assume alcuna responsabilità in merito alla presenza di eventuali contestazioni sollevate da parte degli uffici tecnici Comunali di cui il sottoscritto non è stato messo al corrente, inoltre ai fini della conformità edilizia e catastale, si è proceduto ad un confronto tra lo stato di progetto fornito dalla società e quanto rilevato in loco, e solo da detti documenti si è potuto dare un giudizio in merito alla regolarità edilizia ai sensi del D.M 380/01 e dalla L. 122/2010, prendendo a riferimento la documentazione fornita dalla società;
2. in merito ai provvedimenti edilizi presentati con le "autodenunce" quali SCIA, DIA, CILA chi scrive è stato esonerato dal verificare la corretta redazione dei progetti nel rispetto delle norme amministrative ed urbanistiche, la responsabilità è demandata al professionista che ha asseverato i progetti.
3. si è proceduto alla valorizzazione, tenuto conto dell'attuale stato ed in funzione di quanto la società ha messo a disposizione al sottoscritto, non è dato sapere, oltre a quanto eventualmente citato, se vi siano vincoli, servitù di qualsiasi genere non trascritti, vincoli amministrativi, urbanistici, di utilizzo, giuridici, che non dovessero risultare dalle trascrizioni.
4. non è dato sapere se vi siano azioni di confinanti o altri per eventuali azioni di usucapione di parti immobiliari
5. non vi è dato sapere se vi siano cause in corso che possano costituire lesioni al patrimonio immobiliare

#### 4. Dettaglio cespiti immobiliari

##### **4.1 Situazione catastale**

Gli immobili risultano attualmente identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio come segue:

**A) Castellare di castellina Srl - P.I. 01026740520 con sede in Gavorrano (GR), Loc. Podere Bartolina**  
Catasto Fabbricati

- foglio 42, mappale A, Cat. E/7, Loc. San Niccolò snc, P.T., RC€ 756,00 Mappale 67, sub. 4
- foglio 42, mappale 67, sub. 7, Cat. A/2, cl. 3, vani 9, loc. San Niccolò n. 1, P.T-1-2, RC€ 1.045,83
- foglio 42, mappale 67, sub. 8, Cat. A/2, cl. 3, vani 6,5, loc. San Niccolò snc, P.1°, RC€ 755,32
- foglio 42, mappale 67, sub. 13, Cat. A/3, cl. U, vani 5, loc. San Niccolò snc, P.1°, RC€ 413,17

- foglio 42, mappale 67, sub. 12, Cat. A/2, cl. 3, vani 12,5, loc. San Niccolò snc, P.T, RCE 1.452,54
- foglio 42, mappale 313 sub. 1 - 2, Cat. C/2, cl. 4, cons. mq. 91, loc. San Niccolò snc, P.T, RCE 103,40
- foglio 42, mappale 313 sub. 3, Cat. C/4, cl. 1, cons. mq. 88, loc. San Niccolò snc, P.S1-T, RCE 281,78

#### Catasto Terreni

- foglio 42, mappale 123, vigneto, cl. 3, ha. 0.33.00, RDE 9,37, RA€ 9,37
- foglio 42, mappale 130, uliv / vigneto, cl. 3, ha. 0.03.40, RDE 0,88, RA€ 0,88
- foglio 42, mappale 231, uliv / vigneto, cl. 4, ha. 0.04.20, RDE 0,54, RA€ 0,76
- foglio 42, mappale 232, uliv / vigneto, cl. 4, ha. 0.04.30, RDE 0,56, RA€ 0,78
- foglio 42, mappale 304, vigneto, cl. 3, ha. 1.49.76, RDE 42,54, RA€ 42,54
- foglio 42, mappale 314, vigneto, cl. 3, ha. 0.32.83, RDE 9,33, RA€ 9,33

#### **4.2 Individuazione dell'utilizzo dei terreni per qualità di vigneto**

Foglio	Part.	Tipologia terreno	Ha	Qualità vigneto
42	304	Vigneto	1,4976	Canaioolo nero+Colorino n.+Sangiov.nero  Sangiov.nero
42	123	Vigneto	0,33	
42	130	Uliv-vignet	0,034	
42	131	Fabb rurale	0,042	
42	132	Uliv-vignet	0,3033	
42	132	Vigneto	0,0687	
42	231	Uliv-vignet	0,042	
42	232	Uliv-vignet	0,043	
coltivazioni		<b>HA TOTALI</b>	<b>Mq.</b>	
		<b>Vigneto</b>	<b>1,8963</b>	
		<b>Uliv-vignet</b>	<b>0,4223</b>	
		<b>Fabb rurale</b>	<b>0,0420</b>	

#### **4.3 Situazione comunale**

- Parere favorevole espresso dal Comune di Castellina in Chianti come da comunicazione del 10/07/2001 Prot.7703 in merito al Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale in loc. Caselle.
- Comunicazione del Comune di Castellina in Chianti del 2/03/2006 Prot. 2346 in merito al rilascio di attestazione di conformità in sanatoria per "modifiche interne ed esterne eseguite in assenza di attestazione di conformità".
- Comunicazione di parere favorevole espresso dalla Commissione in data 20/11/2012 Prot. 9044 in merito alla richiesta di autorizzazione ambientale in sanatoria ex art. 167 d.lgs. 42/04 per opere eseguite in assenza della prescritta autorizzazione ambientale inerenti la deviazione di tracciato stradale loc. San Niccolò' Castellina in Chianti (SI)

- Richiesta di permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R. 112005 (pratica edilizia C/1/2013) in data 10.01.2013 al prot. n. 238; due cantine completamente interrato e contestuale recupero di uno stato preesistente delle sistemazioni esterne tramite rifacimento di muri di contenimento e livellamenti delle quote di campagna"
- Richiesta di autorizzazione ambientale in sanatoria ai sensi ex art. 167 D.Lgsd 42/04 relativa ad opere eseguite in assenza della prescritta autorizzazione ambientale ( A/7/13) in data 11.02.2013 al prot. n. 1115;
- Richiesta di autorizzazione al mantenimento delle opere ai fini del vincolo idrogeologico art. 85 L.R: 39/2000 e s.m.i. e del DPGR n. 48/2003 ( VIDR 6/2013) in data 11.02.2013 al prot. n. 1117.
- Comunicazione del Comune di Castellina in Chianti del 24/05/2013 Prot. 4119 del rigetto in merito al permesso di costruire in sanatoria n. C/1/2013 per realizzazione di cantina interrata in Loc. San Niccolò

#### 4.4 Situazione ipotecaria

L'ispezione ipotecaria effettuata presso le Conservatorie dei RR.II. di Siena e poste a carico della Società Castellare di Castellina, ha evidenziato le seguenti formalità:

##### Conservatoria RR.II. Siena

Elenco omonimi:

1. CASTELLARE DI CASTELLINA S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA Con sede in CASTELLINA IN CHIANTI (SI) Codice fiscale 00665130522 \*
2. NETTUNO S.R.L. Con sede in CASTELLINA IN CHIANTI (SI) Codice fiscale 00665130522
3. IL CASTELLARE S.R.L. \*\*\* Con sede in SIENA (SI) Codice fiscale 00845870526
1. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/1985 - Registro Particolare 421 Registro Generale 599 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/07/1988 - Registro Particolare 3149 Registro Generale 5526 Pubblico ufficiale GRILLO VIERI Repertorio 22141 del 27/06/1988 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI (SI)
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/1991 - Registro Particolare 2437 Registro Generale 3802 Pubblico ufficiale MARIO ZANCHI Repertorio 3290 del 30/04/1991 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Immobili siti in CASTELNUOVO BERARDENGA(SI), MONTERIGGIONI (SI)
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/04/1994 - Registro Particolare 1847 Registro Generale 2972 Pubblico ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 7990 del 25/03/1994 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA Immobili siti in ASCIANO (SI) SOGGETTO ACQUIRENTE

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/01/1995 - Registro Particolare 321 Registro Generale 415 Pubblico  
ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 9268 del 21/12/1994 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in ASCIANO(SI) SOGGETTO ACQUIRENTE
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/12/1995 - Registro Particolare 6548 Registro Generale 10237 Pubblico  
ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 11053 del 21/12/1995 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in ASCIANO(SI) SOGGETTO VENDITORE
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/02/1996 - Registro Particolare 757 Registro Generale 1201 Pubblico  
ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 11469 del 09/02/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in ASCIANO(SI) SOGGETTO VENDITORE
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/11/1996 - Registro Particolare 4764 Registro Generale 7707  
Pubblico ufficiale VIERI GRILLO Repertorio 100262 del 15/10/1996 ATTO TRA VIVI -  
COMPRAVENDITA Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI(SI) SOGGETTO ACQUIRENTE
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/05/1997 - Registro Particolare 2435 Registro Generale 3428 Pubblico  
ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 13655 del 29/04/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in ASCIANO(SI) SOGGETTO VENDITORE
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/03/1998 - Registro Particolare 988 Registro Generale 1452 Pubblico  
ufficiale MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI Repertorio 30603 del 31/10/1997 ATTO  
AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI Immobili siti in CASTELLINA IN  
CHIANTI(SI)
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/08/1998 - Registro Particolare 4049 Registro Generale 6349 Pubblico  
ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 15911 del 18/08/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in ASCIANO(SI) SOGGETTO VENDITORE
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/04/1999 - Registro Particolare 1911 Registro Generale 3126 Pubblico  
ufficiale DR. FRANCESCO SALERNO Repertorio 22235/9128 del 12/03/1999 ATTO TRA VIVI -  
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)  
SOGGETTO CEDENTE
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/04/1999 - Registro Particolare 2190 Registro Generale 3645 Pubblico  
ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 17368 del 23/04/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in ASCIANO(SI) SOGGETTO VENDITORE



14. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/04/1999 - Registro Particolare 2191 Registro Generale 3647 Pubblico  
ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 17371 del 23/04/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ASCIANO(SI) SOGGETTO VENDITORE

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/1999 - Registro Particolare 2350 Registro Generale 3917 Pubblico  
ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 17287 del 14/04/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ASCIANO(SI) SOGGETTO VENDITORE

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/03/2002 - Registro Particolare 2108 Registro Generale 2975 Pubblico  
ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 35087 del 20/02/2002 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI  
DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI(SI)

17. ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2002 - Registro Particolare 1274 Registro Generale 6044 Pubblico  
ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 3030 del 11/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI(SI)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 991 del 15/07/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

18. ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2002 - Registro Particolare 1275 Registro Generale 6045 Pubblico  
ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 3031 del 11/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI(SI)  
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 992 del 15/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Comunicazione n. 546 del 29/04/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2018.  
Cancellazione totale eseguita in data 02/05/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs  
385/1993)

19. ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/2002 - Registro Particolare 1559 Registro Generale 7250 Pubblico  
ufficiale ZANCHI MARIO Repertorio 18936 del 12/07/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CASTELNUOVO BERARDENGA(SI)  
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1715 del 31/07/2002

\*\*\* NOTA ANNOTATA

20. ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2002 - Registro Particolare 1715 Registro Generale 7926 Pubblico ufficiale ZANCHI MARIO Repertorio 18936 del 12/07/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CASTELNUOVO BERARDENGA(SI), MONTERIGGIONI(SI) SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1559 del 2002

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1176 del 08/07/2003 (EROGAZIONE A SALDO)

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/07/2003 - Registro Particolare 4735 Registro Generale 7852 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 3826 del 11/07/2003 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI(SI) a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

22. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2003 - Registro Particolare 5201 Registro Generale 8536 Pubblico ufficiale ELENA TERRENGHI Repertorio 9328 del 21/07/2003 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI(SI) a favore del Comune di Castellina in Chianti

23. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/04/2004 - Registro Particolare 2328 Registro Generale 3760 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 4371 del 02/03/2004 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI(SI)

24. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2005 - Registro Particolare 3165 Registro Generale 5439 Pubblico ufficiale ZANCHI MARIO Repertorio 22663/8687 del 16/05/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI) SOGGETTO VENDITORE

25. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/05/2005 - Registro Particolare 3166 Registro Generale 5440 Pubblico ufficiale ZANCHI MARIO Repertorio 22663/8687 del 16/05/2005 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

26. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/05/2005 - Registro Particolare 3259 Registro Generale 5658 Pubblico ufficiale ZANCHI MARIO Repertorio 22661 del 16/05/2005 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO Immobili siti in CASTELNUOVO BERARDENGA(SI), MONTERIGGIONI(SI)

27. ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2005 - Registro Particolare 1510 Registro Generale 6033 Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. SIENA Repertorio 6157 del 25/05/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1407 del 18/07/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

28. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/06/2005 - Registro Particolare 3964 Registro Generale 7054 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 5715 del 14/06/2005 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI(SI)

29. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2006 - Registro Particolare 1792 Registro Generale 3160 Pubblico ufficiale ZANCHI MARIO Repertorio 23874/9391 del 14/03/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI) SOGGETTO VENDITORE

30. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2006 - Registro Particolare 1793 Registro Generale 3161 Pubblico ufficiale ZANCHI MARIO Repertorio 23874/9391 del 14/03/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 4669 del 27/07/2009

31. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/03/2006 - Registro Particolare 2139 Registro Generale 3744 Pubblico ufficiale ZANCHI MARIO Repertorio 23920/9416 del 27/03/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

32. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2011 - Registro Particolare 982 Registro Generale 1657 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 11910/7475 del 21/02/2011 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI(SI) a favore del Comune di Castellina in Chianti.

33. ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2011 - Registro Particolare 1075 Registro Generale 4981 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 12237/7640 del 14/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CASTELLINA IN

CHIANTI(SI) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA a favore di Banca dei Monti di Paschi di Siena Spa – importo capitale € 691.500,00 – importo ipoteca € 1.383.000,00, durata 8 anni.

34. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2013 - Registro Particolare 987 Registro Generale 1398 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 426 del 03/01/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CASTELLINA IN CHIANTI (SI) a favore di Bottazzi Valeria Ada.

#### 4.5 Descrizione cespiti

##### Superficie commerciale

Dati catastali					sup.ce mq.
destinazione	fg.	mapp.	sub.	Cat. / qualità	
CASTELLINA IN CHIANTI loc. San Niccolò					
Deposito / Chiesa	42	a-67	4	E/7	116
Abitazione P-T-1-2°	42	67	7	A/2	297
Abitazione P.1°	42	67	8	A/2	185
Abitazione P.1°	42	67	13	A/3	86
Abitazione P.T	42	67	12	A/2	345
Deposito P.T.	42	313	1 e 2	C/2	118
Area esterna / piscina	42	313	3	C/4	426
<b>Terreni</b>	42	123	vigneto		3.300
	42	130	uliv / vigneto		340
	42	231	uliv / vigneto		420
	42	232	uliv / vigneto		430
	42	304	vigneto		14.976
	42	314	vigneto		3.283

Per quanto concerne gli immobili si tratta di un antico borgo completamente ristrutturato al cui interno sono ubicate le cantine, gli uffici dell'azienda agricola, una rivendita di prodotti locali, foresterie e case per dipendenti.

Si tratta di edifici realizzati in muratura e pietra, opportunamente consolidati negli anni, ristrutturati, con manto di copertura in tegole in coppo su solai a travature in legno, in alcuni casi coibentati.

I pavimenti sono in cotto dell'impruneta e piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni ed interni sono in legno con vetrocamera, mentre le porte interne in legno.

Gli impianti meccanici sono di tipo tradizionale con riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa e caldaia a metano, mentre in alcuni locali sono presenti impianti di condizionamento con split, che hanno anche funzione di pompe di calore.

I terreni coltivati a vitigno sono ubicati in ottima posizione, ben esposti e ottimamente curati, si tratta di piante di particolare pregio

Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo.

#### 5. Criteri di stima beni immobili

Il presupposto della redigenda stima le cui finalità sono indicate nelle premesse, è la determinazione del più probabile valore di mercato alla data attuale di una serie di beni immobili ubicati in provincia di Siena di proprietà della società indicata in premessa.

Si è presa visione dei cespiti, mentre il sottoscritto è stato esonerato dal verificare la conformità edilizia e catastale, si è comunque constatato che trattasi di immobili di non recente edificazione, tutti vincolati con provvedimenti edilizi regolarmente rilasciati.

Identificazione sommaria dei dati oggetto di stima:

Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti.

Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate:

- Spazi accessori come balconi terrazzi, cuniculi, portici, la cui superficie commerciale rapportata con quella principale ha una incidenza pari ad  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$  o  $\frac{1}{5}$  a seconda della tipologia dello spazio adibito a superficie secondaria.
- della superficie lorda;
- cantine e solai calcolati  $\frac{1}{4}$  della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;

Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 e successivamente del D.M. 380/01 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale a partire dall'impianto ovvero dalla costruzione dell'edificio, l'eventuale difformità al D.M. 380/01 ovvero tra lo stato i fatto riscontrato e quello riportato negli atti di

fabbrica, costituisce difformità edilizia, che per una percentuale del 2% può essere tollerata e deve fare riferimento essenzialmente a modifiche interne, altre difformità si possono identificare come emendabili o non emendabili;

le difformità emendabili possono essere regolarizzate con pratiche edilizie in snatoria più o meno onerose, mentre difformità non emendabili, sono quelle che per cui è necessario l'intervento di ripristino con demolizione, ovvero riportare lo stato dell'immobile alla situazione originaria concessionata.

Situazione ipotecaria – si tratta di ricostruire nel ventennio tutti i passaggi e la ricostruzione dettagliata dei passaggi di proprietà e dei relativi gravami se trascritti, ovvero se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso, ipoteche, ed altri diritti reali; la stima è indipendente dalle ipoteche gravanti sugli immobili.

Stato di occupazione – si tratta di verificare se sono in essere contratti di locazione, di occupazione temporanea o senza titolo, sfratti, ed altre forme di occupazione giuridicamente previste ed i relativi ricavi da possibili affitti, o eventuali costi nel caso di diversa gestione dello stato di occupazione (incidenza costi per sfratti, morosità, ecc).

Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l'impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc); per i terreni è rilevante anche la morfologia pianeggiante o collinare, l'esposizione, la forma se regolare o irregolare, e se serviti da reti idriche e viarie interne.

Condizioni – rappresenta lo stato del bene al momento della redazione dell'elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione, negli anni effettuati.

### **5.1 Le finalità della stima ed i vari criteri riconosciuti ed accreditati**

Lo scopo è relativo alla determinazione del complesso immobiliare in ipotesi di continuità produttiva, pertanto dal punto di vista amministrativo ed urbanistico non è possibile scinderne la realtà edilizia con i terreni agricoli.

I criteri normalmente utilizzati sono:

Il **parere di stima**, di fatto un derivato della perizia, tende ad occuparsi quasi esclusivamente del concetto di valore, non entrando nell'analisi dei fattori tecnici, si tratta di un documento con una maggiore tolleranza

rispetto ad una perizia completa, vi sono degli evidenti limiti di utilizzo e ragionevoli soglie di imprecisioni tecniche.

La **perizia tecnica o due diligence** è una perizia priva di valore, nella quale viene fornito solo un resoconto tecnico, e quindi senza il capitolo peritale, volta a soddisfare esigenze conoscitive di un immobile.

La **perizia assicurativa** viene richiesta per definire i valori utili ai fini delle coperture assicurative, in tale documento si determina il valore a nuovo dei fabbricati, o il costo puro di costruzione, escludendo il valore dell'area.

Con il valore a nuovo, si identifica anche il valore allo stato d'uso (VSU), detraendo dal primo un coefficiente di vetustà per lo stato d'uso strutturale e dell'impiantistica generica.

La **perizia bancaria** viene di norma conferita dagli istituti di credito e quindi realizzate con sistemi semplificati, nei quali il consulente deve dichiarare se l'immobile è regolare dal punto di vista edilizio, una breve scheda descrittiva ed una valutazione di mercato, normalmente prudenziale a tutela dell'istituto erogante il mutuo o il finanziamento.

#### **Definizione di valore**

Secondo prassi, i valori attribuibili ai beni immobili, in relazione alla finalità dell'intervento estimativo sono: *valore di mercato, valore di realizzo, valore di corrente utilizzo, valore a nuovo, fair value (valore equo)*.

Comunemente, in relazione alla tipologia dell'immobile da valutare, i suddetti tipi di valore sono così utilizzati:

- **valore di mercato** per gli immobili in genere, quando necessiti un'opinione di valore per la compravendita di un immobile sul libero mercato (senza limiti né costrizioni);
- **valore di realizzo** per gli immobili in genere, quando sia necessario determinare l'equivalente monetario ottenibile dalla vendita per stralcio di un immobile, ricorrendo la necessità di effettuare lo smobilizzo in un tempo predefinito;
- **valore di corrente utilizzo** per gli immobili industriali, nel presupposto di una loro continuità operativa;
- **valore a nuovo** per la copertura assicurativa contro i Rischi Industriali degli immobili in genere (terreno escluso, in quanto non assicurabile);
- **fair value (valore equo)** per la redazione di bilanci conformi ai principi contabili internazionali (IAS).

- **Valore in base al criterio di trasformazione** metodologia applicata in presenza di aree o asset interessati da una riqualificazione attraverso interventi edilizi di trasformazione in oggetti commerciali di altra natura per tipologia e destinazione.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo* sono entrambi valori di “scambio”; il *valore di corrente utilizzo* è un valore “tecnico”; il *valore a nuovo* è un valore puramente “assicurativo”; il *fair value* è un valore connesso alla redazione dei bilanci d’esercizio secondo i principi contabili internazionali.

**Valore in base al criterio di costruzione rettificato**, si tratta di un metodo estimativo che a per finalità la determinazione di un valore commerciale di cespiti che hanno caratteristiche di unicità, ovvero possono avere una tipologia costruttiva e/o un’ubicazione di difficile confronto con altre realtà in zona o nelle zone immediatamente vicine.

Il criterio che si addice al tipo di incarico conferito, e tenuto conto del tipo di immobili oggetto di valutazione, è quello comparativo, in cui la ricerca del valore di mercato meglio si addice per tali finalità.

I prezzi di riferimento rinvenuti sono i seguenti:

#### Analisi del mercato immobiliare nelle zone interessate dalle stime immobiliari

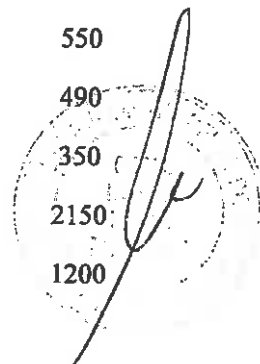
**Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare**

Provincia: SIENA

Comune: CASTELLINA IN CHIANTI

Fascia/zona: Periferica/ESTERNA ALLE MURA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1300	1850
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1700
Autorimesse	Normale	305	430
Box	Normale	380	550
Posti auto coperti	Normale	350	490
Posti auto scoperti	Normale	245	350
Ville e Villini	Normale	1450	2150
Laboratori	Normale	820	1200





Magazzini	Normale	270	380
Negozi	Normale	1200	1700

**Annunci reperiti da agenzie immobiliari locali e siti specializzati**

**1) Agenzia Italy Sotheby's International Realty**

Dalla piscina in cima ad una piccola collina si gode della vista su San Gimignano! Questa villa open space, su due livelli (cinque gradini), ha due camere da letto e due bagni privati ed una micro dependance. L'ampio soggiorno ha un tipico camino in stile toscano, una zona pranzo e una cucina a pianta aperta, il tutto ideale per intrattenimenti accoglienti. Vicino al giardino c'è un uliveto con circa 300 alberi all'interno della tenuta di circa 17 ettari. Questa proprietà vanta anche una tartufaia privata. L'immobile è situato vicino alla bellissima cittadina di Castellina in Chianti, ideale per lo shopping e i mercati locali. Siena e Firenze possono essere raggiunte rapidamente su strade / autostrade molto buone. Accanto a questa proprietà, c'è una casa ancora più grande, in vendita dallo stesso proprietario, possono essere comprate insieme. Prezzo richiesto € 800.000,00 (pari ad €/mq. 5.700,00).

**2) Agenzia Italy Sotheby's International Realty**

Con vista a perdita d'occhio verso Siena e oltre, questa villa ha tutti gli elementi di un perfetto rifugio nel Chianti. Il piano principale comprende due ampi salotti: uno con incantevole camino, splendidi panorami e grandi tramonti raggiunti attraverso la propria veranda, e l'altro è molto spaziosa e ideale per grandi ricevimenti. La grande sala da pranzo vanta anche un elegante camino con una splendida vista e abbastanza grande per ospitare comodamente 20 ospiti. La cucina ben attrezzata dispone anche di una sala da pranzo per cene informali e conduce a un patio esterno con posti a sedere all'aperto. Ci sono 3 camere da letto e 2 bagni all'ultimo piano; la camera da letto principale ha la sua terrazza con viste spettacolari. Il piano terra ha un'altra spaziosa camera da letto con bagno privato adatto per gli ospiti o il personale della casa. Questa camera ha un ingresso esterno separato. La piscina si trova nel mezzo di un giardino verdeggianti e ha una piena esposizione a sud con splendidi panorami. C'è un uliveto con circa 80 alberi. La proprietà totale consiste di circa 8 ettari o 20 acri. La proprietà si trova vicino a una bellissima città comoda per lo shopping e i mercati locali e sia Siena che Firenze possono essere raggiunte rapidamente attraverso strade / autostrade. C'è un'altra casa più piccola vicino a questa proprietà che è sempre in vendita dallo stesso proprietario che può essere acquistata assieme. Prezzo richiesto € 1.300.000,00 (pari ad €/mq. 3.500,00)

**3) Agenzia Betti Immobiliare srl**

Delizioso rustico con piscina perfettamente integrato all'interno di una delle cipressete più antiche d'Europa la cui origine risale a circa 10 secoli fa, oggi Riserva Naturale. Si trova nelle colline del Chianti, tra San Donato in Poggio e Castellina in Chianti. Si accede alla proprietà percorrendo una caratteristica stradina di campagna di poche centinaia di metri tra olivi e cipressi al termine della quale ci accoglie un ampio e comodo parcheggio; la casa si sviluppa tutta su un livello per una superficie complessiva di mq. 200 circa con alcuni gradini tra soggiorno e zona notte. Un aspetto che rende particolarmente piacevole questa casa è la luminosità e le ampie superfici vetrate che si aprono direttamente sul giardino.

Internamente si compone di un soggiorno con caminetto posto al centro tra la cucina e la loggia coperta e chiusa da una vetrata panoramica con accesso alla piscina e al giardino; salendo tre scalini si arriva nella zona notte con le due camere e i due bagni. Completa la proprietà una piccola dependance con ingresso indipendente composta da angolo cottura camera e bagno. Stupenda la piscina incastonata tra le rocce, gli olivi e i cipressi posta in ottima posizione panoramica ed esposta a sud/ovest. Il terreno circostante ha una superficie di circa 12 ettari con 250 piante di olivi. Riscaldamento a gasolio e acqua comunale. Prezzo richiesto € 800.000,00 (pari ad €/mq. 4.000,00)

#### 4) Agenzia Italy Sotheby's International Realty

Sulle dolci colline del Chianti, nei pressi di paese di Castellina in Chianti, è situato questo tipico podere toscano. Si tratta di una proprietà di circa 40 ettari comprendenti una parte boschiva, un'altra di seminativo e una grande porzione adibita ad uliveto, da cui viene prodotto l'olio DOP. L'uliveto fa da splendida cornice ai tre edifici che sorgono su un poggio che si affaccia sulla valle del torrente Pesa. La villa principale, datata intorno al 1300, mantiene le caratteristiche delle strutture di quell'epoca: la facciata e parte dell'interno con pietre a vista, i soffitti originali "alla chiantigiana" con travi e cotto a vista, pavimentazione con cotto fatto a mano, un grande camino di costruzione più recente. L'abitazione si compone di tre piani totalmente ristrutturati nel rispetto della tradizione toscana. Prezzo richiesto € 3.000.000,00 (pari ad €/mq. 4.600,00)

Per i terreni si sono svolte ricerche anche attraverso siti internet, dovendo ricercare nella zona in questione realtà immobiliari ed agricole con analoghe caratteristiche di quello in esame.

il valore dei vitigni nel senese, mantiene i valori decisamente alti, a fronte di una stabile offerta a fronte di una notevole domanda, infatti è vivo l'interesse, ma le vendite sono decisamente ridotte, in quanto non vi è al momento interesse da parte dei viticoltori alienare i siti.

Ciò induce a mantenere i prezzi di vendita alti, anche se le contrattazioni sono riscaldate, in tale contesto in

Toscana il mercato si è sviluppato in altre in fase. di sviluppo e di nuovo interesse commerciale, quali ad esempio a zona del Grossetano.

Di seguito si riportano i dati raccolti dalle ricerche:

## LA NAZIONE

Data 01-03-2019

Pagina 17

Foglio 1

# I vigneti toscani valgono più dell'oro

*Quasi un milione per un ettaro a Montalcino. E anche Bolgheri non scherza*

Pino Di Blasio

SIENA

**PER QUANTO** ci si possa perdere tra coefficienti di rivalutazione Istat, cambio storico lira-euro, qualità dei terreni e posizione geografica, un dato è fuori discussione: se aveste puntato 10 milioni di lire nel 1970 acquistando un ettaro di terreno a Montalcino, traducibili in 5mila euro attuali, il vostro investimento oggi varrebbe 900mila euro.

**NUMERICAMENTE** sono 180 volte in più, se applicate i coefficienti di cui sopra il guadagno sarebbe stato del 4500%. Sono le punte massime e minime, anche se, a dir la verità, le ultime stime parlano addirittura di un milione di euro per ettaro, se si prende come paradigma l'ultimo affare sui terreni a Montalcino rivelato dal sito *Wine-nous*. Ma tutti questi numeri confermano un'analisi fatta da un'uni-

versità americana agli albori dell'euro, che sentenziò come l'investimento in vigneti di pregio, soprattutto in Toscana, fosse di gran lunga più redditizio dell'oro, del petrolio e dei diamanti, e meno sensibile alle bolle di qualunque altra scommessa finanziaria. Montalcino è la zona d'elezione per gli *enobrokers*, per chi crede che i vigneti siano il modo migliore per spendere denaro e farlo fruttare, assieme ai grappoli d'uva. La media del costo per ettaro di Brunello si attesta a 600mila euro. Ma è un calcolo aritmetico, non tiene conto di quanto siano disposti a spendere milionari ammaliati dal nettare rosso. Come è accaduto nelle più recenti compravendite di ettari a Montalcino. Se si guarda al Barolo, i prezzi sarebbero più alti, partirebbero da 1,5 milioni di euro per ettaro. Ma il mercato delle Langhe non è così movimentato come

quello della Toscana. Per questo capita di rimanere sorpresi anche per l'ascesa delle quotazioni di terreni a Bolgheri: si andrebbe dai 400mila ai 500mila euro ad ettaro, in uno dei territori «più performanti del vino italiano, protagonista di una grande crescita sui mercati e nei valori fondiari», come afferma *Winenews*. Montepulciano e il Nobile sarebbero altalenanti. **SI RACCONTA** di compravendite su 200mila euro a ettaro, ma la media sarebbe più bassa, sui 150mila euro. Stesso discorso per il Chianti Classico, secondo gli esperti si va da 130mila a 200mila euro. Per il Morellino di Scansano e la Vernaccia di San Gimignano quotazioni decisamente sotto i 100mila euro. Non bisogna farsi ammaliare dagli affari vetrina, dagli acquisti di grandi gruppi o di magnati stranieri. Ma se tanti miliardari e grandi manager decidono di investire i suoi soldi nel vino, state pur certi che non lo fanno perché hanno slazato un po' troppo il gomito.



### I 'prezzi' di Chianti, Morellino e Vernaccia

Per il Chianti Classico secondo gli esperti si va da 130mila a 200mila euro. Per il Morellino di Scansano e la Vernaccia di San Gimignano quotazioni decisamente sotto i 100mila euro

Notizie (/notizie)

## **Cresce il valore del vigneto Italia. Barolo e Montalcino guidano l'aumento dei prezzi dei terreni vitati**

31 Dic. 2019, 03:00 | a cura di Livia Montagnoli (<https://www.gamberorosso.it/author/livia-montagnoli/>)



IL RAPPORTO DEL CREA, RELATIVO AL 2018, INDAGA TRA LE AREE VITICOLE PIÙ VOCATE DELLA PENISOLA PER STABILIRE QUANTO SIANO CRESCIUTI I PREZZI DEI TERRENI VITATI, CHE PER LA PRIMA VOLTA SUPERANO IN VALORE LE AREE ORTOFRUTTICOLE. A GUIDARE LA RISCOSSA C'È LA REGIONE DI BAROLO, CHE SUPERA COMODAMENTE IL MILIONE DI EURO PER ETTARO. MIGLIOR EMERGENTE L'ETNA SICILIANO.

### **Quanto costa un vigneto in Italia? L'indagine del Crea**

Si può misurare il valore economico del vino cambiando la prospettiva d'osservazione? L'ha fatto Crea, raccogliendo e pubblicando i dati sui valori fondiari dei terreni agricoli in Italia, relativi al 2018. Uno strumento utile a evidenziare una curiosità che dice molto sull'ottimo stato di salute del comparto vitivinicolo. Come ogni anno, infatti, un gruppo di lavoro del Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria, guidato da Andrea Povelato, ha verificato le quotazioni dei terreni coltivati nella Penisola, accertando, per la prima volta, il sorpasso in termini di valori fondiari per ettaro dei vigneti sui terreni dedicati alle coltivazioni

ortofrutticole. Un dato tanto più rilevante considerando che la rincorsa dei primi è partita da lontano: ancora venti anni fa, un frutteto valeva il doppio rispetto a un vigneto, che a partire dal 2018, invece, si attesta come superficie agricola più appetibile. Anche in Italia. Il confronto più immediato, infatti, è quello con la Francia, dove un terreno coltivato a filari di vite, nelle zone più vocate, continua a costare molto di più rispetto alle regioni viticole italiane di maggior pregio. E questo, evidentemente, si riflette anche sul prezzo finale del vino, con i francesi a giocare il ruolo del leone. Ma la situazione, e l'ultimo rapporto del Crea lo dimostra, sta cambiando.

### **Il Barolo come la Borgogna?**

A beneficiarne è soprattutto l'area di Barolo, al primo posto in Italia per valore del vigneto, che raggiunge quotazioni per ettaro di 1,5 milioni di euro; in Borgogna, per ribadire il parallelo di cui sopra, si superano abitualmente i 3 milioni di euro. Ma l'indagine tra i filari della provincia di Cuneo rileva anche significative oscillazioni, con quotazioni che per i cru più pregiati di Barolo raggiungono i 2,5 milioni per ettaro. Sulla stessa china, seppur per valori significativamente inferiori (la regione di Barolo è l'unica, in Italia, a spingersi oltre il milione), procedono le denominazioni più celebri, da Bolgheri alla Valpolicella, alle Langhe. Ma anche zone "emergenti", come l'area dell'Etna in Sicilia, dove il valore per ettaro si ferma a un massimo di 700mila euro.

### **L'Alto Adige del vino sopra Franciacorta e Prosecco**

Per quanto riguarda le denominazioni legate alla produzione di bollicine made in Italy – Franciacorta per lo spumante metodo classico, Conegliano – Valdobbiadene e Asolo per il prosecco – il valore cresce di pari passo con l'aumentato appeal sul mercato nazionale e internazionale del comparto. I numeri, in questo caso, oscillano tra i 250mila e i 380mila euro per ettaro nelle zone del Prosecco (con punte che toccano i 450mila a Valdobbiadene), mentre si attestano tra i 110 e i 120mila nella Doc della collina bresciana. Molto bene anche il Trentino Alto Adige della Doc Lago di Caldaro (BZ), con quotazioni che sveltano tra i 440 e i 690 mila euro per ettaro. Qui, il dato è sempre stato più elevato della media nazionale, come dimostrano analoghe prestazioni della Val Venosta e della Valle Isarco, sempre nella provincia di Bolzano. E spunterebbe un ottimo prezzo anche la Valpolicella, che non è tracciata nella ricerca del Crea, ma, specie per i vigneti dell'Amarone, oggi avrebbe raggiunto i 500mila euro di valore per ettaro. Sempre a Nord Est, nel Friuli del Collio e dei Colli Orientali, il dato si attesta su un massimo di 100mila euro per ettaro.

### **In Toscana vince Montalcino**



La Toscana, invece, gioca un campionato a sé, piazzando buona parte delle sue regioni vitivinicole in ottime posizioni: guida Montalcino, con quotazioni fino a 700mila euro per ettaro (senza escludere picchi che sfiorano il milione), segue Bolgheri, attestata sui 400mila, poi il Chianti Classico, "fermo" a 150mila. Prestazioni analoghe, in Valle d'Aosta, le raggiunge l'outsider Doc Chambave, unica monitorata nella regione dall'indagine, che, ricordiamolo, esclude diverse aree di produzione vinicola della Penisola: in Campania, per esempio, l'unica area monitorata è quella dei vigneti di Galluccio, in provincia di Caserta, indubbiamente non la più significativa della regione, che comunque si attesta su valori tra i 36mila e i 45mila euro per ettaro.

## Il Sud dell'Etna

A Sud, la Capitanata foggiana batte Manduria 55mila a 32mila nel derby pugliese; i vigneti del Vulture, in Basilicata, raggiungono i 38mila; la Sicilia, come detto, si rivela il miglior emergente con l'area dell'Etna (a 70mila). Mentre in Sardegna i vigneti di Parteolla, nel cagliaritano, superano (di poco) in valore il più celebre Vermentino di Gallura, a nord dell'isola.

## Quanto costa comprare un vigneto? Per il Barolo 2 milioni a ettaro ma spesso basta molto meno

di Giorgio dell'Orefice



I vigneti delle Langhe sono tra i più pregiati del mondo

Negli ultimi anni le quotazioni delle superfici a vite sono cresciute costantemente di valore fino a sorpassare i frutteti in passato più pregiati. Sul podio anche il Montalcino e i Doc del Trentino Alto Adige



4' di lettura

Come il prezzo medio del vino italiano non è ancora ai livelli di quello francese, così le quotazioni dei vigneti in zone vocate come Barolo o Montalcino non sono ancora ai livelli della Borgogna, ma di strada negli ultimi anni ne hanno



fatta molta.

#### **Il sorpasso dei vignetti sui frutteti**

È quanto emerge dai dati messi a punto dal Crea (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) nella consueta analisi effettuata da gruppo di lavoro guidato da Andrea Povellato sui valori fondiari dei terreni agricoli relativi al 2018. Dati che certificano come lo scorso anno si sia verificato il sorpasso in termini di valori fondiari a ettaro dei vigneti sui terreni dedicati alle coltivazioni ortofrutticole. Dopo una lunga rincorsa (venti anni fa il valore di un frutteto era quasi doppio rispetto a quello di un vigneto) oggi i filari sono, come era in fondo preventivabile, la superficie agricola che vale di più.

#### **Leggi anche**

Anche nella rincorsa ai valori monstre delle superfici vitate francesi di strada ne è stata percorsa. Oggi in base alle rilevazioni Crea al primo posto in Italia ci sono i vigneti di Barolo (Cuneo) che possono arrivare a una quotazione di 1,5 milioni di euro a ettaro anche se da notizie raccolte sul territorio è più volte emerso come per particolari cru compravendite recenti abbiano toccato anche i 2,5 milioni a ettaro, non lontano dalla Borgogna dove si viaggia oltre i 3 milioni.

Barolo è solo la punta di diamante tra i terrori del vino ma valori elevati e in costante crescita sono stati raggiunti in tutte le principali denominazioni made in Italy. E al di là delle vere e proprie griffe famose in tutto il mondo (dalle Langhe a Montalcino dalla Valpolicella a Bolgheri) si sta facendo avanti anche una seconda fila di etichette con valori di tutto rilievo. È il caso ad esempio dell'Etna in Sicilia.

#### **Gli ettari più pregiati Prezzi migliaia per ettaro - Dati 2018** Loading...

Mentre sulla scorta del boom degli spumanti degli ultimi anni sono cresciute le valutazioni tanto dei terreni della Franciacorta come nelle due Docg del Prosecco (Conegliano-Valdobbiadene e Asolo) che mantengono un elevato appeal forti di una redditività del prodotto che non accenna a diminuire.

#### **Toscana**

In Toscana si vince facile se si scommette su Montalcino dove le quotazioni medie oscillano tra i 250 e i 700mila euro a ettaro. Anche in questo caso le cronache locali riportano di compravendite che per particolari cru ed esposizioni hanno superato la soglia del milione di euro. In Toscana la seconda area per quotazioni dei vigneti è ormai quella di Bolgheri, la zona del celebre Sassicaia, che ormai viaggia su valori compresi tra i 200 e i 400mila euro e ha superato altre aree famose come il Chianti Classico (90-150mila euro).

Sabato, 15 Dicembre 2018

## Ecco quanto valgono i vigneti in Italia, regione per regione

di Redazione



Quanto vale il tuo vigneto? Il valore delle vigne è diventato un argomento caldo, soprattutto viste le transazioni da capogiro in alcune aree ad altissima vocazione che hanno fatto notizia negli ultimi tempi. In Italia ci sono circa 652mila ettari di vigneto, secondo lo studio CREA del 2017 sul valore dei vigneti in Italia. Il valore medio di questi terreni è circa 51mila euro per ettaro, che complessivamente generano un valore fondiario di oltre 33 miliardi di euro. Ma all'interno di questo dato medio, la variabilità è incredibilmente elevata: dagli 11mila euro per ettaro della Sardegna al milione e mezzo del Barolo, dai





13mila della provincia di Orvieto ai 690mila del lago di Caldaro. Nella cartina interattiva potete scoprire il dato minimo e massimo di ogni zona produttiva d'Italia.



Sicilia	Minimo	Massimo
Vigneti irrigui a Marsala (TP)	21	34
Vigneti da vino asciutti di piccole dimensioni a Monreale-Partinico (PA)	20	33
Vigneti da vino DOC e IGT delle pendici dell'Etna (CT)	32	65

dati CREA 2017 in migliaia di euro per ettaro



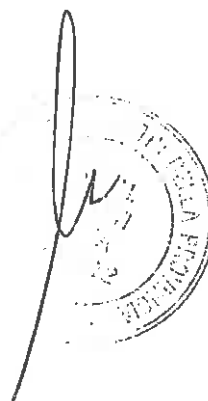
Tenenti agricoli con quotazioni più elevate	Regione	Minimo	Massimo
Vigneti nelle zone del Barolo DOCG nella bassa Langhe di Alba (CN)	Piemonte	200	1500
Vigneti DOC nella zona del Lago di Caldaro (BZ)	Trentino Alto Adige	440	690
Vigneti DOC nella bassa Val Venosta (Sutro BZ)	Trentino Alto Adige	440	690

Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
lmutti@studiomutti.com

Vigneti DOC nella Valle Isarco di Bressanone (Varna BZ)	Trentino Alto Adige	440	690
Vigneti DOCG di Valdobbiadene (TV)	Veneto	300	500
Vigneti DOCG nelle colline di Montalcino (SI)	Toscana	250	600

**Pubblicato in News**

**Etichettato sotto #vino #vitigni #vigneto**

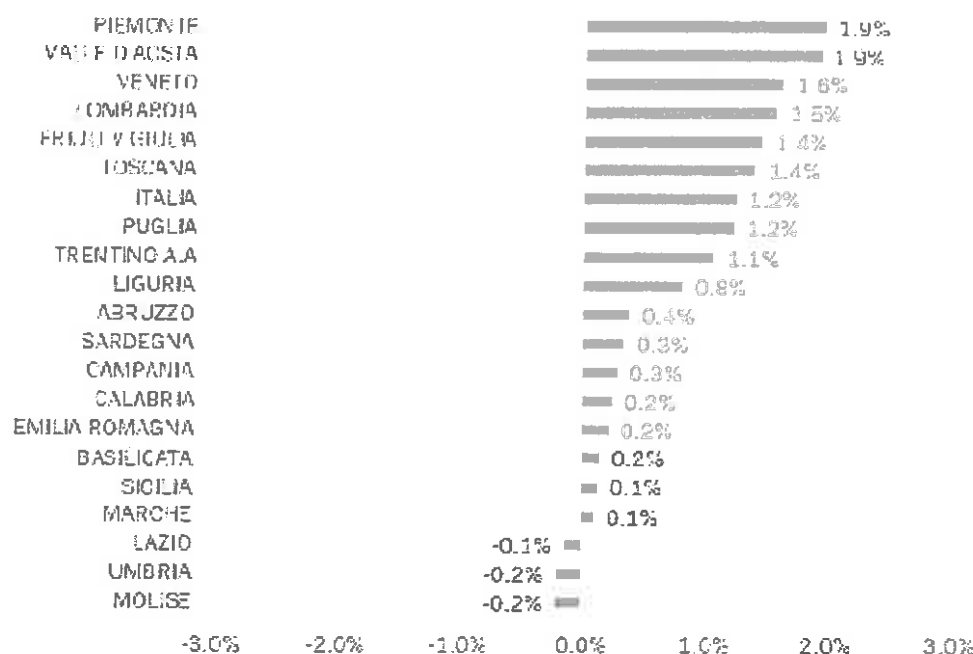


## Il valore dei vigneti in Italia per regione e provincia – dati CREA, aggiornamento 2018

[numeri.delvino.it/2020/03/il-valore-dei-vigneti-in-italia-per-regione-e-provincia-%28dati-crea-aggiornati-2018%29.html](http://numeri.delvino.it/2020/03/il-valore-dei-vigneti-in-italia-per-regione-e-provincia-%28dati-crea-aggiornati-2018%29.html)

bacca

Variazione prezzi annua tra il 2013 e il 2018 (%)



Nonostante l'andamento tutt'altro che rassicurante dell'economia italiana, il valore dei vigneti italiani è cresciuto leggermente anche nel 2018, garantendo dunque una adeguata protezione dell'investimento. Tutto questo naturalmente viene prima di considerare il valore generato in termini di produzione agricola.

I dati regionali e provinciali pubblicati da CREA indicano un incremento dello 0.7% per il 2018 da 53200 a 53600 euro per ettaro. In testa alla classifica regionale e provinciale troverete le zone che hanno una maggiore penetrazione di vini DOC e quelle soggette al boom degli spumanti in particolare. Toscana, Piemonte, Trentino Alto Adige e Lombardia sono tutte intorno al +2% o meglio, mentre si registra un leggero calo per i valore dei vigneti veneti, nonostante il beneficio del Prosecco. Le regioni del sud Italia sono invece tutte a cavallo dello zero virgola più o meno e registrano valori assoluti sensibilmente inferiori. Visto che abbiamo appena analizzato gli stessi dati per la Francia, vale la pena di mettere giù un semplice confronto: l'incremento dello 0.7% dell'Italia per il 2018 si confronta con un +2.3% per la Francia, mentre in termini di valori assoluti non c'è confronto, dato che il vigneto francese viaggia in media intorno a 72-73mila euro per ettaro. Passiamo a commentare qualche dato.

Valore medio vigneti per ettaro per regione

	2008 EUR/ha	2013 EUR/ha	2017 EUR/ha	2018 EUR/ha	2018/17 %	2018/13 % annua	2018/08 % annua
PIEMONTE	56.1	63.8	69.0	70.2	1.8%	1.9%	2.3%
VALLE D'AOSTA	39.2	47.4	50.1	52.1	4.0%	1.9%	2.9%
LOMBARDIA	52.6	54.2	57.1	58.5	2.5%	1.5%	1.1%
TRENTINO A.A.	304.3	241.8	249.6	254.9	2.1%	1.1%	-1.8%
VENETO	129.1	130.1	142.1	140.9	-0.9%	1.6%	0.9%
FRIULI V. GIULIA	55.8	60.1	64.1	64.6	0.8%	1.4%	1.5%
LIGURIA	37.3	37.5	38.5	39.0	1.2%	0.8%	0.5%
EMILIA ROMAGNA	42.9	47.5	48.0	48.1	0.2%	0.2%	1.1%
TOSCANA	66.4	54.3	55.9	58.2	4.1%	1.4%	-1.3%
UMBRIA	20.2	19.2	19.0	19.0	-0.1%	-0.2%	-0.6%
MARCHE	23.3	24.1	24.2	24.2	0.1%	0.1%	0.4%
LAZIO	27.1	25.8	25.7	25.6	-0.2%	-0.1%	-0.5%
ABRUZZO	27.8	28.2	28.8	28.8	0.0%	0.4%	0.4%
MOLISE	22.8	24.0	23.8	23.7	-0.1%	-0.2%	0.4%
CAMPANIA	21.3	22.2	22.3	22.5	0.8%	0.3%	0.6%
PUGLIA	18.8	20.0	21.1	21.3	0.9%	1.2%	1.3%
BASILICATA	14.0	14.8	15.0	14.9	-0.5%	0.2%	0.6%
CALABRIA	19.7	20.0	20.3	20.3	0.0%	0.2%	0.3%
SICILIA	15.0	15.0	15.1	15.2	0.4%	0.1%	0.1%
SARDEGNA	12.3	12.6	12.7	12.8	0.4%	0.3%	0.4%
ITALIA	49.1	50.4	53.2	53.6	0.7%	1.2%	0.9%

Fonte: [numeri.dewino.it](http://numeri.dewino.it) su dati CREA

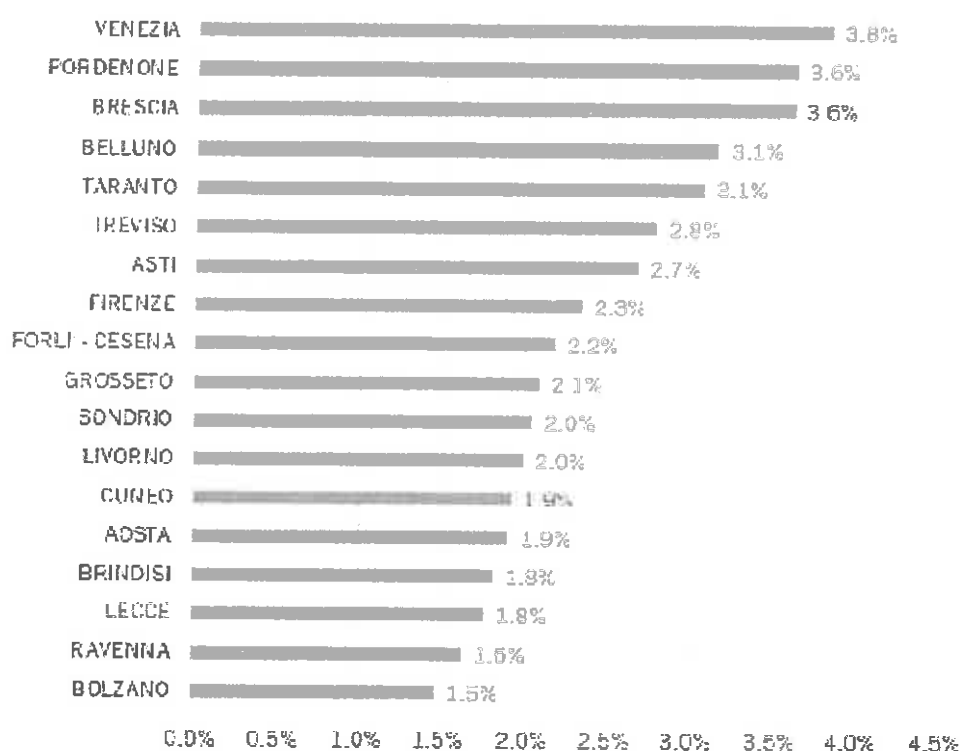
- Secondo CREA, il valore medio di un ettaro di vigneto è stato di 53600 euro, +0.7% sul 2017 e +1.2% annuo da 5 anni a questa parte.
- Come vedete dalle tabelle lo spettro è molto ampio: si passa dai 13mila euro della Sardegna (+0.4%) ai 255mila euro del Trentino Alto Adige (+2.1%).
- Le crescite più elevate nel 2018 sono relative alla Toscana (+4.1%), alla Valle d'Aosta (+4%), alla Lombardia (+2.5%), al Trentino Alto Adige (+2.1%) e al Piemonte (+1.8%).
- L'unico dato nettamente negativo è quello invece del Veneto, -0.9%, che viene però da anni molto positivi (ancora +1.6% negli ultimi 5 anni).
- Su un orizzonte di 5 anni, i dati sono più omogenei: le regioni che hanno avuto le migliori performance sono quelle del nord Italia, con Piemonte/Valle d'Aosta intorno al 2% annuo, Lombardia, Veneto/Friuli Venezia Giulia sull'1.5% insieme alla Toscana e il Trentino Alto Adige con la Liguria sull'1%. L'unica regione del sud secondo CREA con un andamento positivo del valore fondiario dei vigneti è la Puglia, con un +1.2% annuo.
- Passando ai dati provinciali, la lista si allunga e il range si allarga. Il dato di Bolzano, 400mila euro per ettaro è stabile, mentre cresce a 181mila euro (+4.6%) il valore medio della provincia di Trento. Trovate poi Treviso a 180mila euro ma in calo del 2%, Verona a 150mila stabile e Cuneo a 133mila (+1.6%).
- Se infine passiamo a un orizzonte decennale, a livello regionale il Piemonte (+2.3% annuo) e la Valle d'Aosta (+2.9%) sono chiaramente avanti rispetto a tutte le altre regioni.

- Vi lascio alla consultazione delle lunghe tabelle!

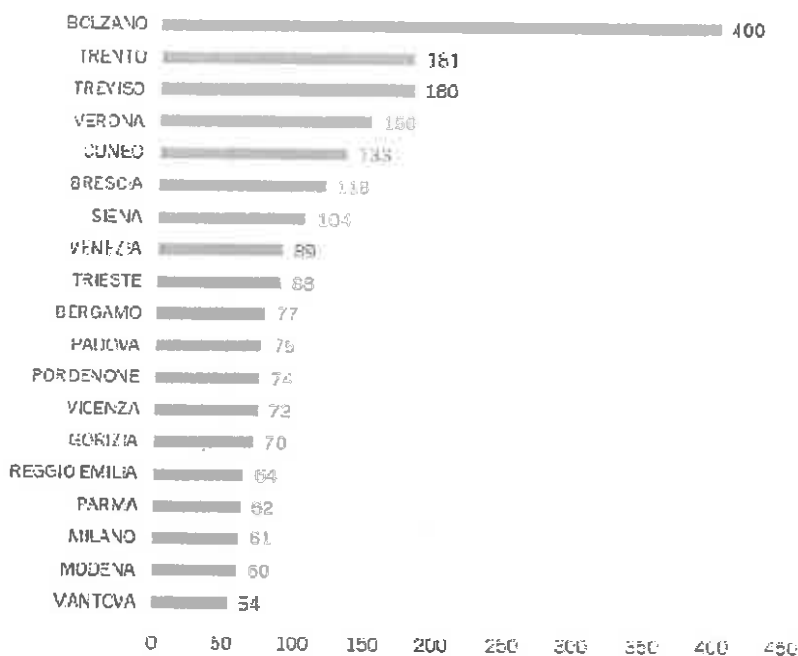
### Se siete arrivati fin qui...

...ho un piccolo favore da chiedervi. Sempre più persone leggono "I Numeri del Vino", che pubblica da oltre dieci anni tre analisi ogni settimana sul mondo del vino senza limitazioni o abbonamenti. La pubblicità e le sponsorizzazioni servono per aiutare una missione laica in Perù. Per fare in modo che questo lavoro continui e resti integralmente accessibile, ti chiedo un piccolo aiuto, semplicemente prestando la dovuta attenzione con una visita alle inserzioni e alle sponsorizzazioni presenti nella testata e nella sezione laterale del blog. Grazie. Marco

Variazione prezzi annua tra il 2013 e il 2018 (%) - maggiori incrementi



Valore medio per ettaro vigneti per provincia (2018)



Valore medio vigneti per ettaro per provincia

	2009	2013	2017	2018	2018/17	2018/13	2018/09
	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	%	% annua	% annua
BOLZANO	371.6	371.2	399.5	399.5	0.0%	1.5%	0.7%
TRENTO	269.7	175.8	173.1	181.0	4.6%	0.6%	-3.9%
TREVISO	129.5	157.3	184.1	180.4	-2.0%	2.8%	3.4%
VERONA	171.9	146.9	150.2	150.2	0.0%	0.5%	-1.3%
CUNEO	107.3	121.2	131.2	133.3	1.6%	1.9%	2.2%
BRESCIA	95.5	98.7	111.1	117.8	6.1%	3.6%	2.1%
SIENA	122.1	98.2	99.3	104.4	5.1%	1.2%	-1.5%
VENEZIA	87.9	73.7	89.0	89.0	0.0%	3.8%	2.8%
TRIESTE	64.5	90.4	84.9	87.7	3.3%	-0.6%	3.1%
BERGAMO	75.8	78.1	77.1	76.8	-0.3%	-0.3%	0.1%
PADOVA	80.0	74.9	73.6	74.7	1.6%	0.0%	-0.7%
PORDENONE	58.3	62.0	74.2	74.1	-0.2%	3.6%	2.4%
VICENZA	81.1	74.5	73.1	73.1	0.0%	-0.4%	-1.0%
GORIZIA	60.9	68.0	65.6	70.2	7.0%	0.6%	1.4%
REGGIO EMILIA	58.6	63.7	64.0	64.0	0.0%	0.1%	0.9%
PARMA	55.5	62.4	62.2	62.2	0.0%	-0.1%	1.1%
MILANO	55.6	60.7	60.7	60.7	0.0%	0.0%	0.9%
MODENA	67.1	64.6	60.2	59.6	-1.0%	-1.6%	-1.2%
MANTOVA	53.9	56.7	55.5	54.3	-2.2%	-0.9%	0.1%
RIMINI	48.4	55.9	53.4	53.4	0.0%	-0.9%	1.0%
LODI	50.4	52.7	52.7	52.7	0.0%	0.0%	0.5%

## Italia" fa boom: quotazioni vertiginose per i vigneti nei territori più importanti

Stime WineNews: a Barolo 1,2 milioni di euro ad ettaro, si arriva a 900.000 per il Brunello, crescono Valpolicella, Prosecco e non solo

WineNews 25/11/2016 10:33



Tra successo dei vini sui mercati del mondo, investimenti di impresa e, talvolta, capitali della finanza mondiale che si muovono e cercano "beni rifugio" relativamente sicuri sui cui immobilizzarsi, tra passione per un prodotto che fa del legame con il territorio (ma anche della forza di alcuni brand ed etichette simbolo) il suo punto di forza, e la forza di un settore che, nonostante tante criticità, cresce ancora, ma anche albi dei vigneti chiusi che non consentono di crescere in dimensione, aumentano, in alcuni casi vertiginosamente, le quotazioni dei vigneti nelle denominazioni più importanti del Belpaese.

È il trend, in atto da alcuni anni, che si conferma dall'indagine di WineNews, che ha raccolto le opinioni di imprenditori, broker ed intermediari, per trarre delle stime che, ovviamente, tali vanno considerate, al netto di tanti fattori che incidono sul valore reale degli ettari, al momento delle trattative vere e proprie (esposizione, età e stato dei vigneti, l'essere o meno in sottozona e cru storicizzati, la presenza di immobili, la contiguità con terreni già di proprietà dell'acquirente e così via). Dalle quotazioni raccolte, emerge al top assoluto il Barolo, che si conferma "re" dei vini italiani, anche nei valori dei terreni, ormai ai livelli dei territori più prestigiosi del mondo, come Borgogna o Bordeaux: nelle Langhe patrimonio Unesco, un ettaro iscritto alla Docg del più importante rosso piemontese viaggia su 1,2 milioni di euro ad ettaro, cifra sotto la quale non si muove nulla, ma nei cru più importanti (in una delle pochissime denominazioni d'Italia ad aver completato, da anni, una vera e propria zonazione, ndr) si arriva a punte di 2,5 milioni di euro ad ettaro. Stessa dinamica seguita dal Barbaresco, con quotazioni, però, ben inferiori, sui 600.000 euro ad ettaro, stima che, anche in questo caso, sale di molto se si punta sui cru. Altro territorio con quotazioni stellari è quello del Brunello di Montalcino, dove la

rivalutazione, in poco più di 50 anni di vita della denominazione (la Doc risale al 1966) è stata di oltre il 4.500%, con valori che oscillano tra i 750.000 ed i 900.000 euro ad ettaro, con punte che sfiorano il milione nelle vigne top della collina di Montalcino. Quotazioni notevoli anche in Valpolicella, dove nella zona classica, per i vigneti da cui nasce l'Amarone, si sta tra i 450.000 ed i 550.000, con punte anche di 600.000 euro.

Ancora, si parte da almeno 500.000 euro per un ettaro in Alto Adige, territorio d'eccellenza soprattutto per la produzione bianchista, dove a dettare le quotazioni, che sfiorano 1 milione di euro nelle microzone più importanti, sono anche le particolari condizioni di impianto, i terrazzamenti e, ovviamente, la scarsità di ettari sul mercato. Si vai dai 400.000 ai 500.000 euro ad ettaro, invece, a Bolgheri, uno dei territori più performanti del vino italiano, protagonista di una grande crescita sui mercati e, di pari passo nei valori fondiari. Ed ancor più rapida è stata quella del Prosecco, re delle bollicine italiane e da qualche anno anche traino dell'export enoico del Belpaese: se nella Docg del Conegliano Valdobbiadene Prosecco Superiore si va dai 400.000 ai 450.000 euro ad ettaro, con punte di oltre 1 milione di euro sulla collina di Cartizze (dove, però, non c'è sostanzialmente nulla sul mercato, ndr), nella molto più estesa Doc Prosecco, a cavallo tra Veneto e Friuli Venezia Giulia, il valore di un ettaro vitato si aggira intorno ai 200.000 euro.

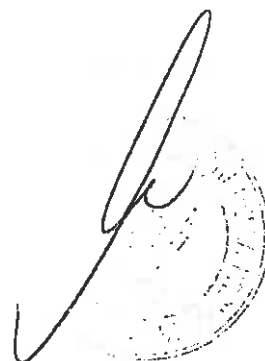
Sempre in tema di spumanti, in Franciacorta, il valore di un ettaro vitato viaggia sui 250.000 euro, e si arriva a 300.000 per le vigne più pregiate. Quotazioni simili a quella del Lugana, territorio storico e salito alla ribalta mediatica solo di recente, anche dopo importanti investimenti di tante importanti realtà venete e non solo, che ha visto i valori dei propri vigneti salire sui 250.000 euro ad ettaro.

Tornando in Toscana, si tratta sui 170.000 euro per un vigneto iscritto a Chianti Classico, uno dei territori più belli del vino italiano (tra Siena e Firenze), dove le vigne migliori e le sottozone arrivano a 200.000 euro. Più abbordabile, invece, il prezzo di un ettaro vitato a Chianti, la denominazione più grande della Regione e marchio tra i più conosciuti al mondo, mentre a Montepulciano, perla del Rinascimento, un ettaro iscritto a Vino Nobile di Montepulciano si oscilla tra i 120.000 ed i 150.000 euro ad ettaro.

Più abbordabili, infine, le quotazioni di due territori boutique del vino italiano: a Montefalco, nel cuore dell'Umbria, un ettaro a Sagrantino di Montefalco si aggira sugli 80.000 euro ad ettaro, stessa quotazione di un ettaro vitato sull'Etna, in Sicilia, dove per i vigneti più pregiati del "vulcano" si arriva anche ai 100.000 euro ad ettaro.

Stime, come detto, che danno, però, l'idea dell'importanza del settore enoico nel suo complesso. Perché il contributo del comparto enologico all'economia nazionale non è dato solo dal giro di affari che questo crea con la vendita delle bottiglie sui mercati interni ed esteri, ma anche dall'aspetto immobiliare: i vigneti italiani sono particolarmente ambiti dagli investitori, nazionali e internazionali, e questo ha contribuito a mantenere il loro valore elevato negli anni diversamente da quanto accaduto per i terreni destinati ad altre coltivazioni. Un ettaro di vigneto, in Italia, viene venduto mediamente a 30.000 euro, un prezzo particolarmente elevato se si considera che quello medio per un ettaro di terreno con altra vocazione è di meno di 20.000 euro (dati Inea - Istituto Nazionale di Economia Agraria).

Ma per avere ragionevoli prospettive di ritorno su questo tipo di investimento, che notoriamente è a lungo termine, è necessario sapersi muovere con accortezza e cognizione di causa nelle situazioni dei vari territori. Stabilire il reale valore di un vigneto ai fini dell'investimento resta un'operazione complessa, dove entrano in gioco non solo le variabili agronomiche, ma anche, come detto, il valore aggiunto legato alla fama del territorio, al blasone della denominazione e alla tradizione della tipologia prodotta e agli altri assets materiali e immateriali che connotano l'azienda e il territorio. Tra questi riveste una fondamentale

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text that is partially obscured by the signature but appears to be an official seal or certification mark.



importanza quello della "marca" (aziendale ma anche di territorio) che raccoglie essenziali elementi quali, identità, personalità, cultura progettuale, capacità innovativa, coscienza ecologica, storicità e know how, che costituiscono il surplus necessario nelle moderne economie del brand equity. In questo senso, le quotazioni ad ettaro "chiavi in mano" hanno un valore indicativo, tenendo conto anche che gli albi dei vigneti delle Denominazioni sono sostanzialmente chiusi e quindi il numero degli ettari non può crescere ulteriormente, se non con modifiche normative; altro aspetto da considerare è che talvolta, seppur raramente, gli investimenti seguono logiche più legate alla finanza di stampo internazionale che a veri progetti d'impresa.

Comprare un'azienda vinicola e saperla gestire sono poi due cose assai diverse, come hanno imparato a loro spese quegli investitori che nella metà degli anni Novanta del Novecento si erano illusi di ottenere grandi guadagni dalle loro produzioni senza avere idea delle difficoltà cui sarebbero andati incontro. Un elemento che pare sia stato ricevuto adeguatamente, visto che i passaggi di proprietà tra aziende vitivinicole sono sempre più ad appannaggio di imprenditori già presenti nel mondo del vino, anche se, evidentemente, le eccezioni non mancano.

Quello che emerge, però, è la notevole rivalutazione dei vigneti nei territori più importanti, ma guardando alla sola classifica che emerge dall'analisi WineNews non si coglierebbe, però, il vero senso di questi valori, al di là della confortante crescita diffusa, evidentemente quasi scontata, anche considerando l'incidenza del costo della vita e l'introduzione dell'Euro.

Cinquant'anni fa lo stato del vino italiano era molto diverso da quello attuale e la sua svolta definitiva è decisamente avvenuta in tempi più recenti. Si pensi, solo per fare un esempio, che non esistevano i diritti d'impianto e che, ed è questo l'elemento più macroscopico, la storicizzazione di quasi tutte queste denominazioni era sostanzialmente "debole", ad eccezione di Barolo e Barbaresco e del Chianti Classico (che ha dovuto confrontarsi di contro con una serie di criticità che nel corso del tempo non hanno permesso una più importante capitalizzazione di un nome storico e ben conosciuto anche fuori d'Italia), con il Brunello praticamente sconosciuto, e l'Amarone della Valpolicella più o meno nelle stesse condizioni.

Ecco allora che i numeri dell'analisi WineNews vanno letti sotto un'altra luce, nel senso che le denominazioni più storicizzate hanno saputo, nel loro complesso, ritagliarsi una posizione di rilievo con gradualità nel corso del tempo, giocando, appunto, sul loro valore aggiunto pregresso, mentre nei casi del Brunello di Montalcino e dell'Amarone della Valpolicella il processo di valorizzazione, quasi tutto da collocare nella seconda metà degli anni Novanta del secolo scorso, è stato più concentrato nel tempo e di dimensioni più macroscopiche anche se intriso fin dall'inizio da un substrato storico concreto. Un dato però resta chiaro: sono queste denominazioni che hanno saputo, pur con vicende diverse, valorizzare il loro patrimonio storico che risiedeva nei loro vigneti e che ha finito con l'emergere, nel caso delle valorizzazioni più recenti, accanto ai successi di vendita. Altre denominazioni hanno fatto registrare impennate di valore di assoluto rilievo, ma nel recentissimo passato.

Si tratta dunque di un processo di valorizzazione dalla chiara non omogeneità in quanto ha interessato territori diversi e variegati e dove le vicende storiche del mondo del vino italiano hanno segnato profondamente questo processo, amplificando la valorizzazione di una zona piuttosto che un'altra. Un trend che comunque ha generato valori importanti, che sottolineano un tasso di crescita notevole, a conferma del ruolo di primaria grandezza del "Vigneto Italia". Da quando, il 1 novembre 1985 entrarono in vigore i disciplinari delle prime quattro Doc italiane, le denominazioni che, al di là dei dibattiti sempre aperti e con le "imperfezioni" che continuano a persistere, di fatto, disegnarono la geografia enoica italiana, consegnando, in prima battuta, ai Consorzi di tutela la

Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
lmutti@studlomutti.com

possibilità di stabilire la classificazione dei vini italiani.

Focus - Le stime dei vigneti nei territori "più in" d'Italia by [www.winenews.it](http://www.winenews.it)

**Alto Adige:** la soglia minima è stabilmente a 500.000 euro per ettaro (particolari condizioni di impianto, terrazzamenti, scarsità di vigneti sul mercato), con punte fino ad 1 milione;

**Amarone della Valpolicella:** nella Valpolicella Classica, le quotazioni vanno 450.000/550.000 euro ad ettaro;

**Prosecco** (nei territori di Conegliano e Valdobbiadene): tra i 400.000 e i 450.000 euro ad ettaro, che scendono sui 200.000 euro nell'area del Prosecco Doc; Cartizze, sul 1 milione ad ettaro;

**Franciacorta:** un ettaro, in media, vale sui 250.000 euro, con punte di 300.000 per le vigne più pregiate;

**Barolo:** sotto 1.200.000 euro ad ettaro non si compra nulla ed i cru più importanti vanno ben oltre a 2,5 milioni ad ettaro, nei templi del re dei vini;

**Barbaresco:** sotto i 600.000 euro ad ettaro non si acquista, con i cru più importanti che superano anche di molto questa cifra, e c'è grande scarsità di vigneti sul mercato;

**Brunello di Montalcino:** 750.000 euro ad ettaro, con punte quasi ad 1 milione, per le vigne top della collina di Montalcino;

**Bolgheri:** 400.000 euro ad ettaro, con punte di 500.000 euro, per uno dei territori più performanti dell'Italia del vino;

**Chianti Classico:** un ettaro sta sui 170.000 euro, con punte fino a 200.000, in uno dei territori più belli d'Italia;

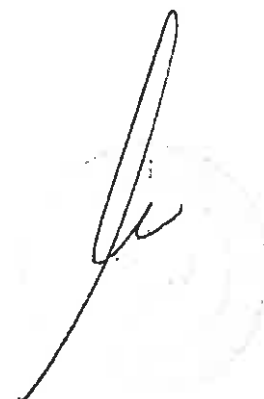
**Chianti:** un ettaro è valutabile sui 70/90.000 euro nel territorio del vino italiano più conosciuto al mondo;

**Nobile di Montepulciano:** tra i 120.000 ed i 150.000 euro ad ettaro nella culla del Rinascimento;

**Etna:** 80.000 euro ad ettaro, con punte a 100.000 euro nelle zone viticole più pregiate del "vulcano";

**Lugana:** un ettaro è valutabile sui 250.000 in uno dei territori emergenti, negli ultimi anni, nelle quotazioni dei vigneti;

**Sagrantino di Montefalco:** 80.000 euro ad ettaro per i vigneti del famoso rosso di Montefalco



## 6. Valutazione beni immobili con riferimento alla data attuale

Dati catastali					sup.ce mq.	valore €/mq.	coeff. dest.	€/mq.	valore totale
destinazione	fg.	mapp.	sub.	Cat. / qualità					
CASTELLINA IN CHIANTI Loc. S. Niccolò									
Deposito / Chiesa	42	A-67	4	E/7	116	€ 2.500,00	0,88	€ 2.200,00	€ 255.200,00
Abitazione P-T-1-2°	42	67	7	A/2	297	€ 2.500,00	1,40	€ 3.500,00	€1.039.500,00
Abitazione P.1°	42	67	8	A/2	185	€ 2.500,00	1,40	€ 3.500,00	€ 647.500,00
Abitazione P.1°	42	67	13	A/3	86	€ 2.500,00	1,40	€ 3.500,00	€ 301.000,00
Abitazione P.T	42	67	12	A/2	345	€ 2.500,00	1,50	€ 3.750,00	€1.293.750,00
Deposito P.T.	42	313	1 e 2	C/2	118	€ 2.500,00	0,50	€ 1.250,00	€ 147.500,00
Area esterna / piscina	42	313	3	C/4	426	€ 2.500,00	0,18	€ 450,00	€ 191.700,00
Totale fabbricati									€3.877.875,00
Terreni				vigneto	18.963	€ 19,00			€ 360.297,00
				uliv / vigneto	4.223	€ 16,00			€ 67.568,00
Totale terreni									€ 427.865,00
Complessivamente									€4.305.740,00

Sulla base di quanto esposto, si ritiene che il valore commerciale sia da considerare nel suo insieme, non potendo scindere i terreni dai fabbricati per le ragioni già espresse, e per quanto esposto la stima è riferita solo in ipotesi di continuità.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 29 ottobre 2020

Geom Luca Mutti



Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
lmutti@studiomutti.com

## **7. Allegati**

- Estratti catastali (estratti di mappa, planimetrie, visure catastali)
- documentazione comunale ed urbanistica



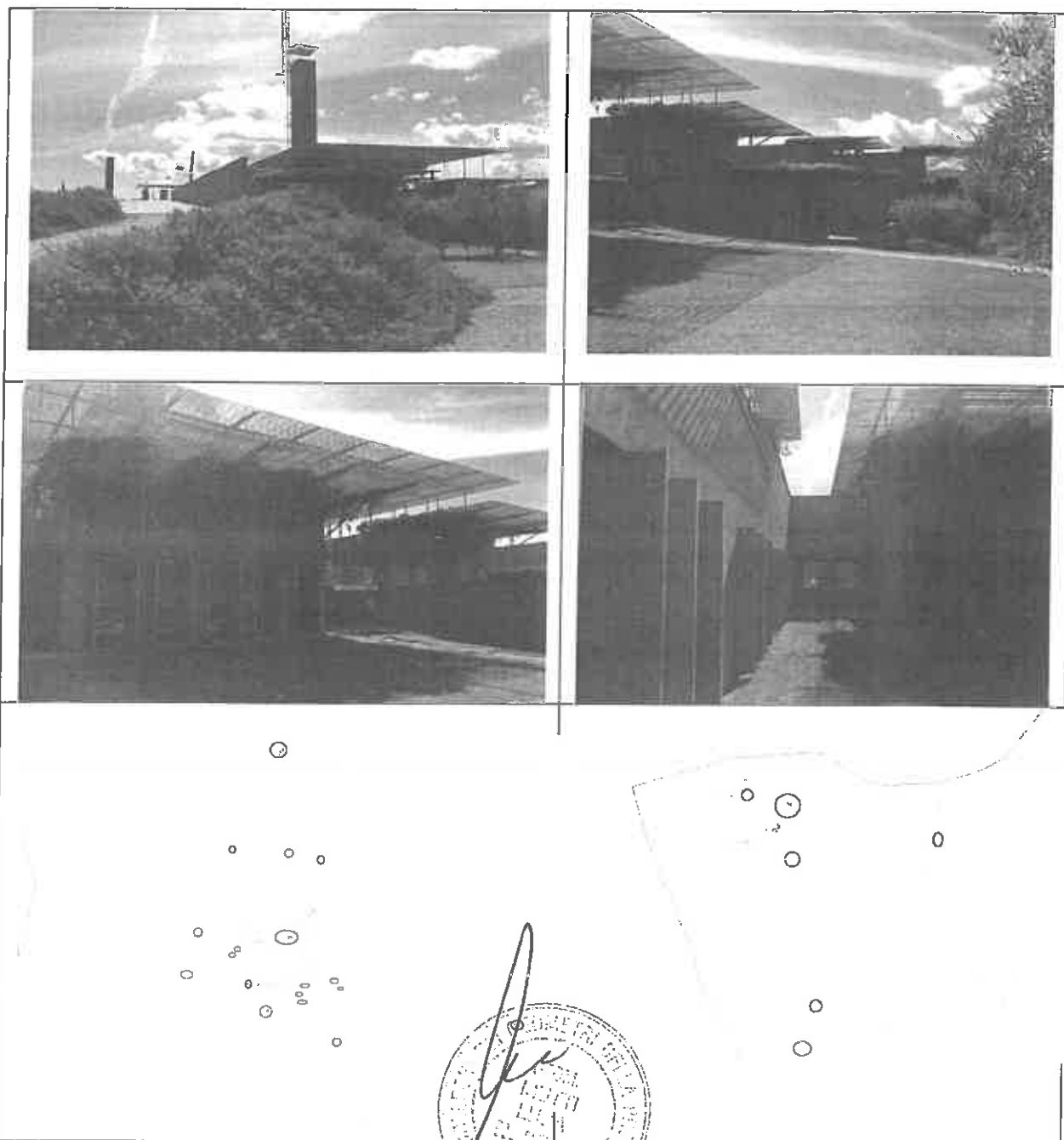
## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA STRAGIUDIZIALE 2020

Valutazione del complesso di beni mobili ed immobili di proprietà della Società:

**Rocca di Frassinello Srl - P.I. 00990260523 con sede in Siena**

I beni sono ubicati presso i complessi industriali ubicati in :

**- Gavorrano (GR), Loc. Podere San Germano – Loc. Podere Frassinello**



Valutazione riferita alla data attuale nella sola ipotesi di continuità

## 1. Indice

2 - Premesse	pag.	3
3 - Limiti dell'incarico	pag.	4
4 - Dettaglio cespiti immobiliari	pag.	4
4.1 Situazione catastale	pag.	4
4.2 Individuazione dell'utilizzo dei terreni per qualità di vigneto	pag.	11
4.3 Situazione comunale	pag.	14
4.4 Situazione ipotecaria	pag.	15
4.5 Descrizione cespiti	pag.	18
5 - Criteri di stima beni immobili	pag.	24
5.1 Le finalità della stima ed i vari criteri riconosciuti ed accreditati	pag.	25
6 - Valutazione beni immobili con riferimento alla data attuale	pag.	47
7 - Allegati	pag.	49

## 2. Premesse

Il sottoscritto geom. Luca Mutti con Studio in Milano Via Carlo De Angeli, n.3 regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8242 e all'Albo dei Consulenti presso il Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto l'incarico con disciplinare di incarico sottoscritto il 15 settembre 2020 dal Dr. Alessandro Cellai, in qualità di Legale Rappresentante della Società **Rocca di Frassinello srl**, di procedere alla stima del compendio immobiliare con riferimento alla data attuale ed in ipotesi di continuità, di proprietà della Società in premessa ed ubicato in Gavorrano (GR), Loc. Podere San Germano, Loc. Frassinello, sono inclusi nella presente stima anche gli impianti specifici e le attrezzature di supporto all'attività di produzione vinicola, oltre al valore dei beni rinvenuti ed esposti nel Museo.

Si sono svolte indagini oggettive, approfondendo le dinamiche del mercato immobiliare locale, anche per i periodi precedenti a quello in esame, al fine di raccogliere dati sufficienti per ricostruire il giusto valore di vendita, dovendo prevedere un assorbimento rapido nel tessuto locale, di immobili di diversa destinazione e natura. Le finalità della stima sono indicate nel disciplinare di incarico.

Essendo beni di differenti tipologie, in alcuni casi di difficile comparazione con altre realtà all'interno del medesimo tessuto urbano, le indagini si sono estese anche presso Comuni limitrofi.

Le attività svolte sono state le seguenti:

- sopralluogo presso i beni immobili della Società;
- come indicato nei limiti estimativi, che scrive è stato esonerato dal verificare la conformità catastale ed edilizia ai sensi della L. 122/2010 ed ai sensi del D.P.R. 380/2001, si è comunque potuto constatare che trattasi di immobili di recente costruzione;
- accertamento della situazione ipotecaria ventennale oggi risultante presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di competenza con identificazione dei gravami per singoli immobili;
- valutazione alla data attuale degli immobili in ipotesi di continuità aziendale all'interno di attività agricole
- Valutazione dei cespiti mobiliari costituiti da impianti ed attrezzature, il dettaglio è stato fornito dalla Società.
- indicazione di valore dei beni archeologici, sul punto il sottoscritto ha preso a riferimento quanto comunicato dalla Società a fronte di una stima redatta da tecnici specializzati nel settore, ed in particolare riferito all'oggettistica del periodo Etrusco.

La presente valutazione è stata redatta con finalità di Fusione e concambio all'interno di società del medesimo assetto societario, il principio estimativo si basa quindi nel mantenere il medesimo criterio estimativo ed i medesimi parametri estimativi nella sola ipotesi di continuità.

Nel caso di specie per il complesso immobiliare progettato da Renzo Piano, stante la tipologia specifica per cui è stata realizzata la cantina, la sola valutazione di riferimento è con il criterio del costo di costruzione rettificato ed in ipotesi di continuità, diversamente non è possibile esprimere un parere estimativo avente ad oggetto una destinazione di utilizzo del bene.

### **3. Limiti dell'incarico**

---

1. la ricostruzione della situazione comunale si è basata su documenti totalmente forniti dalla Società, il sottoscritto per detti elementi ha verificato la correttezza, ma non si assume alcuna responsabilità in merito alla presenza di eventuali contestazioni sollevate da parte degli uffici tecnici Comunali di cui il sottoscritto non è stato messo al corrente;

2. Stante la tipologia di incarico, il Sottoscritto è stato esonerato dal verificare la conformità edilizia e catastale ai sensi del D.M 380/01 e dalla L. 122/2010, ai fini della stima si sono considerati ipotizzando che gli stessi siano conformi ed immediatamente commerciabili.

3. in merito ai provvedimenti edilizi presentati con le "autodenunce" quali SCIA, DIA, CILA chi scrive è stato esonerato dal verificare la corretta redazione dei progetti nel rispetto delle norme amministrative ed urbanistiche, la responsabilità è demandata al professionista che ha asseverato i progetti.

4. non è dato sapere se vi siano problematiche a livello ambientale, ovvero se vi siano criticità nel sottosuolo.

5. gli eventuali vincoli amministrativi, urbanistici, di utilizzo, giuridici, citati nei CDU, nelle trascrizioni o negli atti di provenienza sono parte integrante della presente stima, anche se non espressamente citati.

6. il dettaglio dei beni mobili è stato fornito dalla società, il sottoscritto ha provveduto a valorizzare i beni nel loro insieme, nella sola ipotesi di continuità.

7. per i beni mobili, la società ha confermato che gli stessi sono stati acquistati successivamente al 1996 e quindi con marchio CE

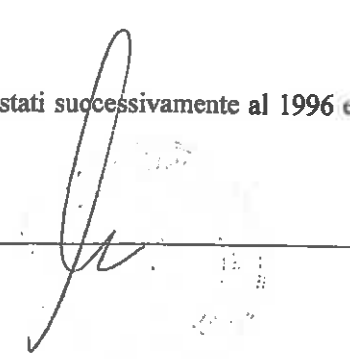
### **4. Dettaglio cespiti immobiliari**

---

#### **4.1 Situazione catastale**

Comune di Gavorrano

Catasto Fabbricati

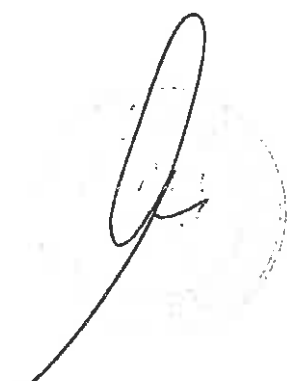




- foglio 123, mappale 74, Cat. D/1, loc. Podere Frassinello snc, P.T, RCE 96,00
- foglio 119, mappale 54, unità collabenti, Loc. Podere San Germano snc, P.T-1-2
- foglio 121, mappale 35, sub. 2, Cat. D/10, loc. Terminuuzzo snc, P.T, RCE 3.338,00
- foglio 121, mappale 35, sub. 3, Cat. A/4, loc. Terminuuzzo snc, P.1°, vani 7,5, RCE 406,71
- foglio 123, mappale 75, sub. 2, Cat. D/10, loc. Podere Frassinello snc, P.T, RCE 3.940,00
- foglio 123, mappale 75, sub. 3, Cat. A/4, loc. Podere Frassinello snc, P.T-1°, RCE 406,71
- foglio 120, mappale 33, sub. 2, Cat. D/10, loc. Podere S. Germano snc, P.S4-3-S1-T-1-2, RCE 61.756,00
- foglio 120, mappale 33, sub. 3, Cat. A/2, cl. 2, loc. Podere S. Germano snc, P.S1, vani 6, RCE 557,77
- foglio 120, mappale 33, sub. 4, Cat. A/2, cl. 2, loc. Podere S. Germano snc, P.S2, vani 5,5, RCE 511,29
- foglio 120, mappale 33, sub. 5, Cat. A/2, cl. 2, loc. Podere S. Germano snc, P.S2, vani 6, RCE 557,77
- foglio 120, mappale 33, sub. 6, Cat. A/2, cl. 2, loc. Podere S. Germano snc, P.S4, vani 5,5, RCE 511,29
- foglio 120, mappale 34, area urbana, mq. 1.520, Loc Podere San Germano snc, P.T
- foglio 120, mappale 26, Cat. D/1, loc. Podere S. Germano snc, P.T, RCE 87,00

#### Catasto Terreni

- foglio 94, mappale 4, bosco ceduo, cl. 4, ha. 42.52.60, RDE 219,63, RA€ 131,78
- foglio 94, mappale 5, bosco ceduo, cl. 4, ha. 42.47.70, RDE 219,38, RA€ 131,63
- foglio 94, mappale 6, seminativo, cl. 5, ha. 6.56.50, RDE 37,30, RA€ 16,95
- foglio 94, mappale 7, pasc. Cespug., cl. 1, ha. 0.91.50, RDE 2,84, RA€ 4,73
- foglio 94, mappale 8, pasc. Cespug., cl. 1, ha. 1.39.40, RDE 4,32, RA€ 7,20
- foglio 119, mappale 1, prato, cl. 2, ha. 36.14.00, RDE 746,59, RA€ 839,91
- foglio 119, mappale 2, bosco ceduo, cl. 4, ha. 9.09.40, RDE 46,97, RA€ 28,18
- foglio 119, mappale 5, prato, cl. 2, ha. 2.58.80, RDE 53,46, RA€ 60,15
- foglio 119, mappale 7, prato, cl. 2, ha. 11.78.00, RDE 243,35, RA€ 273,77
- foglio 119, mappale 9, fabb. diruto, ha. 0.00.85
- foglio 119, mappale 11, uliveto, cl. 3, ha. 3.07.10, RDE 22,20, RA€ 39,65
- foglio 119, mappale 12, AA, uliveto, cl. 3, ha. 0.00.10, RDE 0,01, RA€ 0,01
- AB, seminativo, cl. 4, ha. 0.69.30, RDE 6,08, RA€ 7,16
- foglio 119, mappale 24, vigneto, cl. 2, ha. 0.11.40, RDE 5,59, RA€ 5,00
- foglio 119, mappale 25, vigneto, cl. 2, ha. 1.77.20, RDE 86,94, RA€ 77,79



- foglio 119, mappale 30, pascolo, cl. 2, ha. 0.08.90, RDE 0,41, RA€ 0,41
- foglio 119, mappale 41, pascolo, cl. 2, ha. 0.47.60, RDE 2,21, RA€ 2,21
- foglio 119, mappale 42, pascolo, cl. 2, ha. 0.19.40, RDE 0,90, RA€ 0,90
- foglio 119, mappale 47, seminativo, cl. 3, ha. 2.25.60, RDE 52,43, RA€ 64,08
- foglio 119, mappale 48, seminativo, cl. 3, ha. 0.16.10, RDE 3,74, RA€ 4,57
- foglio 119, mappale 49, prato, cl. 2, ha. 3.27.50, RDE 67,66, RA€ 76,11
- foglio 119, mappale 150, AA, prato, cl. 2, ha. 0.01.00, RDE 0,21, RA€ 0,23
- AB, semin. Arbor., cl. 5, ha. 0.00.70, RDE 0,04, RA€ 0,02
- foglio 119, mappale 51, prato, cl. 2, ha. 12.72.75, RDE 262,93, RA€ 295,79
- foglio 119, mappale 52, AA, prato, cl. 2, ha. 0.04.00, RDE 0,83, RA€ 0,93
- AB, seminativo, cl. 5, ha. 0.00.70, RDE 0,04, RA€ 0,02
- foglio 119, mappale 53, AA, prato, cl. 2, ha. 0.01.00, RDE 0,21, RA€ 0,23
- AB, seminativo, cl. 5, ha. 0.00.70, RDE 0,04, RA€ 0,02
- foglio 120, mappale 1, bosco ceduo, cl. 4, ha. 21.32.00, RDE 110,11, RA€ 66,07
- foglio 120, mappale 3, seminativo, cl. 5, ha. 6.43.70, RDE 36,57, RA€ 16,62
- foglio 120, mappale 4, bosco ceduo, cl. 4, ha. 4.09.80, RDE 21,16, RA€ 12,70
- foglio 120, mappale 5, bosco ceduo, cl. 4, ha. 0.83.80, RDE 4,33, RA€ 2,60
- foglio 120, mappale 7, AA, pasc. Cespug., cl. 2, ha. 0.62.09, RDE 1,28, RA€ 1,28
- AB, uliveto, cl. 2, ha. 0.10.21, RDE 2,37, RA€ 2,90
- foglio 120, mappale 8, seminativo, cl. 4, ha. 2.23.70, RDE 19,64, RA€ 23,11
- foglio 120, mappale 11, seminativo, cl. 3, ha. 2.07.08, RDE 48,13, RA€ 58,82
- foglio 120, mappale 15, AA, seminativo, cl. 3, ha. 4.90.00, RDE 113,88, RA€ 139,19
- AB, pascolo, cl. 2, ha. 4.47.10, RDE 20,78, RA€ 20,78
- foglio 120, mappale 16, seminativo, cl. 3, ha. 0.52.40, RDE 12,18, RA€ 14,88
- foglio 120, mappale 19, bosco ceduo, cl. 4, ha. 15.86.60, RDE 81,91, RA€ 49,15
- foglio 120, mappale 24, bosco ceduo, cl. 4, ha. 0.05.30, RDE 0,27, RA€ 0,16
- foglio 120, mappale 25, pascolo arb., cl. U, ha. 0.35.50, RDE 1,83, RA€ 1,83
- foglio 121, mappale 3, seminativo, cl. 4, ha. 7.29.30, RDE 64,03, RA€ 75,33
- foglio 121, mappale 6, seminativo, cl. 3, ha. 1.18.40, RDE 27,52, RA€ 33,63

- foglio 121, mappale 7, bosco ceduo, cl. 5, ha. 0.28.50, RDE 0,88, RA€ 0,44
- foglio 121, mappale 8, bosco ceduo, cl. 5, ha. 0.34.10, RDE 1,06, RA€ 0,53
- foglio 121, mappale 9, bosco ceduo, cl. 4, ha. 1.74.20, RDE 9,00, RA€ 5,40
- foglio 121, mappale 10, AA, seminativo, cl. 4, ha. 2.80.00, RDE 24,58, RA€ 28,92  
AB, pasc. Cespug., cl. 2, ha. 0.61.10, RDE 1,26, RA€ 1,26
- foglio 121, mappale 11, seminativo, cl. 4, ha. 9.86.80, RDE 86,64, RA€ 101,93
- foglio 121, mappale 18, AA, seminativo, cl. 4, ha. 3.60.00, RDE 31,61, RA€ 37,18  
AB, semin. arbor., cl. 5, ha. 0.79.60, RDE 4,52, RA€ 2,06
- foglio 121, mappale 19, uliveto, cl. 4, ha. 0.40.40, RDE 2,92, RA€ 1,88
- foglio 121, mappale 20, uliveto, cl. 4, ha. 1.92.50, RDE 13,92, RA€ 8,95
- foglio 121, mappale 29, AA, uliveto, cl. 4, ha. 0.05.63, RDE 0,41, RA€ 0,26  
AB, seminativo, cl. 4, ha. 15.37.82, RDE 135,02, RA€ 158,84
- foglio 122, mappale 3, AA, seminativo, cl. 3, ha. 1.25.00, RDE 29,05, RA€ 35,51  
AB, semin. arbor., cl. 5, ha. 0.12.10, RDE 0,69, RA€ 0,31
- foglio 122, mappale 7, AA, seminativo, cl. 3, ha. 9.45.00, RDE 219,62, RA€ 268,43  
AB, semin. arbor., cl. 5, ha. 2.15.20, RDE 12,23, RA€ 5,56
- foglio 122, mappale 10, seminativo, cl. 3, ha. 3.38.60, RDE 78,69, RA€ 96,18
- foglio 122, mappale 11, seminativo, cl. 3, ha. 3.08.00, RDE 71,58, RA€ 87,49
- foglio 122, mappale 13, bosco ceduo, cl. 4, ha. 0.14.80, RDE 0,76, RA€ 0,46
- foglio 122, mappale 14, seminativo, cl. 3, ha. 2.64.90, RDE 61,56, RA€ 75,25
- foglio 122, mappale 15, seminativo, cl. 2, ha. 1.06.20, RDE 46,62, RA€ 46,62
- foglio 122, mappale 17, seminativo, cl. 3, ha. 5.32.70, RDE 123,80, RA€ 151,31
- foglio 122, mappale 18, seminativo, cl. 3, ha. 0.39.90, RDE 9,27, RA€ 11,33
- foglio 122, mappale 19, seminativo, cl. 3, ha. 0.67.90, RDE 15,78, RA€ 19,29
- foglio 122, mappale 20, seminativo, cl. 3, ha. 1.23.00, RDE 28,59, RA€ 34,94
- foglio 122, mappale 21, seminativo, cl. 3, ha. 0.84.00, RDE 19,52, RA€ 23,86
- foglio 122, mappale 22, seminativo, cl. 3, ha. 0.92.10, RDE 21,40, RA€ 26,16
- foglio 122, mappale 23, AA, seminativo, cl. 3, ha. 0.45.00, RDE 10,46, RA€ 12,78  
AB, uliveto, cl. 4, ha. 3.10.60, RDE 22,46, RA€ 14,44

- foglio 122, mappale 24, AA, vigneto, cl. 2, ha. 0.84.89, RD€ 41,65, RA€ 37,27  
AB, seminativo, cl. 3, ha. 0.02.71, RD€ 0,63, RA€ 0,77
- foglio 122, mappale 27, AA, vigneto, cl. 2, ha. 1.02.24, RD€ 50,16, RA€ 44,88  
AB, seminativo, cl. 3, ha. 0.02.01, RD€ 0,47, RA€ 0,57
- foglio 122, mappale 40, bosco ceduo, cl. 4, ha. 0.02.45, RD€ 0,13, RA€ 0,08
- foglio 122, mappale 42, AA, prato, cl. 2, ha. 0.05.00, RD€ 1,03, RA€ 1,16  
AB, pasc. Cespug., cl. 2, ha. 0.00.70, RD€ 0,01, RA€ 0,01
- foglio 122, mappale 45, seminativo, cl. 3, ha. 0.69.20, RD€ 16,08, RA€ 19,66
- foglio 122, mappale 46, incolt. Ster., ha. 0.00.90
- foglio 122, mappale 47, incolt. Ster., ha. 0.00.10
- foglio 122, mappale 49, incolt. Ster., ha. 0.01.30
- foglio 122, mappale 50, incolt. Ster., ha. 0.00.15
- foglio 122, mappale 52, seminativo, cl. 3, ha. 0.71.40, RD€ 16,59, RA€ 20,28
- foglio 122, mappale 54, seminativo, cl. 2, ha. 0.19.90, RD€ 8,74, RA€ 8,74
- foglio 122, mappale 55, seminativo, cl. 2, ha. 0.06.70, RD€ 2,94, RA€ 2,94
- foglio 122, mappale 61, prato, cl. 2, ha. 0.51.40, RD€ 10,62, RA€ 11,95
- foglio 123, mappale 6, seminativo, cl. 2, ha. 0.70.00, RD€ 30,73, RA€ 30,73
- foglio 123, mappale 29, seminativo, cl. 3, ha. 0.40.60, RD€ 9,44, RA€ 11,53
- foglio 123, mappale 30, seminativo, cl. 3, ha. 1.01.70, RD€ 23,64, RA€ 28,89
- foglio 123, mappale 69, seminativo, cl. 3, ha. 0.00.10, RD€ 0,02, RA€ 0,03
- foglio 124, mappale 2, seminativo, cl. 3, ha. 8.37.40, RD€ 194,62, RA€ 237,86
- foglio 153, mappale 4, seminativo, cl. 2, ha. 0.92.80, RD€ 40,74, RA€ 40,74
- foglio 154, mappale 26, seminativo, cl. 2, ha. 0.42.10, RD€ 18,48, RA€ 18,48
- foglio 155, mappale 5, seminativo, cl. 2, ha. 1.94.05, RD€ 85,19, RA€ 85,19
- foglio 155, mappale 235, seminativo, cl. 2, ha. 0.01.55, RD€ 0,68, RA€ 0,68
- foglio 156, mappale 109, seminativo, cl. 3, ha. 0.04.80, RD€ 1,12, RA€ 1,36
- foglio 119, mappale 3, AA, prato, cl. 2, ha. 2.56.65, RD€ 53,02, RA€ 59,65  
AB, vigneto, cl. 2, ha. 0.45.05, RD€ 22,10, RA€ 19,78
- foglio 119, mappale 6, AA, seminativo, cl. 3, ha. 0.28.54, RD€ 6,63, RA€ 8,11

- BB, vigneto, cl. 2, ha. 0.03.56, RDE 1,75, RA€ 1,56
- foglio 119, mappale 10, AA, vigneto, cl. 2, ha. 11.68.78, RDE 573,44, RA€ 513,08
- AB, seminativo, cl. 4, ha. 2.66.77, RDE 23,42, RA€ 27,56
- foglio 119, mappale 23, AA, vigneto, cl. 2, ha. 8.91.22, RDE 437,26, RA€ 391,24
- AB, seminativo, cl. 4, ha. 0.23.93, RDE 2,10, RA€ 2,47
- foglio 120, mappale 2, AA, bosco ceduo, cl. 4, ha. 11.77.93, RDE 60,84, RA€ 36,50
- BB, vigneto, cl. 2, ha. 0.10.27, RDE 5,04, RA€ 4,51
- foglio 120, mappale 13, AA, bosco ceduo, cl. 4, ha. 0.71.31, RDE 3,68, RA€ 2,21
- BB, vigneto, cl. 2, ha. 0.03.94, RDE 1,93, RA€ 1,73
- foglio 121, mappale 1, AA, vigneto, cl. 2, ha. 3.62.27, RDE 177,74, RA€ 159,03
- AB, seminativo, cl. 4, ha. 5.16.33, RDE 45,33, RA€ 53,33
- foglio 121, mappale 12, AA, vigneto, cl. 2, ha. 4.11.98, RDE 202,13, RA€ 180,85
- AB, seminativo, cl. 4, ha. 1.22.22, RDE 10,73, RA€ 12,62
- foglio 121, mappale 13, AA, vigneto, cl. 2, ha. 0.41.36, RDE 20,29, RA€ 18,16
- AB, seminativo, cl. 4, ha. 0.21.04, RDE 1,85, RA€ 2,17
- foglio 121, mappale 14, AA, vigneto, cl. 2, ha. 2.01.48, RDE 98,85, RA€ 88,45
- BB, pasc. Cespug., cl. 2, ha. 5.15.98, RDE 10,66, RA€ 10,66
- CC, vigneto, cl. 2, ha. 0.19.74, RDE 9,69, RA€ 8,67
- foglio 121, mappale 15, AA, seminativo, cl. 4, ha. 0.32.90, RDE 2,89, RA€ 3,40
- BB, vigneto, cl. 2, ha. 0.41.17, RDE 20,20, RA€ 18,07
- CC, seminativo, cl. 4, ha. 0.02.93, RDE 0,26, RA€ 0,30
- foglio 122, mappale 1, AA, vigneto, cl. 2, ha. 8.73.74, RDE 428,69, RA€ 383,56
- AB, seminativo, cl. 4, ha. 2.21.26, RDE 19,43, RA€ 22,85
- foglio 122, mappale 5, AA, prato, cl. 2, ha. 3.49.79, RDE 72,26, RA€ 81,29
- AB, vigneto, cl. 2, ha. 0.01.01, RDE 0,50, RA€ 0,44
- foglio 122, mappale 32, AA, vigneto, cl. 2, ha. 5.89.51, RDE 289,23, RA€ 258,79
- AB, seminativo, cl. 3, ha. 0.09.69, RDE 2,25, RA€ 2,75
- foglio 123, mappale 73, seminativo, cl. 3, ha. 4.23.11, RDE 98,33, RA€ 120,18
- foglio 120, mappale 35, vigneto, cl. 2, ha. 0.04.15, RDE 2,04, RA€ 1,82

- foglio 120, mappale 36, vigneto, cl. 2, ha. 0.00.35, RDE 0,17, RA€ 0,15
- foglio 120, mappale 37, vigneto, cl. 2, ha. 1.54.00, RDE 75,56, RA€ 67,60
- foglio 120, mappale 38, vigneto, cl. 2, ha. 0.00.40, RDE 0,20, RA€ 0,18
- foglio 120, mappale 4, vigneto, cl. 2, ha. 0.06.00, RDE 2,94, RA€ 2,63
- foglio 120, mappale 41, vigneto, cl. 2, ha. 16.56.40, RDE 812,69, RA€ 727,14
- foglio 120, mappale 42, vigneto, cl. 2, ha. 0.00.05, RDE 0,02, RA€ 0,02
- foglio 122, mappale 62, vigneto, cl. 2, ha. 7.85.00, RDE 385,15, RA€ 344,61
- foglio 122, mappale 63, vigneto, cl. 2, ha. 0.40.33, RDE 19,79, RA€ 17,70
- foglio 122, mappale 64, vigneto, cl. 2, ha. 0.14.83, RDE 7,28, RA€ 6,51
- foglio 122, mappale 65, vigneto, cl. 2, ha. 13.39.29, RDE 657,10, RA€ 587,93
- foglio 120, mappale 47, vigneto, cl. 2, ha. 3.64.38, RDE 178,78, RA€ 159,96
- foglio 120, mappale 48, vigneto, cl. 2, ha. 4.05.04, RDE 198,73, RA€ 177,81
- foglio 120, mappale 49, vigneto, cl. 2, ha. 0.03.95, RDE 1,94, RA€ 1,73
- foglio 120, mappale 50, vigneto, cl. 2, ha. 1.69.33, RDE 83,08, RA€ 74,33
- foglio 120, mappale 43, incolt. Ster., ha. 0.06.30
- foglio 120, mappale 44, vigneto, cl. 2, ha. 0.11.80, RDE 5,79, RA€ 5,18
- foglio 120, mappale 45, vigneto, cl. 2, ha. 0.12.65, RDE 6,21, RA€ 5,55
- foglio 120, mappale 46, incolt. Ster., ha. 0.01.85

#### 4.2 -terreni colture in atto - superfici

Foglio	Part.	Tipologia terreno	Ha	Qualità vigneto
94	4	Bosco ceduo	42,526	-
94	5	Bosco ceduo	42,477	-
94	6	Seminativo	6,565	-
94	7	Pasc cespug	0,915	-
94	8	Pasc cespug	1,394	-
119	1	Prato	36,14	-
119	2	Bosco ceduo	9,094	-
119	5	Prato	2,588	-
119	7	Prato	11,78	-
119	9	Fabbr rurale	0,0085	-
119	11	Uliveto	3,071	-
119	12	Uliveto	0,001	-
119	12	Seminativo		-
119	24	Vigneto	0,114	Cab.Sauv.+Merlot+Sangiov.

119	25	Vigneto	1,772	Cab.Sauv.+Sangiov.
119	30	Pascolo	0,089	-
119	41	Pascolo	0,476	-
119	42	Pascolo	0,194	-
119	47	Seminativo	2,256	-
119	48	Seminativo	0,161	-
119	49	Prato	3,275	-
119	50	Prato	0,01	-
119	50	Semin arbor	0,007	-
119	51	Prato	12,7275	-
119	52	Prato	0,04	-
119	52	Seminativo	0,007	-
119	53	Prato	0,01	-
119	53	Seminativo	0,007	-
120	1	Bosco ceduo	21,32	-
120	3	Seminativo	6,437	-
120	4	Bosco ceduo	4,098	-
120	5	Bosco ceduo	0,838	-
120	7	Pasc cespug	0,6209	-
120	7	Uliveto	0,1021	-
120	8	Seminativo	2,237	-
120	11	Seminativo	2,0708	-
120	15	Seminativo	4,9	-
120	15	Pascolo	4,471	-
120	16	Seminativo	0,524	-
120	19	Bosco ceduo	15,86	-
120	24	Bosco ceduo	0,053	-
120	25	Pascolo arb	0,355	-
121	3	Seminativo	7,293	-
121	6	Seminativo	1,184	-
121	7	Bosco ceduo	0,285	-
121	8	Bosco ceduo	0,341	-
121	9	Bosco ceduo	1,742	-
121	10	Seminativo	2,8	-
121	10	Pasc cespug	0,611	-
121	11	Seminativo	9,868	-
121	18	Seminativo	3,6	-
121	18	Semin arbor	0,796	-
121	19	Uliveto	0,404	-
121	20	Uliveto	1,925	-
121	29	Uliveto	0,0563	-
121	29	Seminativo		-
122	3	Seminativo	1,25	-
122	3	Semin arbor	0,121	-
122	7	Seminativo	9,45	-

Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
lmutti@studiomutti.com

122	7	Semin arbor	2,152	-
122	10	Seminativo	3,386	-
122	11	Seminativo	3,08	-
122	13	Bosco ceduo	0,148	-
122	14	Seminativo	2,649	-
122	15	Seminativo	1,062	-
122	17	Seminativo	5,327	-
122	18	Seminativo	0,399	-
122	19	Seminativo	0,679	-
122	20	Seminativo	1,23	-
122	21	Seminativo	0,84	-
122	22	Seminativo	0,921	-
122	23	Seminativo	0,45	-
122	23	Uliveto	3,106	-
122	24	Vigneto	0,8489	Cab.Sauv.+Merlot+Sangiov.
122	24	Seminativo	0,0271	-
122	27	Vigneto	1,0224	Cab.Sauv.+Merlot+Sangiov.
122	27	Seminativo	0,0201	-
122	40	Bosco ceduo	0,0245	-
122	42	Prato	0,05	-
122	42	Pasc cespug	0,007	-
122	45	Seminativo	0,692	-
122	46	Incolt ster	0,009	-
122	47	Incolt ster	0,001	-
122	49	Incolt ster	0,013	-
122	50	Incolt ster	0,0015	-
122	52	Seminativo	0,714	-
122	54	Seminativo	0,199	-
122	55	Seminativo	0,067	-
122	61	Prato	0,514	-
123	6	Seminativo	0,7	-
123	29	Seminativo	0,406	-
123	30	Seminativo	1,017	-
123	69	Seminativo	0,001	-
124	2	Seminativo	8,374	-
153	4	Seminativo	0,928	-
154	26	Seminativo	0,421	-
155	5	Seminativo	1,9405	-
155	235	Seminativo	0,0155	-
156	109	Seminativo	0,048	-
119	3	Prato	2,5665	-
119	3	Vigneto	0,4505	Sangiov.+Merlot+Cab.Sauv.
119	6	Seminativo	0,2854	-
119	6	Vigneto	0,0356	Sangiov.+Merlot+Cab.Sauv.
119	10	Vigneto	11,6878	Cab.Sauv.+Merlot+Sangiov.



119	10	Seminativo	2,6677	-
119	23	Vigneto	8,9122	Cab.Sauv.+Merlot+Sangiov.
119	23	Seminativo	0,2393	-
120	2	Bosco ceduo	11,7793	-
120	2	Vigneto	0,1027	Sangiovese
120	13	Bosco ceduo	0,7131	-
120	13	Vigneto	0,0394	Cab.Sauv.+Merlot+Sangiov.
120	23	Vigneto	7,1937	Cab.Sauv.+Merlot+Sangiov.+Cab.Franc+Syrach
120	23	Seminativo	0,5293	-
121	1	Vigneto	3,6227	Sangiovese
121	1	Seminativo	5,1633	-
121	12	Vigneto	4,1198	Sangiovese
121	12	Seminativo	1,2222	-
121	13	Vigneto	0,4136	Sangiovese
121	13	Seminativo	0,2104	-
121	14	Vigneto	2,0148	Sangiovese
121	14	Pasc cespug	5,1598	-
121	14	Vigneto	0,1974	Sangiovese
121	15	Seminativo	0,329	-
121	15	Vigneto	0,4117	Sangiovese
121	15	Seminativo	0,0293	-
122	1	Vigneto	8,7374	Sangiovese+Cab.Sauv.
122	1	Seminativo	2,2126	-
122	4	Vigneto	6,7285	Cab.Sauv.+Merlot+Sangiov.
122	4	Seminativo	0,676	-
122	5	Prato	3,4979	-
122	5	Vigneto	0,0101	Sangiovese
122	6	Vigneto	6,8768	Cab.Sauv.+Merlot+Sangiov.
122	6	Seminativo	7,5132	-
122	32	Vigneto	5,8951	Cab.Sauv.+Sangiov.+Cab.Franc
122	32	Seminativo	0,0969	-
123	73	Seminativo	4,2311	-
120	35	Bosco ceduo	0,0415	-
120	36	Incolt ster	0,0035	-
120	37	Vigneto	1,54	Vermentino
120	38	Vigneto	0,004	Vermentino
120	39	Vigneto	1,704	Cab.Sauv.+Merlot+Sangiov.+Cab.Franc+Syrach
120	40	Vigneto	0,06	Vermentino
120	41	Vigneto	16,564	Cab.Sauv.+Merlot+Sangiov.+Syrach
120	42	Incolt ster	0,0005	-
120	43	Incolt ster	0,063	-
120	44	Vigneto	0,118	Vermentino
120	45	Vigneto	0,1265	Vermentino
120	46	Incolt ster	0,0185	-

HA TOTALI

Vigneto	91,3691
Seminativo	137,6799
Bosco ceduo	151,2989
Pasc cespug	8,7077
Prato	73,1989
Uliveto	8,6654
Incolt ster	0,1060
Semin arbor	3,0760
Pascolo arb	0,0071
Pascolo	5,2300

#### 4.3 Situazione comunale

---

Sulla base della documentazione fornita dalla Società si sono rinvenuti i seguenti riferimenti edilizi:

- Concessione edilizia pratica n. 19 rilasciata dal Comune di Gavorrano in data 29/04/2002 prot. 6116 per la costruzione di fabbricato rurale ad uso cantina e n. 4 abitazioni per i dipendenti
- Concessione edilizia pratica n. 42 rilasciata dal Comune di Gavorrano in data 19/08/2002 per la variante al progetto di costruzione di fabbricato rurale ad uso cantina e n. 4 abitazioni per i dipendenti
- Permesso di costruire n. 2006/39 rilasciato dal Comune di Gavorrano in data 10/08/2007 per variante in corso d'opera per realizzazione cantina conc. 3999/02 e 4098/03
- Richiesta attestazione di agibilità / abitabilità presentata in data 26/03/2009 prot. 3875 per la realizzazione di cantina
- Autorizzazione n. 10/001 del 21/04/2010 rilasciata dal Comune di Gavorrano in merito a realizzazione di impianto fotovoltaico - pergola su area destinata a parcheggio e successiva autorizzazione n. 10/019 del 4/08/2010 per variante alla precedente richiesta.
- Licenza di esercizio rilasciata dall'Agenzia delle Dogane di Livorno 11° GRE004-12P del 08/04/2011 relativa all'officina di produzione da altre fonti rinnovabili di energia elettrica, sita in Gavorrano (GR). Loc. Poggio alla Guardia. Giuncarico
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) presentata in data 7/08/2019 prot. 13142 relativa alla seguente attività produttiva: attività dei servizi di alloggio e di ristorazione - alberghi e strutture simili - agriturismo e fattoria didattica.

Si è preso atto che la struttura vinicola progettata da Renzo Paino è stata realizzata, per una parte utilizzando l'indice edificatorio agricolo previsto dalle normative edilizie in essere e per l'altra attraverso lo sfruttamento della volumetria presente presso alcuni cascinali in Località Terminuzzo e Podere Gavorrano.

#### 4.4 Situazione ipotecaria

L'ispezione ipotecaria effettuata presso le Conservatorie dei RR.II. di Siena e Grosseto e poste a carico della Società Rocca di Frassinello srl, ha evidenziato le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Conservatoria RR.II. Grosseto

Elenco omonimi:

1. ROCCA DI FRASSINELLO S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA \*\*\* Con sede in CASTELLINA IN CHIANTI (SI) Codice fiscale 00990260523
2. ROCCA DI FRASSINELLO S.R.L. Con sede in RADDA IN CHIANTI (SI) Codice fiscale 00990260523
3. ROCCA DI FRASSINELLO S.R.L. Con sede in CASTELLINA IN CHIANTI (SI) Codice fiscale 00990260523
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/07/2000 - Registro Particolare 6483 Registro Generale 9424 Pubblico ufficiale ALESSANDRO MARZOCCHI Repertorio 37715 del 22/06/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in GAVORRANO (GR) SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/07/2000 - Registro Particolare 6484 Registro Generale 9425 Pubblico ufficiale ALESSANDRO MARZOCCHI Repertorio 37718 del 22/06/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in GAVORRANO (GR) SOGGETTO ACQUIRENTE
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/07/2000 - Registro Particolare 7464 Registro Generale 10722 Pubblico ufficiale FERRO VINCENZO Repertorio 172340/6062 del 13/07/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in GAVORRANO (GR) SOGGETTO ACQUIRENTE
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/08/2000 - Registro Particolare 7702 Registro Generale 11039 Pubblico ufficiale ALESSANDRO MARZOCCHI Repertorio 37719 del 22/06/2000 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Immobili siti in GAVORRANO (GR)
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/08/2000 - Registro Particolare 7703 Registro Generale 11040 Pubblico ufficiale ALESSANDRO MARZOCCHI Repertorio 37723 del 22/06/2000 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Immobili siti in GAVORRANO (GR)

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/04/2001 - Registro Particolare 3925 Registro Generale 5547  
Pubblico ufficiale ALESSANDRO MARZOCCHI Repertorio 38359 del 03/04/2001 ATTO TRA VIVI -  
CONFERIMENTO IN SOCIETA' Immobili siti in GAVORRANO(GR)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 27/04/2002 - Registro Particolare 1078 Registro Generale 6117 Pubblico  
ufficiale TERRENGHI ELENA Repertorio 7959 del 23/04/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in GAVORRANO (GR)  
SOGGETTO DEBITORE a favore di Centrobanca Banca di Credito Finanziario e Mobiliare spa- Importo  
capitale € 5.164.568,99 – importo ipoteca € 10.329.137,98, durata 10 anni

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1767 del 29/10/2002 (ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE)

2. Annotazione n. 891 del 30/03/2005 (EROGAZIONE A SALDO)

3. Annotazione n. 2065 del 02/08/2005 (RESTRIZIONE DI BENI) terreni fg. 120 mapp. 9-21

4. Annotazione n. 935 del 22/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) terreno fg. 120 mapp. 47

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/06/2002 - Registro Particolare 6200 Registro Generale 8421  
Pubblico ufficiale GRAZIOSI SERGIO Repertorio 20956 del 18/04/2002 ATTO TRA VIVI -  
COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE Immobili siti in GAVORRANO (GR) a favore di  
Comune di Gavorrano

9. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 18/03/2005 - Registro Particolare 2932 Registro Generale  
4600 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 5449 del 25/02/2005 ATTO TRA VIVI -  
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Immobili siti in GAVORRANO(GR)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 09/07/2005 - Registro Particolare 2630 Registro Generale 11875 Pubblico  
ufficiale TERRENGHI ELENA Repertorio 12006/3195 del 07/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante  
da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in GAVORRANO (GR)  
SOGGETTO DEBITORE – a favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop. A r.l. – importo capitale €  
5.000.000,00 – importo ipoteca € 10.000.000,00, durata 27 anni

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7 del 08/01/2015 (PROROGA DURATA MUTUO)

2. Annotazione n. 819 del 08/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) – terreno fg. 120 mappale 47

11. ISCRIZIONE CONTRO del 09/07/2005 - Registro Particolare 2631 Registro Generale 11876 Pubblico ufficiale TERRENGHI ELENA Repertorio 12007/3196 del 07/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in GAVORRANO (GR) SOGGETTO DEBITORE a favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop. A R.L. – importo capitale € 3.000.000,00 – importo ipoteca € 6.000.000,00, durata 27 anni

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2006 - Registro Particolare 10024 Registro Generale 15726 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 170861 del 23/08/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in GAVORRANO (GR) a favore di Enel Distribuzione Spa

13. ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2009 - Registro Particolare 2350 Registro Generale 11901 Pubblico ufficiale TERRENGHI ELENA Repertorio 20253/5802 del 03/08/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in GAVORRANO (GR) SOGGETTO DEBITORE – a favore di Centrobanca Banca di Credito Finanziario e mobiliare Spa – importo capitale € 400.000,00 – importo ipoteca € 800.000,00, durata 14 anni 9 mesi 17 giorni

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 936 del 22/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) – terreno foglio 120 mapp. 47

14. ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/2010 - Registro Particolare 3682 Registro Generale 18374 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 11746/7364 del 21/12/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in GAVORRANO (GR) SOGGETTO DEBITORE a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa – importo capitale € 950.000,00 – importo ipoteca € 1.900.000,00, durata 15 anni

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 76 del 19/01/2011 (QUIETANZA E CONFERMA)

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2018 - Registro Particolare 12122 Registro Generale 17029 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 18880/11831 del 12/12/2018 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Immobili siti in GAVORRANO (GR) a favore di Comune di Gavorrano.

4.5 Descrizione cespiti

**Superficie commerciale**

Dati catastali					sup.ce
destinazione	fg.	mapp.	sub.	Cat. / qualità	
GAVORRANO Loc. Podere San Germano					
locale essiccamento vano tecnico PS4	120	33	2	d/10	132
magazzini / barriccaia P.S3					4.650
camere / wc P.S1					64
magazzini / uffici / sala degustazione P.T					2.575
reception / esposizione vendita P.1°					770
abitazione P.S1 sottostrada	120	33	3	a/2	90
abitazione P.S2 sottostrada	120	33	4	a/2	128
abitazione P.S2 sottostrada	120	33	5	a/2	128
abitazione P.S4 sottostrada	120	33	6	a/2	127
area urbana	120	34		area urbana	1.520
locale tecnico P.T.	120	26		d/1	18
	119	54		unità collabenti	
GAVORRANO Loc. Terminuzzo					
cantine / magazzino / pollai P.T	121	35	2	d/10	303
stalla / fienile P.T.					675
area esterna					6.300
abitazione P.1°	121	35	3	a/4	145
GAVORRANO Loc. Podere Frassinello					
Porcile	123	74		d/10	56
magazzino / rimess P.T.	123	75	2	d/10	108
fienile / ovile					658
area esterna					3.400
abitazione P.1°	123	75	3	a/4	125
cantine P.T					68
GAVORRANO Terreni	120	43		incolt. Ster.	630
	120	44		vigneto	1.180
	120	45		vigneto	1.265
	120	46		incolt. Ster.	185
	94	4		bosco ceduo	425.260
	94	5		bosco ceduo	424.770
	94	6		seminativo	65.650
	94	7		pasc. Cespug.	9.150
	94	8		pasc. Cespug.	13.940
	119	1		prato	361.400
	119	2		bosco ceduo	90.940
	119	5		prato	25.880
	119	7		prato	117.800
	119	9		fabb. diruto	85
	119	11		uliveto	30.710
	119	12		uliveto / seminativo	6.940

	119	24	vigneto	1.140
	119	25	vigneto	17.720
	119	30	pascolo	890
	119	41	pascolo	4.760
	119	42	pascolo	1.940
	119	47	seminativo	22.560
	119	48	seminativo	1.610
	119	49	prato	32.750
	119	50	prato / sem. arbor.	170
	119	51	prato	127.275
	119	52	prato / seminativo	470
	119	53	prato / seminativo	170
	120	1	bosco ceduo	213.200
	120	3	seminativo	64.370
	120	4	bosco ceduo	40.980
	120	5	bosco ceduo	8.380
	120	7	pasc. Cespug/uliveto	7.230
	120	8	seminativo	22.370
	120	11	seminativo	20.708
	120	15	seminativo / pascolo	44.710
	120	16	seminativo	5.240
	120	19	bosco ceduo	158.600
	120	24	bosco ceduo	530
	120	25	pascolo arb.	3.550
	121	3	seminativo	72.930
	121	6	seminativo	11.840
	121	7	bosco ceduo	2.850
	121	8	bosco ceduo	3.410
	121	9	bosco ceduo	17.420
	121	10	semin. / pasc. Cesp.	34.110
	121	11	seminativo	98.680
	121	18	seminativo / sem. arb.	78.070
	121	19	uliveto	4.040
	121	20	uliveto	19.250
	121	29	uliveto / seminativo	154.345
	122	3	seminativo / sem. arb.	13.710
	122	7	seminativo / sem. arb.	116.020
	122	10	seminativo	33.860
	122	11	seminativo	30.800
	122	13	bosco ceduo	1.480
	122	14	seminativo	26.490
	122	15	seminativo	10.620
	122	17	seminativo	53.270
	122	18	seminativo	3.990
	122	19	seminativo	6.790

	122	20		seminativo	12.300
	122	21		seminativo	8.400
	122	22		seminativo	9.210
	122	23		seminativo / uliveto	35.560
	122	24		vigneto / seminativo	8.760
	122	27		vigneto / seminativo	10.425
	122	40		bosco ceduo	245
	122	42		prato / pasc. Cesp.	570
	122	45		seminativo	6.920
	122	46		incolt. Ster.	90
	122	47		incolt. Ster.	10
	122	49		incolt. Ster.	130
	122	50		incolt. Ster.	15
	122	52		seminativo	7.140
	122	54		seminativo	1.990
	122	55		seminativo	670
	122	61		prato	5.140
	123	6		seminativo	7.000
	123	29		seminativo	4.060
	123	30		seminativo	10.170
	123	69		seminativo	10
	124	2		seminativo	83.740
	153	4		seminativo	9.280
	154	26		seminativo	4.210
	155	5		seminativo	19.405
	155	235		seminativo	155
	156	109		seminativo	480
	119	3		prato / vigneto	30.170
	119	6		seminativo / vigneto	3.210
	119	10		vigneto / seminativo	143.555
	119	23		vigneto / seminativo	91.515
	120	2		bosco ceduo / vigneto	118.820
	120	13		bosco ceduo / vigneto	7.525
	121	1		vigneto / seminativo	87.860
	121	12		vigneto / seminativo	53.420
	121	13		vigneto / seminativo	6.240
	121	14		vigneto / pasc. Cesp.	73.720
	121	15		semin./vigneto/semin.	7.700
	122	1		vigneto / seminativo	10.950
	122	5		prato / vigneto	35.080
	122	32		vigneto / seminativo	59.920
	123	73		seminativo	42.311
	120	35		vigneto	415
	120	36		vigneto	35
	120	37		vigneto	15.400



	120	38		vigneto	40
	120	40		vigneto	600
	120	41		vigneto	165.640
	120	42		vigneto	5
	122	62		vigneto	78.500
	122	63		vigneto	4.033
	122	64		vigneto	1.483
	122	65		vigneto	133.929
	120	47		vigneto	36.438
	120	48		vigneto	40.504
	120	49		vigneto	395
	120	50		vigneto	16.933

### Caratteristiche tecniche dei fabbricati e dei terreni

Il complesso vinicolo è stato realizzato nel suo complesso, compreso la parte produttiva dei vitigni 10 anni fa, si tratta pertanto di impianti agricoli a filari di recente formazione, ma da punto di vista produttivo, nel pieno della resa produttiva in termini di quantità di uve prodotte, tale aspetto ha comportato una differente valorizzazione dei vitigni, rispetto ad altre colture ubicate in medesimi contesti.

Le esposizioni permettono di sfruttare i dorsali collinari esposti a sud o comunque in posizione privilegiata, inoltre i filari sono sufficientemente posizionati per permettere la raccolta anche con mezzi meccanici.

Sono presenti serbatoi naturali ed artificiali (laghi) per l'irrigazione.

La cantina è stata progettata dall'Archistar Renzo Piano, si tratta di una costruzione particolare in parte realizzata sotto la quota di campagna, con una tipologia strutturale in c.a. e muratura e con terrazzamenti a sbalzo.

Si tratta per lo più di struttura tradizionale con intonaci al civile, serramenti in alluminio preverniciato e cristallo e con tetto di copertura totalmente terrazzato, praticabile con mezzi pesanti. Si riportano alcune fotografie delle parti più suggestive del contesto edilizio, al fine di rappresentare al meglio la tipologia dell'immobile.

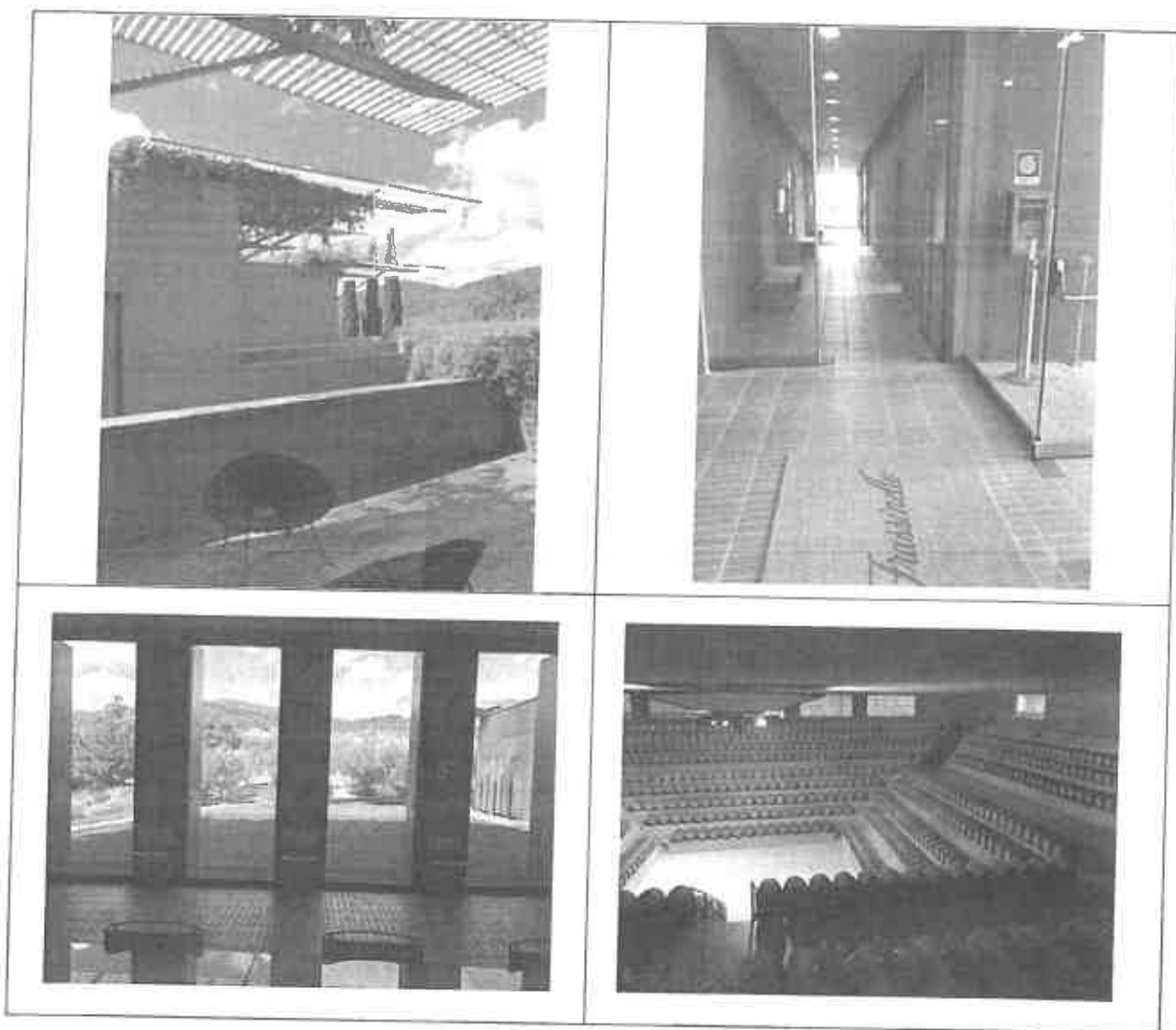
Lo stato di conservazione delle coltivazioni e dei fabbricati è ottimo, per quest'ultimi ci si riferisce alla costruzione di Renzo Piano, mentre le altre strutture sono di fatto abbandonate, perché svuotate della loro capacità edificatoria e quindi utilizzabili solo come semplici depositi.

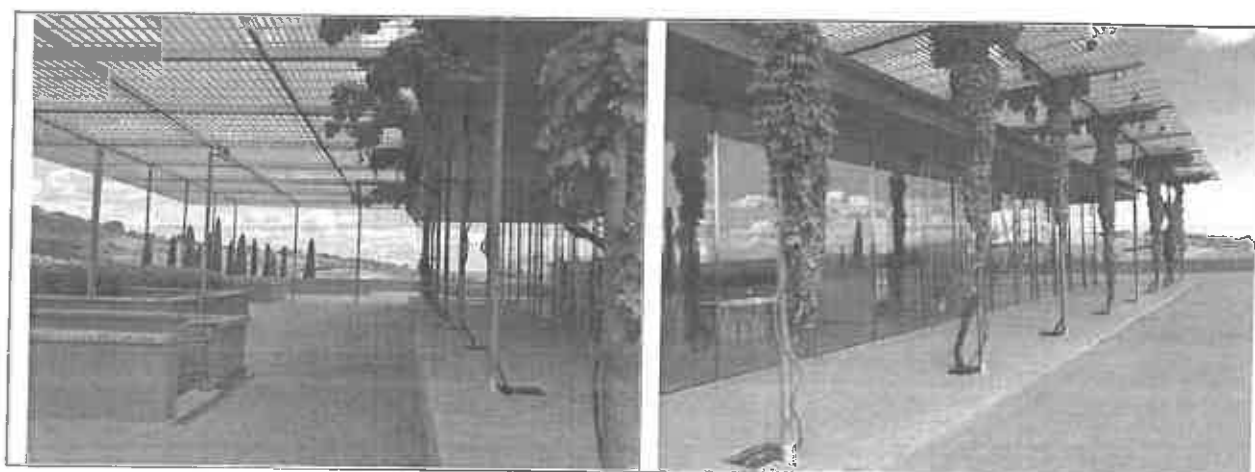
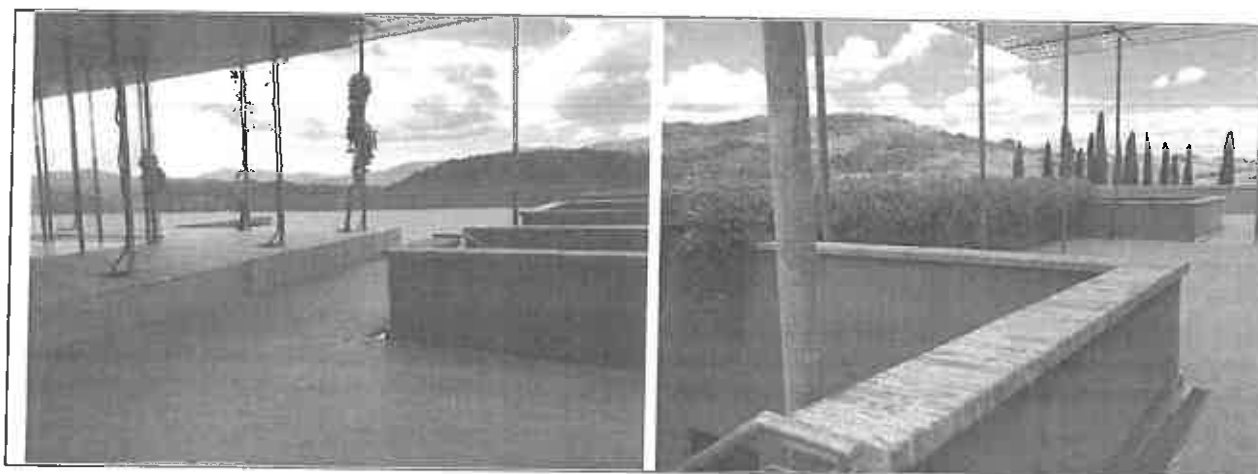
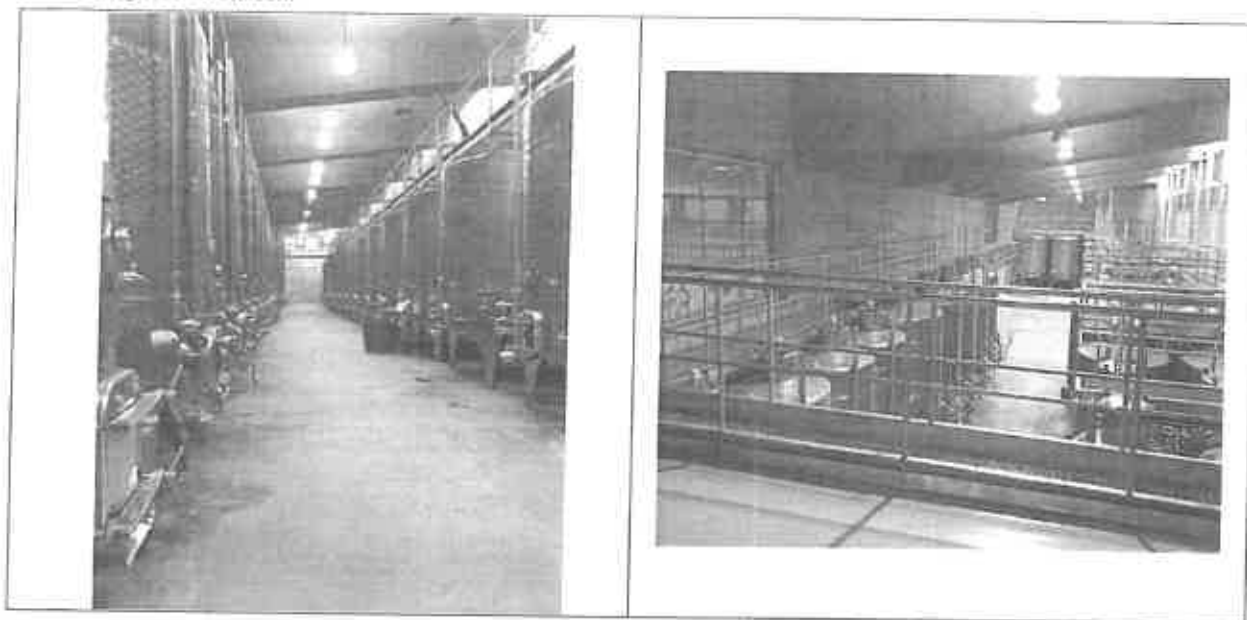
Per quanto concerne l'impianto fotovoltaico, lo stesso è ubicato a copertura di un parcheggio esterno, la produzione di energia sostiene la struttura immobiliare ed impiantistica, quella in eccedenza ceduta al GSE.

Gli impianti e macchinari in ottime condizioni sono parte integrante del processo produttivo e di difficile

Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
lmutti@studiomutti.com

asportazione, soprattutto le botti in acciaio ed in cemento prefabbricato, stante la posizione all'interno della cantina.





##### **5. Criteri di stima beni immobili**

Il presupposto della redigenda stima le cui finalità sono indicate nelle premesse, è la determinazione del più

probabile valore di mercato alla data attuale di una serie di beni immobili ubicati in Gavorrano (GR) di proprietà della Società Rocca di Frassinello srl.

Come già rappresentato ai fini immobiliari si è svolta una preventiva due diligence per accertare il tipo di immobili dal punto di vista amministrativo, catastale, urbanistico e tecnico strutturale, oltre che impiantistico, utilizzando documentazione fornita esclusivamente dalla società.

Il sottoscritto è stato esonerato dal verificare la doppia conformità edilizia e catastale ai sensi della del D.M. 380/01 e della L. 122/2010, ma la struttura è organizzata anche con un ufficio tecnico interno, che ha messo nella disponibilità del sottoscritto, tutti i documenti.

Il valore del complesso immobiliare è da considerare nel suo coacervo, ovvero tenuta agricola con la maggior parte di terreno condotto a vigneto e la cantina in cui si produce e si conservano i vini.

Il tutto terreni ed edifici sono da considerare un unico e non possono essere in alcun modo tra loro scissi, sia perché si tratta di un vincolo amministrativo ed urbanistico, sia in ambito produttivo.

Ai fini dell'analisi peritale si è dato maggior risalto ed approfondimento ai seguenti elementi tecnici:

- Destinazione urbanistica e d'uso – per i terreni si è verificata la destinazione urbanistica, distinguendo le aree su cui insistono i siti produttivi da quelle utilizzate a parcheggi o che hanno una residua capacità edificatoria, e le aree a destinazione diversa dall'industriale, in particolare destinati ad agricolo e su cui sorgono gli impianti di distribuzione della rete idrica primaria di alimentazione dei siti produttivi.
- Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti. Nello specifico i siti produttivi sono localizzati in prossimità delle sorgive e nella quasi totalità dei casi, ubicati in zone distanti dalla viabilità stradale e ferroviaria principale, ed isolati.
- Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate:
  - Spazi accessori come balconi terrazzi, cunicoli, portici, la cui superficie commerciale rapportata con quella principale ha una incidenza pari ad  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$  o  $\frac{1}{5}$  a seconda della tipologia dello spazio adibito a superficie secondaria.
  - della superficie lorda;
  - cantine e solai calcolati  $\frac{1}{4}$  della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;

- Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 e successivamente del D.M. 380/01 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale a partire dall'impianto ovvero dalla costruzione dell'edificio, l'eventuale difformità al D.M. 380/01 ovvero tra lo stato i fatto riscontrato e quello riportato negli atti di fabbrica, costituisce difformità edilizia, che per una percentuale del 2% può essere tollerata e deve fare riferimento essenzialmente a modifiche interne, altre difformità si possono identificare come emendabili o non emendabili;

le difformità emendabili possono essere regolarizzate con pratiche edilizie in snatoria più o meno onerose, mentre difformità non emendabili, sono quelle che per cui è necessario l'intervento di ripristino con demolizione, ovvero riportare lo stato dell'immobile alla situazione originaria concessionata.

- Situazione ipotecaria – si tratta di ricostruire nel ventennio tutti i passaggi e la ricostruzione dettagliata dei passaggi di proprietà e dei relativi gravami se trascritti, ovvero se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso, ipoteche, ed altri diritti reali; la stima è indipendente dalle ipoteche gravanti sugli immobili.

- Stato di occupazione – si tratta di verificare se sono in essere contratti di locazione, di occupazione temporanea o senza titolo, sfratti, ed altre forme di occupazione giuridicamente previste ed i relativi ricavi da possibili affitti, o eventuali costi nel caso di diversa gestione dello stato di occupazione (incidenza costi per sfratti, morosità, ecc).

- Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l'impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc); per i terreni è rilevante anche la morfologia pianeggiante o collinare, l'esposizione, la forma se regolare o irregolare, e se serviti da reti idriche e viarie interne.

- Condizioni – rappresenta lo stato del bene al momento della redazione dell'elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione, negli anni effettuati.

#### **5.1 Le finalità della stima ed i vari criteri riconosciuti ed accreditati**

Lo scopo è come già più volte sottolineato quello di definire un valore di mercato dello stesso asset con tre scenari differenti; diversamente dalla normalità dei casi, la finalità non condiziona la scelta del criterio da adottare ai fini peritali, ma in questo caso specifico, il contesto ove sono ubicati i siti industriali

Si tratta per la maggior parte di fabbricati industriali con tipologie definite tradizionali e quindi facilmente confrontabili dal punto di vista tecnico, con altre realtà, nello specifico però i siti ove sono allocati i beni, sono in prossimità delle zone collinari e montagnose vicino alle sorgive, condizione che ne caratterizza l'unicità del sito in quanto isolato e nella maggior parte dei casi unico per destinazione utilizzo e dimensione.

Al criterio si associa anche il tipo di documento da predisporre, sinteticamente si riportano le tipologie di documento che possono essere richieste e le relative caratteristiche:

Il **parere di stima**, di fatto un derivato della perizia, tende ad occuparsi quasi esclusivamente del concetto di valore, non entrando nell'analisi dei fattori tecnici, si tratta di un documento con una maggiore tolleranza rispetto ad una perizia completa, vi sono degli evidenti limiti di utilizzo e ragionevoli soglie di imprecisioni tecniche.

La **perizia tecnica o due diligence** è una perizia priva di valore, nella quale viene fornito solo un resoconto tecnico, e quindi senza il capitolo peritale, volta a soddisfare esigenze conoscitive di un immobile.

La **perizia assicurativa** viene richiesta per definire i valori utili ai fini delle coperture assicurative, in tale documento si determina il valore a nuovo dei fabbricati, o il costo puro di costruzione, escludendo il valore dell'area.

Con il valore a nuovo, si identifica anche il valore allo stato d'uso (VSU), detraendo dal primo un coefficiente di vetustà per lo stato d'uso strutturale e dell'impiantistica generica.

La **perizia bancaria** viene di norma conferita dagli istituti di credito e quindi realizzate con sistemi semplificati, nei quali il consulente deve dichiarare se l'immobile è regolare dal punto di vista edilizio, una breve scheda descrittiva ed una valutazione di mercato, normalmente prudentiale a tutela dell'istituto erogante il mutuo o il finanziamento.

### **Definizione di valore**

Secondo prassi, i valori attribuibili ai beni immobili, in relazione alla finalità dell'intervento estimativo sono: *valore di mercato, valore di realizzo, valore di corrente utilizzo, valore a nuovo, fair value (valore equo).*

Comunemente, in relazione alla tipologia dell'immobile da valutare, i suddetti tipi di valore sono così utilizzati:

- **valore di mercato** per gli immobili in genere, quando necessiti un'opinione di valore per la compravendita di un immobile sul libero mercato (senza limiti né costrizioni);

- **valore di realizzo** per gli immobili in genere, quando sia necessario determinare l'equivalente monetario ottenibile dalla vendita per stralcio di un immobile, ricorrendo la necessità di effettuare lo smobilizzo in un tempo predefinito;
- **valore di corrente utilizzo** per gli immobili industriali, nel presupposto di una loro continuità operativa;
- **valore a nuovo** per la copertura assicurativa contro i Rischi Industriali degli immobili in genere (terreno escluso, in quanto non assicurabile);
- **fair value (valore equo)** per la redazione di bilanci conformi ai principi contabili internazionali (IAS).
- **Valore in base al criterio di trasformazione** metodologia applicata in presenza di aree o asset interessati da una riqualificazione attraverso interventi edilizi di trasformazione in oggetti commerciali di altra natura per tipologia e destinazione.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo* sono entrambi valori di "scambio"; il *valore di corrente utilizzo* è un valore "tecnico"; il *valore a nuovo* è un valore puramente "assicurativo"; il *fair value* è un valore connesso alla redazione dei bilanci d'esercizio secondo i principi contabili internazionali.

**Valore in base al criterio di costruzione rettificato**, si tratta di un metodo estimativo che a per finalità la determinazione di un valore commerciale di cespiti che hanno caratteristiche di unicità, ovvero possono avere una tipologia costruttiva e/o un'ubicazione di difficile confronto con altre realtà in zona o nelle zone immediatamente vicine.

#### Analisi del mercato immobiliare nelle zone interessate dalle stime immobiliari

Ai fini estimativi si è ritenuto adottare il criterio comparativo per i vigneti e le culture di maggior pregio, sul punto ci si è affidati ad un esame approfondito attraverso la consultazione dei siti di maggior rilievo, constatando che le attività vinicole nella zona del Grossetano, sono più dinamiche, frutto di una maggior duttilità del mercato locale, a differenza di quello classico del Chianti.

In particolare per la tenuta in esame ha la particolarità di avere una decina di anni di anzianità, ciò comporta una capacità produttiva ed una resa ottima, in quanto i vitigni sono maturi ma relativamente giovani, a ciò si aggiunga che i filari sono di nuova cognizione, ad una distanza tra loro che permette l'utilizzo di attrezzature meccaniche per la coltivazione e pilizia, ciò facilita lo sfruttamento e la manutenzione del vitigno.

Da un esame della situazione commerciale, si è constatato che le colture vengono trattate a valori oscillanti da €/mq. 22 ad €/mq. 25, nello specifico si è ritenuto premiare lo stato di conservazione, manutenzione esposizione e resa produttiva, portando il valore unitario ad €/mq. 27,00.

Per i restanti terreni si sono applicati valori in linea con quanto indicato dalla commissione provinciale espropri e dai borsini OMI.

Per quanto concerne il sito della cantina progettato da Renzo Piano si è ritenuto determinare il valore sulla base del criterio di costruzione, a cui si sono applicati correttivi in funzione delle caratteristiche tecniche del bene, in tale ottica si è seguito il principio del conto economico, ovvero adattando il costo di costruzione di riferimento, determinato utilizzando i parametri editi dalla Camera di Commercio locale, con indici che rappresentassero le tipologie edilizie utilizzate, anche con riferimento alle particolari finiture adottate, incrementato del valore dell'area su cui insiste l'edificio il tutto rapportato allo stato d'uso ed alla vetustà calcolata per la durata residua della vita utile dell'edificio.

Come già indicato si tratta di un contesto che non può essere separato dai terreni e deve essere considerato come un unico cespite.

A tali valori si sono aggiunti l'impianto fotovoltaico, stimato in base al costo di acquisto ed installazione, opportunamente decurtato in funzione della vita utile residua, tale impianto è localizzato in un'area di parcheggio automobili e risulta particolarmente efficace, considerata l'esposizione, la produzione di energia, viene immessa nel ciclo di produzione e di funzionamento del fabbricato, mentre quella in eccesso non goduta viene, come di norma, ceduta al GSE.

Anche i cespiti identificati come impianti, macchinari ed attrezzature, che per loro caratteristiche fanno parte del ciclo produttivo e di difficile asportazione dal sito edilizio, sono stati valorizzati sulla base del valore di acquisto (comprensivo dei costi di installazione) decurtato dell'ammortamento tecnologico rispetto al periodo di acquisizione, il dettaglio di detti beni è stato fornito dalla società, il sottoscritto sic è limitato a prenderne visione fisicamente, ed a identificare i beni interessati dalla valutazione.

Il valore dei reperti archeologici è stato indicato dalla proprietà, in tal caso non si tratta di una stima ma di una indicazione di valore fornita dalla proprietà, stante l'importo di non particolare rilevanza, rispetto al valore complessivo della cantina, si è ritenuto prendere tale indicazione come corretta senza entrare nel merito della effettiva veridicità, in quanto di fatto non provoca oscillazioni sull'insieme della stima.



Correttamente si è comunque reperito il riferimento dei comparabili in zona, anche se il criterio estimativo si è basato sul costo di costruzione rettificato, per quanto concerne i fabbricati.

**Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare**

Comune: GAVORRANO

Fascia/zona: Centrale/GAVORRANO E ZONE CIRCOSTANTI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1100	1600
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1050
Autorimesse	Normale	520	720
Ville e Villini	Normale	1650	2450
Laboratori	Normale	620	920
Magazzini	Normale	450	670
Negozi	Normale	940	1400

**Annunci reperiti da agenzie immobiliari locali e siti specializzati**

**1) Agenzia Immobiliare Verdemare**

In bellissimo contesto di campagna, nelle vicinanze del paese di Bagno di Gavorrano, vendesi incantevole casale corredato da circa 1 ha di terreno attualmente adibito ad uliveto e vigneto. L'immobile ha un'ottima accessibilità e misura mq 110 circa, è composto da: ampio soggiorno con zona cucina, alla quale si accede al bellissimo patio esterno, tre camere da letto e doppi servizi. Nelle immediate vicinanze dell'abitazione è ubicato un annesso agricolo adibito a lavanderia e locale tecnico. La particolarità dell'oggetto e le sue rifiniture, lo rendono unico nel suo genere. Possibilità di acquisto di ulteriori ha 1. Prezzo richiesto € 299.000,00 (pari ad €/mq. 2.700,00).

**2) Studio Immobiliare FB**

Casale in Vendita - Casale in vendita, in posizione dominante, con panorama.

Bellissimo casale in vendita con panorama, in posizione collinare, completamente nuovo, con accesso a mezzo di cancello elettrico in proprietà completamente recintata di circa 12.000 mq.

La casa è su due piani: 120 mq e 40 mq di portico. Il pianterreno: due camere un bagno soggiorno e cucina

Piano seminterrato: vani cantina e rimessa adattati a bilocale. Inferriate e zanzariere su tutte le finestre  
Ottime rifiniture di livello superiore. Cancelli. Impianto allarme. Prezzo richiesto € 500.000,00 (pari ad €/mq. 4.160,00).

### 3) Agenzia Immobiliare Vichi

Ai piedi del caratteristico paese di Giuncarico in località Il Lupo nel Comune di Gavorrano a soli 15 min. dal bellissimo mare di Castiglione della Pescaia e dalla città di Grosseto vendesi antico casale di fine '800 in stile patrizio completamente e finemente ristrutturato, circondato da ordinati vigneti.

Il fabbricato principale è formato da un casale di circa mq. 550 distribuito su due livelli e composto al piano terra da locale deposito/lavanderia con accesso autonomo dalla corte, locali soggiorno-pranzo, camera, bagno finestrato e disimpegno con accesso agli attigui locali magazzino facenti funzione salone, disimpegno, camera matrimoniale, garage e bagno finestrato; al piano primo con accesso per tramite scala esterna rivestita in travertino e portico/ballatoio d'ingresso è composto da bellissimo salone pranzo doppio con ampie luci e finestre e dotato di imponente camino, cucina padronale, studio/salotto, bagno finestrato, due camere di cui una dotata di camino con soppalco, bagno e cabina armadio. Prezzo richiesto € 1.600.000,00 (pari ad €/mq. 3.260,00).

Per quanto concerne i vigneti gli stessi sono stati valorizzati in funzione dell'attuale stato e conservazione, avendo constatato che sono al decimo anno di vitae quindi al massimo della resa.

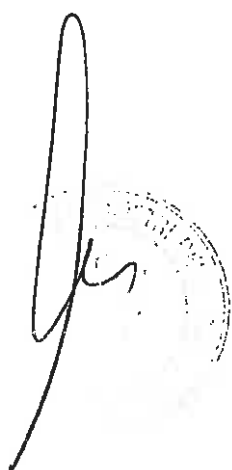
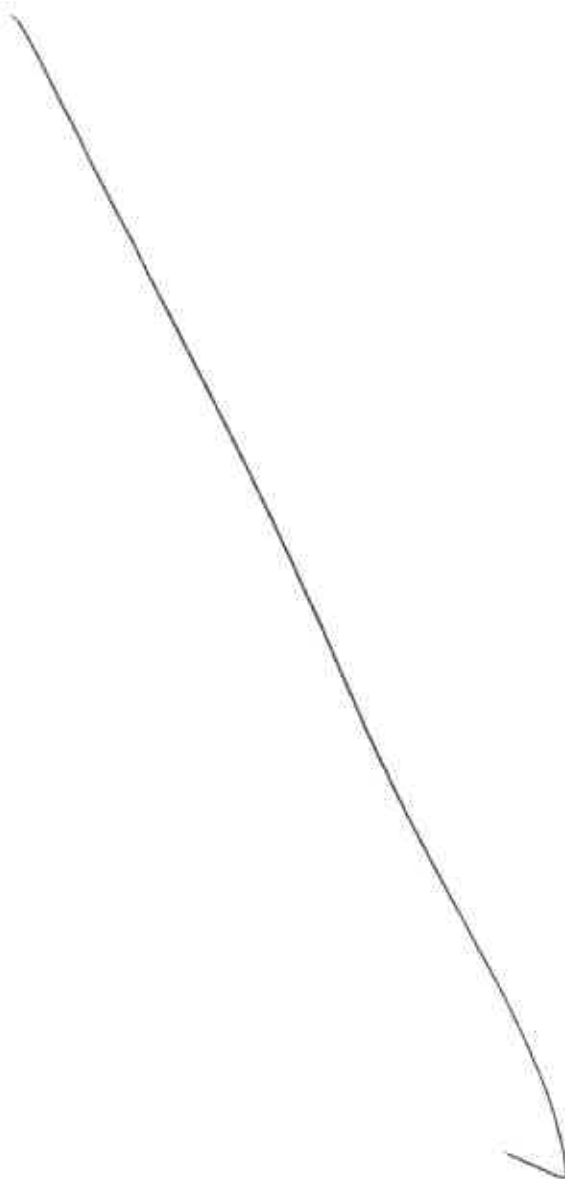
I prezzi di riferimento sono identificabili solo presso alcune realtà agricole, come rappresentato dalla documentazione di seguito riportata, e trattasi di coltivazioni di nicchia di difficile confronto con altre realtà locali.

Il prezzo di riferimento è frutto di ricerche ed analisi che tengono in considerazione anche di tutti quegli aspetti di rinnovamento annuale e di investimento anche impiantistico legato all'irrigazione, alla protezione ed alla conservazione dei vitigni

Tali stime devono essere considerate nella sola ipotesi di continuità, in ipotesi di liquidazione volontaria o nel caso di procedure concorsuali detti valori devono essere oggetto di revisione.

Il valore dei beni mobili quali impianti generici e specifici attrezzature ed altro sono stati calcolati, prendendo a riferimento i valori di libro al lordo degli ammortamenti, avendo cura di accertare che trattasi di beni acquisiti dopo il 1996 e quindi con marchio CE.

Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
lmutti@studiomutti.com

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a trailing stroke, is positioned over a faint, circular, textured stamp or seal.

**Ricerche effettuate in merito a pubblicazioni e siti internet specializzati per la determinazione del valore dei vitigni**

## LA NAZIONE

Data 01-03-2019  
Pagina 17  
Foglio 1

# I vigneti toscani valgono più dell'oro

*Quasi un milione per un ettaro a Montalcino. E anche Bolgheri non scherza*

Pino Di Blasio  
SIENA

**PER QUANTO** ci si possa perdere tra coefficienti di rivalutazione Istat, cambio storico lira-euro, qualità dei terreni e posizione geografica, un dato è fuori discussione: se aveste puntato 10 milioni di lire nel 1970 acquistando un ettaro di terreno a Montalcino, traducibili in 5mila euro attuali, il vostro investimento oggi varrebbe 900mila euro.

**NUMERICAMENTE** sono 180 volte in più, se applicate i coefficienti di cui sopra il guadagno sarebbe stato del 4500%. Sono le punte massime e minime, anche se, a dir la verità, le ultime stime parlano addirittura di un milione di euro per ettaro, se si prende come paradigma l'ultimo affare sui terreni a Montalcino rivelato dal sito *WineNews*. Ma tutti questi numeri confermano un'analisi fatta da un'uni-

versità americana agli albori dell'euro, che sentenziò come l'investimento in vigneti di pregio, soprattutto in Toscana, fosse di gran lunga più redditizio dell'oro, del petrolio e dei diamanti, e meno sensibile alle bolle di qualunque altra scommessa finanziaria. Montalcino è la zona d'elezione per gli *enobrokers*, per chi crede che i vigneti siano il modo migliore per spendere denaro e farlo fruttare, assieme ai grappoli d'uva. La media del costo per ettaro di Brunello si attesta a 600mila euro. Ma è un calcolo aritmetico, non tiene conto di quanto siano disposti a spendere milionari ammaliati dal nettare rosso. Come è accaduto nelle più recenti compravendite di ettari a Montalcino. Se si guarda al Barolo, i prezzi sarebbero più alti, partirebbero da 1,5 milioni di euro per ettaro. Ma il mercato delle Langhe non è così movimentato come

quello della Toscana. Per questo capita di rimanere sorpresi anche per l'ascesa delle quotazioni di terreni a Bolgheri: si andrebbe dai 400mila ai 500mila euro ad ettaro, in uno dei territori «più performanti del vino italiano, protagonista di una grande crescita sui mercati e nei valori fondiari», come afferma *WineNews*. Montepulciano e il Nobile sarebbero altalenanti.

**SI RACCONTA** di compravendite su 200mila euro a ettaro, ma la media sarebbe più bassa, sui 150mila euro. Stesso discorso per il Chianti Classico, secondo gli esperti si va da 130mila a 200mila euro. Per il Morellino di Scansano e la Vernaccia di San Gimignano quotazioni decisamente sotto i 100mila euro. Non bisogna farsi ammalare dagli affari vetrina, dagli acquisti di grandi gruppi o di magnati stranieri. Ma se tanti miliardari e grandi manager decidono di investire i suoi soldi nel vino, state pur certi che non lo fanno perché hanno alzato un po' troppo il gomito.



### I 'prezzi' di Chianti, Morellino e Vernaccia

Per il Chianti Classico secondo gli esperti si va da 130mila a 200mila euro. Per il Morellino di Scansano e la Vernaccia di San Gimignano quotazioni decisamente sotto i 100mila euro

Notizie (/notizie)

## Cresce il valore del vigneto Italia. Barolo e Montalcino guidano l'aumento dei prezzi dei terreni vitati

31 Dic. 2019, 03:00 | a cura di Livia Montagnoli (<https://www.gamberorosso.it/author/livia-montagnoli/>)



IL RAPPORTO DEL CREA, RELATIVO AL 2018, INDAGA TRA LE AREE VITICOLE PIÙ VOCATE DELLA PENISOLA PER STABILIRE QUANTO SIANO CRESCIUTI I PREZZI DEI TERRENI VITATI, CHE PER LA PRIMA VOLTA SUPERANO IN VALORE LE AREE ORTOFRUTTICOLE. A GUIDARE LA RISCOSSA C'È LA REGIONE DI BAROLO, CHE SUPERA COMODAMENTE IL MILIONE DI EURO PER ETTARO. MIGLIOR EMERGENTE L'ETNA SICILIANO.

### Quanto costa un vigneto in Italia? L'indagine del Crea

Si può misurare il valore economico del vino cambiando la prospettiva d'osservazione? L'ha fatto Crea, raccogliendo e pubblicando i dati sui valori fondiari dei terreni agricoli in Italia, relativi al 2018. Uno strumento utile a evidenziare una curiosità che dice molto sull'ottimo stato di salute del comparto vitivinicolo. Come ogni anno, infatti, un gruppo di lavoro del Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria, guidato da Andrea Fovellato, ha verificato le quotazioni dei terreni coltivati nella Penisola, accertando, per la prima volta, il sorpasso in termini di valori fondiari per ettaro dei vigneti sui terreni dedicati alle coltivazioni

ortofrutticole. Un dato tanto più rilevante considerando che la rincorsa dei primi è partita da lontano: ancora venti anni fa, un frutteto valeva il doppio rispetto a un vigneto, che a partire dal 2018, invece, si attesta come superficie agricola più appetibile. Anche in Italia. Il confronto più immediato, infatti, è quello con la Francia, dove un terreno coltivato a filari di vite, nelle zone più vocate, continua a costare molto di più rispetto alle regioni viticole italiane di maggior pregio. E questo, evidentemente, si riflette anche sul prezzo finale del vino, con i francesi a giocare il ruolo del leone. Ma la situazione, e l'ultimo rapporto del Crea lo dimostra, sta cambiando.

## **Il Barolo come la Borgogna?**

A beneficiarne è soprattutto l'area di Barolo, al primo posto in Italia per valore del vigneto, che raggiunge quotazioni per ettaro di 1,5 milioni di euro; in Borgogna, per ribadire il parallelo di cui sopra, si superano abitualmente i 3 milioni di euro. Ma l'indagine tra i filari della provincia di Cuneo rileva anche significative oscillazioni, con quotazioni che per i cru più pregiati di Barolo raggiungono i 2,5 milioni per ettaro. Sulla stessa china, seppur per valori significativamente inferiori (la regione di Barolo è l'unica, in Italia, a spingersi oltre il milione), procedono le denominazioni più celebri, da Bolgheri alla Valpolicella, alle Langhe. Ma anche zone "emergenti", come l'area dell'Etna in Sicilia, dove il valore per ettaro si ferma a un massimo di 70mila euro.

## **L'Alto Adige del vino sopra Franciacorta e Prosecco**

Per quanto riguarda le denominazioni legate alla produzione di bollicine made in Italy – Franciacorta per lo spumante metodo classico, Conegliano – Valdobbiadene e Asolo per il prosecco – il valore cresce di pari passo con l'aumentato appeal sul mercato nazionale e internazionale del comparto. I numeri, in questo caso, oscillano tra i 250mila e i 380mila euro per ettaro nelle zone del Prosecco (con punte che toccano i 450mila a Valdobbiadene), mentre si attestano tra i 110 e i 120mila nella Doc della collina bresciana. Molto bene anche il Trentino Alto Adige della Doc Lago di Caldaro (BZ), con quotazioni che sveltano tra i 440 e i 690 mila euro per ettaro. Qui, il dato è sempre stato più elevato della media nazionale, come dimostrano analoghe prestazioni della Val Venosta e della Valle Isarco, sempre nella provincia di Bolzano. E spunterebbe un ottimo prezzo anche la Valpolicella, che non è tracciata nella ricerca del Crea, ma, specie per i vigneti dell'Amarone, oggi avrebbe raggiunto i 500mila euro di valore per ettaro. Sempre a Nord Est, nel Friuli del Collio e dei Colli Orientali, il dato si attesta su un massimo di 100mila euro per ettaro.

## **In Toscana vince Montalcino**

La Toscana, invece, gioca un campionato a sé, piazzando buona parte delle sue regioni vitivinicole in ottime posizioni: guida Montalcino, con quotazioni fino a 700mila euro per ettaro (senza escludere picchi che sfiorano il milione), segue Bolgheri, attestata sui 400mila, poi il Chianti Classico, "fermo" a 150mila. Prestazioni analoghe, in Valle d'Aosta, le raggiunge l'outsider Doc Chambave, unica monitorata nella regione dall'indagine, che, ricordiamolo, esclude diverse aree di produzione vinicola della Penisola: in Campania, per esempio, l'unica area monitorata è quella dei vigneti di Galluccio, in provincia di Caserta, indubbiamente non la più significativa della regione, che comunque si attesta su valori tra i 36mila e i 45mila euro per ettaro.

## Il Sud dell'Etna

A Sud, la Capitanata foggiana batte Manduria 55mila a 32mila nel derby pugliese; i vigneti del Vulture, in Basilicata, raggiungono i 38mila; la Sicilia, come detto, si rivela il miglior emergente con l'area dell'Etna (a 70mila). Mentre in Sardegna i vigneti di Parteolla, nel cagliaritano, superano (di poco) in valore il più celebre Vermentino di Gallura, a nord dell'isola.

## Quanto costa comprare un vigneto? Per il Barolo 2 milioni a ettaro ma spesso basta molto meno

di Giorgio dell'Orefice



I vigneti delle Langhe sono tra i più pregiati del mondo

Negli ultimi anni le quotazioni delle superfici a vite sono cresciute costantemente di valore fino a sorpassare i frutteti in passato più pregiati. Sul podio anche il Montalcino e i Doc del Trentino Alto Adige

4' di lettura

Come il prezzo medio del vino italiano non è ancora ai livelli di quello francese, così le quotazioni dei vigneti in zone vocate come Barolo o Montalcino non sono ancora ai livelli della Borgogna, ma di strada negli ultimi anni ne hanno

fatta molta.

### **Il sorpasso dei vignetti sui frutteti**

È quanto emerge dai dati messi a punto dal Crea (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) nella consueta analisi effettuata da gruppo di lavoro guidato da Andrea Povellato sui valori fondiari dei terreni agricoli relativi al 2018. Dati che certificano come lo scorso anno si sia verificato il sorpasso in termini di valori fondiari a ettaro dei vigneti sui terreni dedicati alle coltivazioni ortofrutticole. Dopo una lunga rincorsa (venti anni fa il valore di un frutteto era quasi doppio rispetto a quello di un vigneto) oggi i filari sono, come era in fondo preventivabile, la superficie agricola che vale di più.

### **Leggi anche**

Anche nella rincorsa ai valori monstre delle superfici vitate francesi di strada ne è stata percorsa. Oggi in base alle rilevazioni Crea al primo posto in Italia ci sono i vigneti di Barolo (Cuneo) che possono arrivare a una quotazione di 1,5 milioni di euro a ettaro anche se da notizie raccolte sul territorio è più volte emerso come per particolari cru compravendite recenti abbiano toccato anche i 2,5 milioni a ettaro, non lontano dalla Borgogna dove si viaggia oltre i 3 milioni.

Barolo è solo la punta di diamante tra i terrori del vino ma valori elevati e in costante crescita sono stati raggiunti in tutte le principali denominazioni made in Italy. E al di là delle vere e proprie griffe famose in tutto il mondo (dalle Langhe a Montalcino dalla Valpolicella a Bolgheri) si sta facendo avanti anche una seconda fila di etichette con valori di tutto rilievo. È il caso ad esempio dell'Etna in Sicilia.

**Gli ettari più pregiati Prezzi migliaia per ettaro - Dati 2018**  
Loading...

Mentre sulla scorta del boom degli spumanti degli ultimi anni sono cresciute le valutazioni tanto dei terreni della Franciacorta come nelle due Docg del Prosecco (Conegliano-Valdobbiadene e Asolo) che mantengono un elevato appeal forti di una redditività del prodotto che non accenna a diminuire.

### **Toscana**

In Toscana si vince facile se si scommette su Montalcino dove le quotazioni medie oscillano tra i 250 e i 700mila euro a ettaro. Anche in questo caso le cronache locali riportano di compravendite che per particolari cru ed esposizioni hanno superato la soglia del milione di euro. In Toscana la seconda area per quotazioni dei vigneti è ormai quella di Bolgheri, la zona del celebre Sassicaia, che ormai viaggia su valori compresi tra i 200 e i 400mila euro e ha superato altre aree famose come il Chianti Classico (90-150mila euro).



Sabato, 15 Dicembre 2018

## Ecco quanto valgono i vigneti in Italia, regione per regione

di Redazione



Quanto vale il tuo vigneto? Il valore delle vigne è diventato un argomento caldo, soprattutto viste le transazioni da capogiro in alcune aree ad altissima vocazione che hanno fatto notizia negli ultimi tempi. In Italia ci sono circa 652mila ettari di vigneto, secondo lo studio CREA del 2017 sul valore dei vigneti in Italia. Il valore medio di questi terreni è circa 51mila euro per ettaro, che complessivamente generano un valore fondiario di oltre 33 miliardi di euro. Ma all'interno di questo dato medio, la variabilità è incredibilmente elevata: dagli 11mila euro per ettaro della Sardegna al milione e mezzo del Barolo, dai

13mila della provincia di Orvieto ai 690mila del lago di Caldaro. Nella cartina interattiva potete scoprire il dato minimo e massimo di ogni zona produttiva d'Italia.



Sicilia	Minimo	Massimo
Vigneti irrigui a Marsala (TP)	21	34
Vigneti da vino asciutti di piccole dimensioni a Monreale-Partinico (PA)	20	33
Vigneti da vino DOC e IGT delle pendici dell'Etna (CT)	32	65



dati CREA 2017 in migliaia di Euro per ettaro

Terroni agricoli con quotazioni più elevate	Regione	Minimo	Massimo
Vigneti nelle zone del Barolo DOCG nella bassa Langhe di Alba (CN)	Piemonte	200	1500
Vigneti DOC nella zona del Lago di Caldaro (BZ)	Trentino Alto Adige	440	690
Vigneti DOC nella bassa Val Venosta (Sutro BZ)	Trentino Alto Adige	440	690

Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
lmutti@studiomutti.com

Vigneti DOC nella Valle Isarco di Bressanone (Varna BZ)	Trentino Alto Adige	440	690
Vigneti DOCG di Valdobbiadene (TV)	Veneto	300	500
Vigneti DOCG nelle colline di Montalcino (SI)	Toscana	250	600

**Pubblicato in News**  
**Etichettato sotto #vino #vitigni #vigneto**

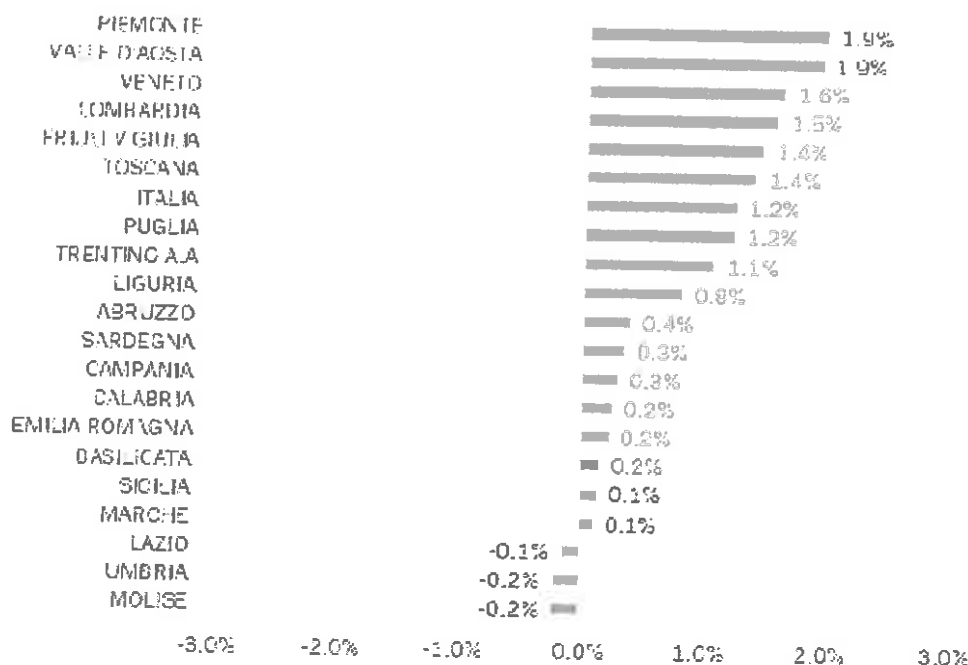


## Il valore dei vigneti in Italia per regione e provincia – dati CREA, aggiornamento 2018

[numeridelvino.it/2020/03/il-valore-dei-vigneti-in-italia-per-regione-e-provincia-dati-crea-aggiornato-2018.html](http://numeridelvino.it/2020/03/il-valore-dei-vigneti-in-italia-per-regione-e-provincia-dati-crea-aggiornato-2018.html)

bacca

Variazione prezzi annua tra il 2013 e il 2018 (%)



Nonostante l'andamento tutt'altro che rassicurante dell'economia italiana, il valore dei vigneti italiani è cresciuto leggermente anche nel 2018, garantendo dunque una adeguata protezione dell'investimento. Tutto questo naturalmente viene prima di considerare il valore generato in termini di produzione agricola.

I dati regionali e provinciali pubblicati da CREA indicano un incremento dello 0.7% per il 2018 da 53200 a 53600 euro per ettaro. In testa alla classifica regionale e provinciale troverete le zone che hanno una maggiore penetrazione di vini DOC e quelle soggette al boom degli spumanti in particolare. Toscana, Piemonte, Trentino Alto Adige e Lombardia sono tutte intorno al +2% o meglio, mentre si registra un leggero calo per i valore dei vigneti veneti, nonostante il beneficio del Prosecco. Le regioni del sud Italia sono invece tutte a cavallo dello zero virgola più o meno e registrano valori assoluti sensibilmente inferiori. Visto che abbiamo appena analizzato gli stessi dati per la Francia, vale la pena di mettere giù un semplice confronto: l'incremento dello 0.7% dell'Italia per il 2018 si confronta con un +2.3% per la Francia, mentre in termini di valori assoluti non c'è confronto, dato che il vigneto francese viaggia in media intorno a 72-73mila euro per ettaro. Passiamo a commentare qualche dato.

Valore medio vigneti per ettaro per regione

	2008	2013	2017	2018	2018/17	2018/13	2018/08
	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	%	% annuo	% annuo
PIEMONTE	56.1	63.8	69.0	70.2	1.8%	1.9%	2.3%
VALLE D'AOSTA	39.2	47.4	50.1	52.1	4.0%	1.9%	2.9%
LOMBARDIA	52.6	54.2	57.1	58.5	2.5%	1.5%	1.1%
TRENTINO A.A.	304.3	241.8	249.6	254.9	2.1%	1.1%	-1.8%
VENETO	129.1	130.1	142.1	140.9	-0.9%	1.6%	0.9%
FRIULI V. GIULIA	55.8	60.1	64.1	64.6	0.8%	1.4%	1.5%
LIGURIA	37.3	37.5	38.5	39.0	1.2%	0.8%	0.5%
EMILIA ROMAGNA	42.9	47.5	48.0	48.1	0.2%	0.2%	1.1%
TOSCANA	66.4	54.3	55.9	58.2	4.1%	1.4%	-1.3%
UMBRIA	20.2	19.2	19.0	19.0	-0.1%	-0.2%	-0.6%
MARCHE	23.3	24.1	24.2	24.2	0.1%	0.1%	0.4%
LAZIO	27.1	25.8	25.7	25.6	-0.2%	-0.1%	-0.5%
ABRUZZO	27.8	28.2	28.8	28.8	0.0%	0.4%	0.4%
MOLISE	22.8	24.0	23.8	23.7	-0.1%	-0.2%	0.4%
CAMPANIA	21.3	22.2	22.3	22.5	0.8%	0.3%	0.6%
PUGLIA	18.8	20.0	21.1	21.3	0.9%	1.2%	1.3%
BASILICATA	14.0	14.8	15.0	14.9	-0.5%	0.2%	0.6%
GALABRIA	19.7	20.0	20.3	20.3	0.0%	0.2%	0.3%
SICILIA	15.0	15.0	15.1	15.2	0.4%	0.1%	0.1%
SARDEGNA	12.3	12.6	12.7	12.8	0.4%	0.3%	0.4%
ITALIA	49.1	50.4	53.2	53.6	0.7%	1.2%	0.9%

Fonte: [inumeridelvino.it](http://inumeridelvino.it) su dati CREA

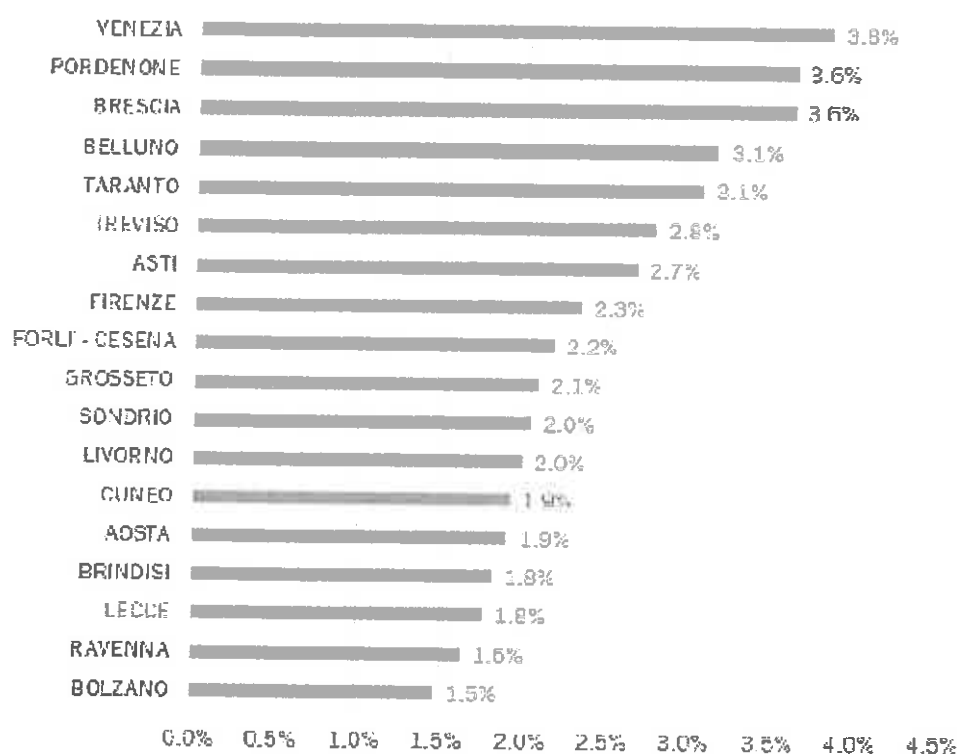
- Secondo CREA, il valore medio di un ettaro di vigneto è stato di 53600 euro, +0.7% sul 2017 e +1.2% annuo da 5 anni a questa parte.
- Come vedete dalle tabelle lo spettro è molto ampio: si passa dai 13mila euro della Sardegna (+0.4%) ai 255mila euro del Trentino Alto Adige (+2.1%).
- Le crescite più elevate nel 2018 sono relative alla Toscana (+4.1%), alla Valle d'Aosta (+4%), alla Lombardia (+2.5%), al Trentino Alto Adige (+2.1%) e al Piemonte (+1.8%).
- L'unico dato nettamente negativo è quello invece del Veneto, -0.9%, che viene però da anni molto positivi (ancora +1.6% negli ultimi 5 anni).
- Su un orizzonte di 5 anni, i dati sono più omogenei: le regioni che hanno avuto le migliori performance sono quelle del nord Italia, con Piemonte/Valle d'Aosta intorno al 2% annuo, Lombardia, Veneto/Friuli Venezia Giulia sull'1.5% insieme alla Toscana e il Trentino Alto Adige con la Liguria sull'1%. L'unica regione del sud secondo CREA con un andamento positivo del valore fondiario dei vigneti è la Puglia, con un +1.2% annuo.
- Passando ai dati provinciali, la lista si allunga e il range si allarga. Il dato di Bolzano, 400mila euro per ettaro è stabile, mentre cresce a 181mila euro (+4.6%) il valore medio della provincia di Trento. Trovate poi Treviso a 180mila euro ma in calo del 2%, Verona a 150mila stabile e Cuneo a 133mila (+1.6%).
- Se infine passiamo a un orizzonte decennale, a livello regionale il Piemonte (+2.3% annuo) e la Valle d'Aosta (+2.9%) sono chiaramente avanti rispetto a tutte le altre regioni.

- Vi lascio alla consultazione delle lunghe tabelle!

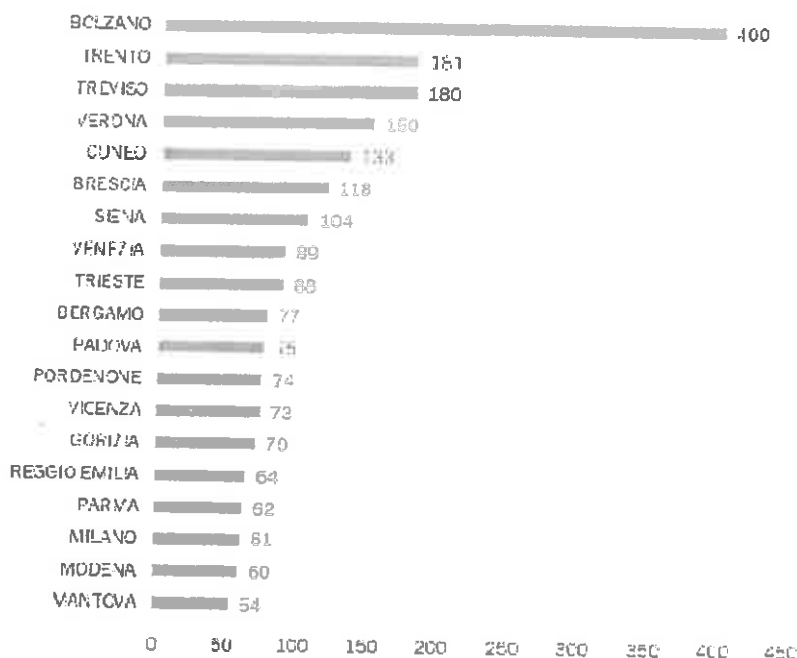
### Se siete arrivati fin qui...

...ho un piccolo favore da chiedervi. Sempre più persone leggono "I Numeri del Vino", che pubblica da oltre dieci anni tre analisi ogni settimana sul mondo del vino senza limitazioni o abbonamenti. La pubblicità e le sponsorizzazioni servono per aiutare una missione laica in Perù. Per fare in modo che questo lavoro continui e resti integralmente accessibile, ti chiedo un piccolo aiuto, semplicemente prestando da dovuta attenzione con una visita alle inserzioni e alle sponsorizzazioni presenti nella testata e nella sezione laterale del blog. Grazie. Marco

Variazione prezzi annua tra il 2013 e il 2018 (%) - maggiori incrementi



Valore medio per ettaro vigneti per provincia (2018)



Valore medio vigneti per ettaro per provincia

	2008	2013	2017	2018	2018/17	2018/13	2018/08
	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	%	% annuo	% annuo
BOLZANO	371.6	371.2	399.5	399.5	0.0%	1.5%	0.7%
TRENTO	269.7	175.8	173.1	181.0	4.6%	0.6%	-3.9%
TREVISO	129.5	157.3	184.1	180.4	-2.0%	2.8%	3.4%
VERONA	171.9	146.9	150.2	150.2	0.0%	0.5%	-1.3%
CUNEO	107.3	121.2	131.2	133.3	1.6%	1.9%	2.2%
BRESCIA	95.5	98.7	111.1	117.8	6.1%	3.6%	2.1%
SIENA	122.1	98.2	99.3	104.4	5.1%	1.2%	-1.5%
VENEZIA	67.9	73.7	89.0	89.0	0.0%	3.8%	2.8%
TRIESTE	64.5	90.4	84.9	87.7	3.3%	-0.6%	3.1%
BERGAMO	75.8	78.1	77.1	76.9	-0.3%	-0.3%	0.1%
PADOVA	80.0	74.9	73.6	74.7	1.6%	0.0%	-0.7%
PORDENONE	58.3	62.0	74.2	74.1	-0.2%	3.6%	2.4%
VICENZA	81.1	74.5	73.1	73.1	0.0%	-0.4%	-1.0%
GORIZIA	60.9	68.0	65.6	70.2	7.0%	0.6%	1.4%
REGGIO EMILIA	58.6	63.7	64.0	64.0	0.0%	0.1%	0.9%
PARMA	55.5	62.4	62.2	62.2	0.0%	-0.1%	1.1%
MILANO	55.6	60.7	60.7	60.7	0.0%	0.0%	0.9%
MODENA	67.1	64.6	60.2	59.6	-1.0%	-1.6%	-1.2%
MANTOVA	53.9	56.7	55.5	54.3	-2.2%	-0.9%	0.1%
RIMINI	48.4	55.9	53.4	53.4	0.0%	-0.9%	1.0%
LODI	50.4	52.7	52.7	52.7	0.0%	0.0%	0.5%

## Italia" fa boom: quotazioni vertiginose per i vigneti nei territori più importanti

Stime WineNews: a Barolo 1,2 milioni di euro ad ettaro, si arriva a 800.000 per il Brunello, crescono Valpolicella, Prosecco e non solo

WINE NEWS 17 MAGGIO 2014



Tra successo dei vini sui mercati del mondo, investimenti di impresa e, talvolta, capitali della finanza mondiale che si muovono e cercano "beni rifugio" relativamente sicuri sui cui immobilizzarsi, tra passione per un prodotto che fa del legame con il territorio (ma anche della forza di alcuni brand ed etichette simbolo) il suo punto di forza, e la forza di un settore che, nonostante tante criticità, cresce ancora, ma anche albi dei vigneti chiusi che non consentono di crescere in dimensione, aumentano, in alcuni casi vertiginosamente, le quotazioni dei vigneti nelle denominazioni più importanti del Belpaese.

È il trend, in atto da alcuni anni, che si conferma dall'indagine di WineNews, che ha raccolto le opinioni di imprenditori, broker ed intermediari, per trarre delle stime che, ovviamente, tali vanno considerate, al netto di tanti fattori che incidono sul valore reale degli ettari, al momento delle trattative vere e proprie (esposizione, età e stato dei vigneti, l'essere o meno in sottozona e cru storicizzati, la presenza di immobili, la contiguità con terreni già di proprietà dell'acquirente e così via). Dalle quotazioni raccolte, emerge al top assoluto il Barolo, che si conferma "re" dei vini italiani, anche nei valori dei terreni, ormai ai livelli dei territori più prestigiosi del mondo, come Borgogna o Bordeaux: nelle Langhe patrimonio Unesco, un ettaro iscritto alla Docg del più importante rosso piemontese viaggia su 1,2 milioni di euro ad ettaro, cifra sotto la quale non si muove nulla, ma nei cru più importanti (in una delle pochissime denominazioni d'Italia ad aver completato, da anni, una vera e propria zonazione, ndr) si arriva a punte di 2,5 milioni di euro ad ettaro. Stessa dinamica seguita dal Barbaresco, con quotazioni, però, ben inferiori, sui 800.000 euro ad ettaro, stima che, anche in questo caso, sale di molto se si punta sui cru. Altro territorio con quotazioni stellari è quello del Brunello di Montalcino, dove la



rivalutazione, in poco più di 50 anni di vita della denominazione (la Doc risale al 1966) è stata di oltre il 4.500%, con valori che oscillano tra i 750.000 ed i 900.000 euro ad ettaro, con punte che sfiorano il milione nelle vigne top della collina di Montalcino. Quotazioni notevoli anche in Valpolicella, dove nella zona classica, per i vigneti da cui nasce l'Amarone, si sta tra i 450.000 ed i 550.000, con punte anche di 800.000 euro.

Ancora, si parte da almeno 500.000 euro per un ettaro in Alto Adige, territorio d'eccellenza soprattutto per la produzione bianchista, dove a dettare le quotazioni, che sfiorano 1 milione di euro nelle microzone più importanti, sono anche le particolari condizioni di impianto, i terrazzamenti e, ovviamente, la scarsità di ettari sul mercato. Si vai dai 400.000 ai 500.000 euro ad ettaro, invece, a Bolgheri, uno dei territori più performanti del vino italiano, protagonista di una grande crescita sui mercati e, di pari passo nei valori fondiari. Ed ancor più rapida è stata quella del Prosecco, re delle bollicine italiane e da qualche anno anche traino dell'export enoico del Belpaese: se nella Docg del Conegliano Valdobbiadene Prosecco Superiore si va dai 400.000 ai 450.000 euro ad ettaro, con punte di oltre 1 milione di euro sulla collina di Cartizze (dove, però, non c'è sostanzialmente nulla sul mercato, ndr), nella molto più estesa Doc Prosecco, a cavallo tra Veneto e Friuli Venezia Giulia, il valore di un ettaro vitato si aggira intorno ai 200.000 euro.

Sempre in tema di spumanti, in Franciacorta, il valore di un ettaro vitato viaggia sui 250.000 euro, e si arriva a 300.000 per le vigne più pregiate. Quotazioni simili a quelle del Lugana, territorio storico e salito alla ribalta mediatica solo di recente, anche dopo importanti investimenti di tante importanti realtà venete e non solo, che ha visto i valori dei propri vigneti salire sui 250.000 euro ad ettaro.

Tomando in Toscana, si tratta sui 170.000 euro per un vigneto iscritto a Chianti Classico, uno dei territori più belli del vino italiano (tra Siena e Firenze), dove le vigne migliori e le sottozone arrivano a 200.000 euro. Più abbordabile, invece, il prezzo di un ettaro vitato a Chianti, la denominazione più grande della Regione e marchio tra i più conosciuti al mondo, mentre a Montepulciano, perla del Rinascimento, un ettaro iscritto a Vino Nobile di Montepulciano si oscilla tra i 120.000 ed i 150.000 euro ad ettaro.

Più abbordabili, infine, le quotazioni di due territori boutique del vino italiano: a Montefalco, nel cuore dell'Umbria, un ettaro a Sagrantino di Montefalco si aggira sugli 80.000 euro ad ettaro, stessa quotazione di un ettaro vitato sull'Etna, in Sicilia, dove per i vigneti più pregiati del "vulcano" si arriva anche ai 100.000 euro ad ettaro.

Stime, come detto, che danno, però, l'idea dell'importanza del settore enoico nel suo complesso. Perché il contributo del comparto enologico all'economia nazionale non è dato solo dal giro di affari che questo crea con la vendita delle bottiglie sui mercati interni ed esteri, ma anche dall'aspetto immobiliare: i vigneti italiani sono particolarmente ambiti dagli investitori, nazionali e internazionali, e questo ha contribuito a mantenere il loro valore elevato negli anni diversamente da quanto accaduto per i terreni destinati ad altre coltivazioni. Un ettaro di vigneto, in Italia, viene venduto mediamente a 30.000 euro, un prezzo particolarmente elevato se si considera che quello medio per un ettaro di terreno con altra vocazione è di meno di 20.000 euro (dati Inea - Istituto Nazionale di Economia Agraria).

Ma per avere ragionevoli prospettive di ritorno su questo tipo di investimento, che notoriamente è a lungo termine, è necessario sapersi muovere con accortezza e cognizione di causa nelle situazioni dei vari territori. Stabilire il reale valore di un vigneto ai fini dell'investimento resta un'operazione complessa, dove entrano in gioco non solo le variabili agronomiche, ma anche, come detto, il valore aggiunto legato alla fama del territorio, al blasone della denominazione e alla tradizione della tipologia prodotta e agli altri assets materiali e immateriali che connaturano l'azienda e il territorio. Tra questi riveste una fondamentale

importanza quello della "marca" (aziendale ma anche di territorio) che raccoglie essenziali elementi quali, identità, personalità, cultura progettuale, capacità innovativa, coscienza ecologica, storicità e know how, che costituiscono il surplus necessario nelle moderne economie del brand equity. In questo senso, le quotazioni ad ettaro "chiavi in mano" hanno un valore indicativo, tenendo conto anche che gli albi dei vigneti delle Denominazioni sono sostanzialmente chiusi e quindi il numero degli ettari non può crescere ulteriormente, se non con modifiche normative; altro aspetto da considerare è che talvolta, seppur raramente, gli investimenti seguono logiche più legate alla finanza di stampo internazionale che a veri progetti d'impresa.

Comprare un'azienda vinicola e saperla gestire sono poi due cose assai diverse, come hanno imparato a loro spese quegli investitori che nella metà degli anni Novanta del Novecento si erano illusi di ottenere grandi guadagni dalle loro produzioni senza avere idea delle difficoltà cui sarebbero andati incontro. Un elemento che pare sia stato ricevuto adeguatamente, visto che i passaggi di proprietà tra aziende vitivinicole sono sempre più ad appannaggio di imprenditori già presenti nel mondo del vino, anche se, evidentemente, le eccezioni non mancano.

Quello che emerge, però, è la notevole rivalutazione dei vigneti nei territori più importanti, ma guardando alla sola classifica che emerge dall'analisi WineNews non si coglierebbe, però, il vero senso di questi valori, al di là della confortante crescita diffusa, evidentemente quasi scontata, anche considerando l'incidenza del costo della vita e l'introduzione dell'Euro.

Cinquant'anni fa lo stato del vino italiano era molto diverso da quello attuale e la sua svolta definitiva è decisamente avvenuta in tempi più recenti. Si pensi, solo per fare un esempio, che non esistevano i diritti d'impianto e che, ed è questo l'elemento più macroscopico, la storicizzazione di quasi tutte queste denominazioni era sostanzialmente "debole", ad eccezione di Barolo e Barbaresco e del Chianti Classico (che ha dovuto confrontarsi di contro con una serie di criticità che nel corso del tempo non hanno permesso una più importante capitalizzazione di un nome storico e ben conosciuto anche fuori d'Italia), con il Brunello praticamente sconosciuto, e l'Amarone della Valpolicella più o meno nelle stesse condizioni.

Ecco allora che i numeri dell'analisi WineNews vanno letti sotto un'altra luce, nel senso che le denominazioni più storicizzate hanno saputo, nel loro complesso, ritagliarsi una posizione di rilievo con gradualità nel corso del tempo, giocando, appunto, sul loro valore aggiunto pregresso, mentre nei casi del Brunello di Montalcino e dell'Amarone della Valpolicella il processo di valorizzazione, quasi tutto da collocare nella seconda metà degli anni Novanta del secolo scorso, è stato più concentrato nel tempo e di dimensioni più macroscopiche anche se intriso fin dall'inizio da un substrato storico concreto. Un dato però resta chiaro: sono queste denominazioni che hanno saputo, pur con vicende diverse, valorizzare il loro patrimonio storico che risiedeva nei loro vigneti e che ha finito con l'emergere, nel caso delle valorizzazioni più recenti, accanto ai successi di vendita. Altre denominazioni hanno fatto registrare impennate di valore di assoluto rilievo, ma nel recentissimo passato.

Si tratta dunque di un processo di valorizzazione dalla chiara non omogeneità in quanto ha interessato territori diversi e variegati e dove le vicende storiche del mondo del vino italiano hanno segnato profondamente questo processo, amplificando la valorizzazione di una zona piuttosto che un'altra. Un trend che comunque ha generato valori importanti, che sottolineano un tasso di crescita notevole, a conferma del ruolo di primaria grandezza del "Vigneto Italia". Da quando, il 1 novembre 1986 entrarono in vigore i disciplinari delle prime quattro Doc italiane, le denominazioni che, al di là dei dibattiti sempre aperti e con le "imperfezioni" che continuano a persistere, di fatto, disegnarono la geografia enoica italiana, consegnando, in prima battuta, ai Consorzi di tutela la

Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
lmutti@studiomutti.com

possibilità di stabilire la classificazione dei vini italiani.

Focus - Le stime dei vigneti nei territori "più in" d'Italia by [www.winenews.it](http://www.winenews.it)

**Alto Adige:** la soglia minima è stabilmente a 500.000 euro per ettaro (particolari condizioni di impianto, terrazzamenti, scarsità di vigneti sul mercato), con punte fino ad 1 milione;

**Amarone della Valpolicella:** nella Valpolicella Classica, le quotazioni vanno 450.000/550.000 euro ad ettaro;

**Prosecco** (nei territori di Conegliano e Valdobbiadene): tra i 400.000 e i 450.000 euro ad ettaro, che scendono sui 200.000 euro nell'area del Prosecco Ddc; Cartizze, sul 1 milione ad ettaro;

**Franciacorta:** un ettaro, in media, vale sui 250.000 euro, con punte di 300.000 per le vigne più pregiate;

**Barolo:** sotto 1.200.000 euro ad ettaro non si compra nulla ed i cru più importanti vanno ben oltre a 2,5 milioni ad ettaro, nei templi del re dei vini;

**Barbaresco:** sotto i 600.000 euro ad ettaro non si acquista, con i cru più importanti che superano anche di molto questa cifra, e c'è grande scarsità di vigneti sul mercato;

**Brunello di Montalcino:** 750.000 euro ad ettaro, con punte quasi ad 1 milione, per le vigne top della collina di Montalcino;

**Bolgheri:** 400.000 euro ad ettaro, con punte di 500.000 euro, per uno dei territori più performanti dell'Italia del vino;

**Chianti Classico:** un ettaro sta sui 170.000 euro, con punte fino a 200.000, in uno dei territori più belli d'Italia;

**Chianti:** un ettaro è valutabile sui 70/80.000 euro nel territorio del vino italiano più conosciuto al mondo;

**Nobile di Montepulciano:** tra i 120.000 ed i 150.000 euro ad ettaro nella culla del Rinascimento;

**Etna:** 80.000 euro ad ettaro, con punte a 100.000 euro nelle zone viticole più pregiate del "vulcano";

**Lugana:** un ettaro è valutabile sui 250.000 in uno dei territori emergenti, negli ultimi anni, nelle quotazioni dei vigneti;

**Sagrantino di Montefalco:** 80.000 euro ad ettaro per i vigneti del famoso rosso di Montefalco

## 6. Valutazione beni immobili con riferimento alla data attuale

### ROCCA DI FRASSINELLO

Ubicazione	destinazione	fg.	mapp	sub.	Cat. / qualità	sup. mq.	valore di stima €/mq	coef. dest.	coef. vetustà	€/mq.	valore totale
<b>GAVORRANO fabbricati</b>											
Loc. Podere San Germano	locale essiccamento vano tecnico PS4	120	33	2	D/10	132	1.500,00	1,20	1,00	€ 1.800,00	€ 237.600,00
	magazzini / barriacca P.S3					4.650	1.500,00	1,50	1,00	€ 2.100,00	€ 10.462.500,00
	camere / wc P.S1					64	1.500,00	1,50	1,00	€ 2.250,00	€ 144.000,00
	magazzini / uffici / sala degustazione P.T					2.575	1.500,00	1,50	1,00	€ 2.250,00	€ 5.793.750,00
	reception / esposizione vendita P.1°					770	1.500,00	1,50	1,00	€ 2.250,00	€ 1.732.500,00
	abitazione P.S1 sottostrada	120	33	3	A/2	90	2.000,00	1,50	1,00	€ 3.000,00	€ 270.000,00
	abitazione P.S2 sottostrada	120	33	4	A/2	128	2.000,00	1,50	1,00	€ 3.000,00	€ 384.000,00
	abitazione P.S2 sottostrada	120	33	5	A/2	128	2.000,00	1,50	1,00	€ 3.000,00	€ 384.000,00
	abitazione P.S4 sottostrada	120	33	6	A/2	127	2.000,00	1,50	1,00	€ 3.000,00	€ 381.000,00
	area urbana	120	34		area urbana	1.520	400,00		0,30	€ 120,00	€ 182.400,00
	locale tecnico P.T.	120	26		D/10	18	1.500,00	0,70	0,90	€ 945,00	€ 17.010,00
		119	54		unità collabenti						
<b>totale fabbricati</b>											<b>€ 19.291.260,00</b>
	terreno su cui insiste la Cantina (completo di urbanizzazioni)					10.000	130,00				€ 1.300.000,00
	impianto fotovoltaico						€ 1.192.000,00		0,2		€ 953.600,00
	impianti macchinari attrezzature specifiche										€ 2.500.000,00
	oggetti da museo										€ 500.000,00
Loc. Terminuzzo snc	cantine / magazzino / pollai P.T	121	35	2	d/10	303					
	stalla / fienile P.T.					675					
	area esterna					6.300					
	abitazione P.1°	121	35	3	a/4	145				a corpo	€ 100.000,00
Loc. Podere Frassinello	Porcile	123	74		d/10	56					
	magazzino / rimess P.T.	123	75	2	d/10	108					
	fienile / ovile					658					
	area esterna					3.400					
	abitazione P.1°	123	75	3	a/4	125					
	cantine P.T					68				a corpo	€ 100.000,00
<b>totale immobili</b>											<b>€ 24.744.860,00</b>

terreni							
attualmente così coltivati	Vigneto	84,5623	845.623		€ 33,00	€ 27.905.559,00	
	Seminativo	137,6799	1.376.799		€ 1,70	€ 2.340.558,30	
	Bosco ceduo	151,2989	1.512.989		€ 0,60	€ 907.793,40	
	Pasc cespug	8,7077	87.077		€ 0,80	€ 69.661,60	
	Prato	73,1989	731.989		€ 1,00	€ 731.989,00	
	Uliveto	8,6654	86.654		€ 15,00	€ 1.299.810,00	
	Incolt ster	0,1060	1.060		€ 0,50	€ 530,00	
	Semin arbor	3,0760	30.760		€ 1,60	€ 49.216,00	
	Pascolo arb	0,0071	71		€ 1,00	€ 71,00	

Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
lmutti@studiomutti.com

	Pascolo	5,2300	52.300	€	1,00	€ 52.300,00
					totale terreni	€ 34.957.488,30
					Migliorie sui vigneti	€ 697.500,00
					complessivamente	€ 60.399.848,30

La presente valutazione è corretta solo considerando tutti i cespiti nel loro "coacervo" ed in ipotesi di continuità aziendale, diversamente la valutazione per altri fini non è da prendere in considerazione, non è inoltre possibile scindere i fabbricati dalla tenuta agricola.

La presente ha validità dal punto di vista estimativo e di valori indicati, solo in ipotesi di continuità, diversamente in ipotesi liquidatoria e/o in caso di procedura esecutiva, tali aspetti devono essere rinegoziati e rivisti.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 29 ottobre 2020

  
Geom. Luca Mutti

## **7. allegati**

---

- estratti catastali (visure estratti di mappa planimetrie catastali)
- documentazione comunale

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA STRAGIUDIZIALE 2020**

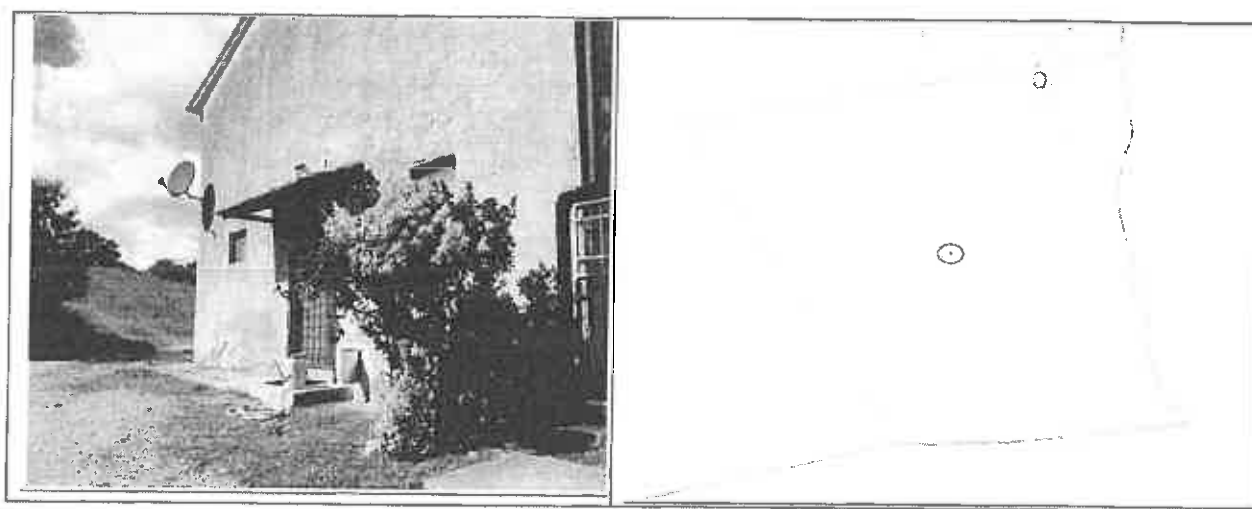
Valutazione del complesso di beni immobili di proprietà della Società:

**Pietrafitta Srl - P.I. 01026740520**

**con sede in Gavorrano (GR), Loc. Podere Bartolina**

I beni sono ubicati presso i complessi industriali ubicati in :

**- Gavorrano (GR) Loc. Bartolina**



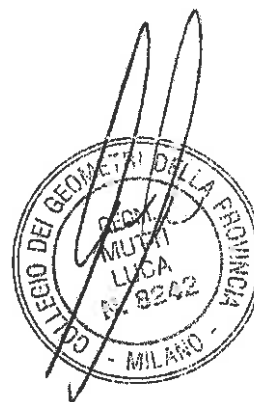
La valutazione è riferita alla data attuale

**Il Perito**

**Geometra Luca Mutti**

Via Carlo De Angeli, n.3 20141 Milano

[lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) – [luca.mutti@geopec.it](mailto:luca.mutti@geopec.it)



## 1. Indice

2 - Premesse	pag.	3
3 - Limiti dell'incarico	Pag.	4
4 - Dettaglio cespiti immobiliari	pag.	4
4.1 Situazione catastale	pag.	4
4.2 Individuazione dell'utilizzo dei terreni per qualità di vigneto	pag.	5
4.3 Situazione comunale	pag.	5
4.4 Situazione ipotecaria	pag.	5
4.5 Descrizione cespiti	pag.	6
5 - Criteri di stima beni immobili	pag.	6
5.1 Le finalità della stima ed i vari criteri riconosciuti ed accreditati	pag.	8
6 - Valutazione beni immobili con riferimento alla data attuali	pag.	28
7 - Allegati	pag.	29





## 2. Premesse

Il sottoscritto geom. Luca Mutti con Studio in Milano Via Carlo De Angeli, n. 3 regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8242 e all'Albo dei Consulenti presso il Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto l'incarico a seguito della sottoscrizione del disciplinare di incarico datato 15 settembre 2020, dal Legale rappresentante della Società Pietrafitta srl, Dr. Alessandro Cellai di procedere alla stima del compendio immobiliare con riferimento alla data attuale, di proprietà della predetta Società ed ubicato in Gavorrano (SI), Loc. Bartolina

Le finalità della stima, sono indicate nel disciplinare di incarico, pertanto con tale ipotesi si è stimato il bene in ottica di continuità aziendale, anche se sono esclusi dalla presente impianti e macchinari ed attrezzature, stante lo scarso impatto economico, mentre i terreni e le relative coltivazioni di vitigni ed uliveti sono parte integrante del complesso immobiliare ed anche ai fini amministrativi ed urbanistici, non possono né potranno mai essere scissi in termini di proprietà.

Si sono svolte indagini oggettive, approfondendo le dinamiche del mercato immobiliare locale, anche per i periodi precedenti a quello in esame, al fine di raccogliere dati sufficienti per ricostruire il giusto valore di vendita, dovendo prevedere un assorbimento rapido nel tessuto locale, di immobili di diversa destinazione e natura.

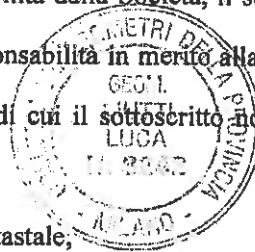
Le attività svolte sono state le seguenti:

- sopralluogo presso i beni immobili della Società;
- accertamento della situazione ipotecaria ventennale oggi risultante presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di competenza con identificazione dei gravami per singoli immobili;
- Il sottoscritto è stato esonerato dal verificare la effettiva regolarità edilizia e catastale ai sensi della L. 122/2010 e dal D.M. 380/01

## 3. Limiti dell'incarico

1. la ricostruzione della situazione comunale è riferita a documentazione fornita dalla Società, il sottoscritto per detti elementi ha verificato la correttezza, ma non si assume alcuna responsabilità in merito alla presenza di eventuali contestazioni sollevate da parte degli uffici tecnici Comunali di cui il sottoscritto non è stato messo al corrente;

2 chi scrive è stato esonerato dall'accertare lo stato di conformità edilizia e catastale,



3. in merito ai provvedimenti edilizi presentati con le "autodenunce" quali SCIA, DIA, CILA chi scrive è stato esonerato dal verificare la corretta redazione dei progetti nel rispetto delle norme amministrative ed urbanistiche, la responsabilità è demandata al professionista che ha asseverato i progetti.

3. si è proceduto alla valorizzazione, tenuto conto dell'attuale stato ed in funzione di quanto la società ha messo a disposizione al sottoscritto, non è dato sapere, oltre a quanto eventualmente citato, se vi siano vincoli, servitù di qualsiasi genere non trascritti, vincoli amministrativi, urbanistici, di utilizzo, giuridici, che non dovessero risultare dalle trascrizioni.

4. non è dato sapere se vi siano azioni di confinanti o altri per eventuali azioni di usucapione di parti immobiliari

5. non vi è dato sapere se vi siano cause in corso che possano costituire lesioni al patrimonio immobiliare

#### 4. Dettaglio cespiti immobiliari

##### **4.1 Situazione catastale**

Gli immobili risultano attualmente identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio come segue:

##### Comune di Gavorrano

##### Catasto Fabbricati

- foglio 121, mappale 34, sub. 2, Cat. A/4, Cl. 2, loc. Bartolina snc P.1°, sup. cat. 90 mq., RCE 216,91

- foglio 121, mappale 34, sub. 3, Cat. D/10, loc. Bartolina snc P.T, RCE 632,00

##### Catasto Terreni

- foglio 121, mappale 16, porz. A, vigneto, cl. 2, ha. 2.62.98, RDE 129,03, RA€ 115,45

porz. B, seminativo, cl. 4, ha. 6.79.96, RDE 59,70, RA€ 70,23

porz. C, vigneto, cl. 2, ha. 2.88.06, RDE 141,33, RA€ 126,45

- foglio 122, mappale 9, seminativo, cl. 3, ha. 9.54.50, RDE 221,83, RA€ 271,13

##### **4.2 Individuazione dell'utilizzo dei terreni per qualità di vigneto**

Foglio	Part.	Tipologia terreno	Ha	Qualità vigneto
121	16	Vigneto	3,9294	Cab.Sauv.+Merlot+Sangiov+Verm.+Viogner
121	16	Seminativo	6,7996	
121	16	Vigneto	2,8806	Vermentino
122	9	Seminativo	9,545	



#### HA TOTALI

Vigneto	6,8100
Seminativo	16,3446

#### 4.3 Situazione comunale

**A) Pietrafitta Srl - P.I. 01026740520 con sede in Gavorrano (GR), Loc. Podere Bartolina**

- Accettazione istanza rilasciata in data 20/02/2015 dal Genio Civile – Giunta Regionale Toscana in merito all'intervento locale su un edificio in muratura portante ubicato in Gavorrano – progetto n. 782.

#### 4.4 Situazione ipotecaria

L'ispezione ipotecaria effettuata presso le Conservatorie dei RR.II. di Grosseto a carico delle Società Pietrafitta srl ha evidenziato le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Conservatoria RR.II. Grosseto

**A) Pietrafitta Srl - P.I. 01026740520 con sede in Gavorrano (GR), Loc. Podere Bartolina**

Elenco omonimi:

1. PODERE PIETRAFITTA DI GIUNCARICO S.R.L. Con sede in CASTELLINA IN CHIANTI (SI)

Codice fiscale 01026740520 \*

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/12/2001 - Registro Particolare 11467 Registro Generale 16275

Pubblico ufficiale ALESSANDRO MARZOCCHI Repertorio 38918 del 06/12/2001 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Immobili siti in GAVORRANO(GR)

#### 4.5 Descrizione cespiti

**A) Pietrafitta Srl - P.I. 01026740520 con sede in Gavorrano (GR), Loc. Podere Bartolina**

##### Superficie commerciale

destinazione	Dati catastali				sup.ce mq.
	fg.	mapp.	sub.	Cat. / qualità	
<b>Fabbricato</b>					
abitazione	121	34	2	A/4	107,50
rimesse / porcilaie / stalle / magazzini	121	34	3	D/10	226,00
area esterna					2.350,00
<b>Terreni</b>	121	16		vigneto / seminativo	123.100,00
	122	9		seminativo	95.450,00

Per quanto concerne gli immobili si tratta di edifici tradizionali in non buone condizioni di manutenzione costruite in mattoni e in pietra, mattoni e rinforzi in c.a. e solai con struttura in legno, con arelle in cotto dell'impruneta.

Gli impianti meccanici sono di tipo tradizionale con riscaldamento autonomo ove esistenti, mentre in alcuni locali sono presenti impianti di condizionamento con split, che hanno anche funzione di pompe di calore.

I pavimenti sono in cotto e piastrelle di ceramica, gli intonaci al civile tinteggiati ed i serramenti esterni in legno verniciato e vetrocamera, con persiane in legno.

I terreni coltivati a vitigno sono ubicati in ottima posizione, ben esposti e ottimamente curati, si tratta di piante di particolare pregio

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

#### 5. Criteri di stima beni immobili

Il presupposto della redigenda stima le cui finalità sono indicate nelle premesse, è la determinazione del più probabile valore di mercato alla data attuale di una serie di beni immobili ubicati in provincia di Grosseto e di proprietà della società indicata in premessa.

Si è presa visione dei cespiti, mentre il sottoscritto è stato esonerato dal verificare la conformità edilizia e catastale, si è comunque constatato che trattasi di immobili di non recente edificazione, tutti vincolati con provvedimenti edilizi regolarmente rilasciati.

Identificazione sommaria dei dati oggetto di stima:

Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti.

Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate:

- Spazi accessori come balconi terrazzi, cuniculi, portici, la cui superficie commerciale rapportata con quella principale ha una incidenza pari ad  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$  o  $\frac{1}{5}$  a seconda della tipologia dello spazio adibito a superficie secondaria.
- della superficie lorda;
- cantine e solai calcolati  $\frac{1}{4}$  della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;



Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 e successivamente del D.M. 380/01 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale a partire dall'impianto ovvero dalla costruzione dell'edificio, l'eventuale difformità al D.M. 380/01 ovvero tra lo stato i fatto riscontrato e quello riportato negli atti di fabbrica, costituisce difformità edilizia, che per una percentuale del 2% può essere tollerata e deve fare riferimento essenzialmente a modifiche interne, altre difformità si possono identificare come emendabili o non emendabili;

le difformità emendabili possono essere regolarizzate con pratiche edilizie in snatoria più o meno onerose, mentre difformità non emendabili, sono quelle che per cui è necessario l'intervento di ripristino con demolizione, ovvero riportare lo stato dell'immobile alla situazione originaria concessionata.

Situazione ipotecaria – si tratta di ricostruire nel ventennio tutti i passaggi e la ricostruzione dettagliata dei passaggi di proprietà e dei relativi gravami se trascritti, ovvero se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso, ipoteche, ed altri diritti reali; la stima è indipendente dalle ipoteche gravanti sugli immobili.

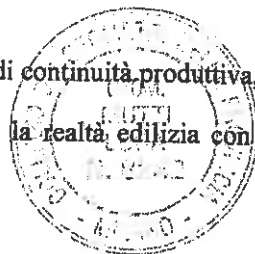
Stato di occupazione – si tratta di verificare se sono in essere contratti di locazione, di occupazione temporanea o senza titolo, sfratti, ed altre forme di occupazione giuridicamente previste ed i relativi ricavi da possibili affitti, o eventuali costi nel caso di diversa gestione dello stato di occupazione (incidenza costi per sfratti, morosità, ecc).

Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l'impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc); per i terreni è rilevante anche la morfologia pianeggiante o collinare, l'esposizione, la forma se regolare o irregolare, e se serviti da reti idriche e viarie interne.

Condizioni – rappresenta lo stato del bene al momento della redazione dell'elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione, negli anni effettuati.

#### **5.1 Le finalità della stima ed i vari criteri riconosciuti ed accreditati**

Lo scopo è relativo alla determinazione del complesso immobiliare in ipotesi di continuità produttiva, pertanto dal punto di vista amministrativo ed urbanistico non è possibile scinderne la realtà edilizia con i terreni agricoli.



I criteri normalmente utilizzati sono:

Il **parere di stima**, di fatto un derivato della perizia, tende ad occuparsi quasi esclusivamente del concetto di valore, non entrando nell'analisi dei fattori tecnici, si tratta di un documento con una maggiore tolleranza rispetto ad una perizia completa, vi sono degli evidenti limiti di utilizzo e ragionevoli soglie di imprecisioni tecniche.

La **perizia tecnica o due diligence** è una perizia priva di valore, nella quale viene fornito solo un resoconto tecnico, e quindi senza il capitolo peritale, volta a soddisfare esigenze conoscitive di un immobile.

La **perizia assicurativa** viene richiesta per definire i valori utili ai fini delle coperture assicurative, in tale documento si determina il valore a nuovo dei fabbricati, o il costo puro di costruzione, escludendo il valore dell'area.

Con il valore a nuovo, si identifica anche il valore allo stato d'uso (VSU), detraendo dal primo un coefficiente di vetustà per lo stato d'uso strutturale e dell'impiantistica generica.

La **perizia bancaria** viene di norma conferita dagli istituti di credito e quindi realizzate con sistemi semplificati, nei quali il consulente deve dichiarare se l'immobile è regolare dal punto di vista edilizio, una breve scheda descrittiva ed una valutazione di mercato, normalmente prudenziale a tutela dell'istituto erogante il mutuo o il finanziamento.

#### **Definizione di valore**

Secondo prassi, i valori attribuibili ai beni immobili, in relazione alla finalità dell'intervento estimativo sono: *valore di mercato, valore di realizzo, valore di corrente utilizzo, valore a nuovo, fair value (valore equo).*

Comunemente, in relazione alla tipologia dell'immobile da valutare, i suddetti tipi di valore sono così utilizzati:

- **valore di mercato** per gli immobili in genere, quando necessiti un'opinione di valore per la compravendita di un immobile sul libero mercato (senza limiti né costrizioni);
- **valore di realizzo** per gli immobili in genere, quando sia necessario determinare l'equivalente monetario ottenibile dalla vendita per stralcio di un immobile, ricorrendo la necessità di effettuare lo smobilizzo in un tempo predefinito;
- **valore di corrente utilizzo** per gli immobili industriali, nel presupposto di una loro continuità operativa;

- **valore a nuovo** per la copertura assicurativa contro i Rischi Industriali degli immobili in genere (terreno escluso, in quanto non assicurabile);
- **fair value (valore equo)** per la redazione di bilanci conformi ai principi contabili internazionali (IAS).
- **Valore in base al criterio di trasformazione** metodologia applicata in presenza di aree o asset interessati da una riqualificazione attraverso interventi edilizi di trasformazione in oggetti commerciali di altra natura per tipologia e destinazione.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo* sono entrambi valori di "scambio"; il *valore di corrente utilizzo* è un valore "tecnico"; il *valore a nuovo* è un valore puramente "assicurativo"; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d'esercizio secondo i principi contabili internazionali.

**Valore in base al criterio di costruzione rettificato**, si tratta di un metodo estimativo che a per finalità la determinazione di un valore commerciale di cespiti che hanno caratteristiche di unicità, ovvero possono avere una tipologia costruttiva e/o un'ubicazione di difficile confronto con altre realtà in zona o nelle zone immediatamente vicine.

Il criterio che si addice al tipo di incarico conferito, e tenuto conto del tipo di immobili oggetto di valutazione, è quello comparativo, in cui la ricerca del valore di mercato meglio si addice per tali finalità.

I prezzi di riferimento rinvenuti sono i seguenti:

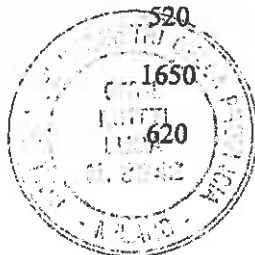
#### Analisi del mercato immobiliare nelle zone interessate dalle stime immobiliari

**Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare**

Comune: GAVORRANO

Fascia/zona: Centrale/GAVORRANO E ZONE CIRCOSTANTI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1100	1600
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1050
Autorimesse	Normale	520	720
Ville e Villini	Normale	1650	2450
Laboratori	Normale	620	920



Magazzini	Normale	450	670
Negozi	Normale	940	1400

**Annunci reperiti da agenzie immobiliari locali e siti specializzati**

**1) Agenzia Immobiliare Verdemare**

In bellissimo contesto di campagna, nelle vicinanze del paese di Bagno di Gavorrano, vendesi incantevole casale corredato da circa 1 ha di terreno attualmente adibito ad uliveto e vigneto. L'immobile ha un'ottima accessibilità e misura mq 110 circa, è composto da: ampio soggiorno con zona cucina, alla quale si accede al bellissimo patio esterno, tre camere da letto e doppi servizi. Nelle immediate vicinanze dell'abitazione è ubicato un annesso agricolo adibito a lavanderia e locale tecnico. La particolarità dell'oggetto e le sue rifiniture, lo rendono unico nel suo genere. Possibilità di acquisto di ulteriori ha 1. Prezzo richiesto € 299.000,00 (pari ad €/mq. 2.700,00).

**2) Studio Immobiliare FB**

Casale in Vendita - Casale in vendita, in posizione dominante, con panorama.

Bellissimo casale in vendita con panorama, in posizione collinare, completamente nuovo, con accesso a mezzo di cancello elettrico in proprietà completamente recintata di circa 12.000 mq.

La casa è su due piani: 120 mq e 40 mq di portico. Il pianterreno: due camere un bagno soggiorno e cucina

Piano seminterrato: vani cantina e rimessa adattati a bilocale. Inferriate e zanzariere su tutte le finestre

Ottime rifiniture di livello superiore. Cancelli. Impianto allarme. Prezzo richiesto € 500.000,00 (pari ad €/mq. 4.160,00).

**3) Agenzia Immobiliare Vichi**

Ai piedi del caratteristico paese di Giuncarico in località Il Lupo nel Comune di Gavorrano a soli 15 min. dal bellissimo mare di Castiglione della Pescaia e dalla città di Grosseto vendesi antico casale di fine '800 in stile patrizio completamente e finemente ristrutturato, circondato da ordinati vigneti.

Il fabbricato principale è formato da un casale di circa mq. 550 distribuito su due livelli e composto al piano terra da locale deposito/lavanderia con accesso autonomo dalla corte, locali soggiorno-pranzo, camera, bagno finestrato e disimpegno con accesso agli attigui locali magazzino facenti funzione salone, disimpegno, camera matrimoniale, garage e bagno finestrato; al piano primo con accesso per tramite scala esterna rivestita in travertino e portico/ballatoio d'ingresso è composto da bellissimo salone pranzo doppio con ampie luci e finestre e dotato di imponente camino, cucina padronale, studio/salotto, bagno finestrato, due camere di cui



una dotata di camino con soppalco, bagno e cabina armadio. Prezzo richiesto € 1.600.000,00 (pari ad €/mq. 3.260,00).

#### **Osservazioni**

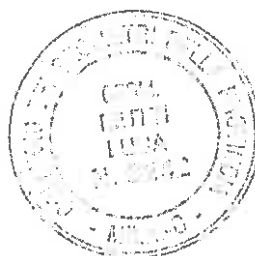
In merito alla determinazione del valore dei cespiti immobiliari, avuto riguardo alla loro condizione, la stima è stata redatta in ottica di capacità di resa ed all'interno del contesto vinicolo, ovvero detti beni non possono essere commercializzati separatamente.

Per quanto concerne i vigneti gli stessi sono stati valorizzati in funzione dell'attuale stato e conservazione, avendo constatato che sono al decimo anno di vita e quindi al massimo della resa.

I prezzi di riferimento sono identificabili solo presso alcune realtà agricole, come rappresentato dalla documentazione di seguito riportata, e trattasi di coltivazioni di nicchia di difficile confronto con altre realtà locali.

Il prezzo di riferimento è frutto di ricerche ed analisi che tengono in considerazione anche di tutti quegli aspetti di rinnovamento annuale e di investimento anche impiantistico legato all'irrigazione, alla protezione ed alla conservazione dei vitigni.

Tali stime devono essere considerate nella sola ipotesi di continuità, in ipotesi di liquidazione volontaria o nel caso di procedure concorsuali detti valori devono essere oggetto di revisione.



Ricerche effettuate in merito a pubblicazioni e siti internet specializzati

LA NAZIONE

Data 01-03-2019  
Pagina 17  
Foglio 1

# I vigneti toscani valgono più dell'oro

Quasi un milione per un ettaro a Montalcino. E anche Bolgheri non scherza

Pino Di Blasio

SIENA

**PER QUANTO** ci si possa perdere tra coefficienti di rivalutazione Istat, cambio storico lira-euro, qualità dei terreni e posizione geografica, un dato è fuori discussione: se aveste puntato 10 milioni di lire nel 1970 acquistando un ettaro di terreno a Montalcino, traducibili in 5mila euro attuali, il vostro investimento oggi varrebbe 900mila euro.

**NUMERICAMENTE** sono 180 volte in più, se applicate i coefficienti di cui sopra il guadagno sarebbe stato del 4500%. Sono le punte massime e minime, anche se, a dir la verità, le ultime stime parlano addirittura di un milione di euro per ettaro, se si prende come paradigma l'ultimo affare sui terreni a Montalcino rivelato dal sito *Winenews*. Ma tutti questi numeri confermano un'analisi fatta da un'uni-

versità americana agli albori dell'euro, che sentenziò come l'investimento in vigneti di pregio, soprattutto in Toscana, fosse di gran lunga più redditizio dell'oro, del petrolio e dei diamanti, e meno sensibile alle bolle di qualunque altra scommessa finanziaria. Montalcino è la zona d'elezione per gli *enobrokers*, per chi crede che i vigneti siano il modo migliore per spendere denaro e farlo fruttare, assieme ai grappoli d'uva. La media del costo per ettaro di Brunello si attesta a 600mila euro. Ma è un calcolo aritmetico, non tiene conto di quanto siano disposti a spendere milionari ammalati dal nettare rosso. Come è accaduto nelle più recenti compravendite di ettari a Montalcino. Se si guarda al Barolo, i prezzi sarebbero più alti, partirebbero da 1,5 milioni di euro per ettaro. Ma il mercato delle Langhe non è così movimentato come

quello della Toscana. Per questo capita di rimanere sorpresi anche per l'ascesa delle quotazioni di terreni a Bolgheri: si andrebbe dai 400mila ai 500mila euro ad ettaro, in uno dei territori «più performanti del vino italiano, protagonista di una grande crescita sui mercati e nei valori fondiari», come afferma *Winenews*. Montepulciano e il Nobile sarebbero altalenanti. **SI RACCONTA** di compravendite su 200mila euro a ettaro, ma la media sarebbe più bassa, sui 150mila euro. Stesso discorso per il Chianti Classico, secondo gli esperti si va da 130mila a 200mila euro. Per il Morellino di Scansano e la Vernaccia di San Gimignano quotazioni decisamente sotto i 100mila euro. Non bisogna farsi ammaliare dagli affari vetrina, dagli acquisti di grandi gruppi o di magnati stranieri. Ma se tanti miliardari e grandi manager decidono di investire i suoi soldi nel vino, state pur certi che non lo fanno perché hanno alzato un po' troppo il gomito.



## I 'prezzi' di Chianti, Morellino e Vernaccia

Per il Chianti Classico secondo gli esperti si va da 130mila a 200mila euro. Per il Morellino di Scansano e la Vernaccia di San Gimignano quotazioni decisamente sotto i 100mila euro



Notizie (/notizie)

## **Cresce il valore del vigneto Italia. Barolo e Montalcino guidano l'aumento dei prezzi dei terreni vitati**

31 Dic. 2019, 03:00 | a cura di Livia Montagnoli (<https://www.gamberorosso.it/author/livia-montagnoli/>)



IL RAPPORTO DEL CREA, RELATIVO AL 2018, INDAGA TRA LE AREE VITICOLE PIÙ VOCATE DELLA PENISOLA PER STABILIRE QUANTO SIANO CRESCIUTI I PREZZI DEI TERRENI VITATI, CHE PER LA PRIMA VOLTA SUPERANO IN VALORE LE AREE ORTOFRUTTICOLE. A GUIDARE LA RISCOSSA C'È LA REGIONE DI BAROLO, CHE SUPERA COMODAMENTE IL MILIONE DI EURO PER ETTARO. MIGLIOR EMERGENTE L'ETNA SICILIANO.

### **Quanto costa un vigneto in Italia? L'indagine del Crea**

Si può misurare il valore economico del vino cambiando la prospettiva d'osservazione? L'ha fatto Crea, raccogliendo e pubblicando i dati sui valori fondiari dei terreni agricoli in Italia, relativi al 2018. Uno strumento utile a evidenziare una curiosità che dice molto sull'ottimo stato di salute del comparto vitivinicolo. Come ogni anno, infatti, un gruppo di lavoro del Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria, guidato da Andrea Povegliato, ha verificato le quotazioni dei terreni coltivati nella Penisola, accertando, per la prima volta, il sorpasso in termini di valori fondiari per ettaro dei vigneti sui terreni dedicati alle coltivazioni

ortofrutticole. Un dato tanto più rilevante considerando che la rincorsa dei primi è partita da lontano: ancora venti anni fa, un frutteto valeva il doppio rispetto a un vigneto, che a partire dal 2018, invece, si attesta come superficie agricola più appetibile. Anche in Italia. Il confronto più immediato, infatti, è quello con la Francia, dove un terreno coltivato a filari di vite, nelle zone più vocate, continua a costare molto di più rispetto alle regioni viticole italiane di maggior pregio. E questo, evidentemente, si riflette anche sul prezzo finale del vino, con i francesi a giocare il ruolo del leone. Ma la situazione, e l'ultimo rapporto del Crea lo dimostra, sta cambiando.

## **Il Barolo come la Borgogna?**

A beneficiarne è soprattutto l'area di Barolo, al primo posto in Italia per valore del vigneto, che raggiunge quotazioni per ettaro di 1,5 milioni di euro; in Borgogna, per ribadire il parallelo di cui sopra, si superano abitualmente i 3 milioni di euro. Ma l'indagine tra i filari della provincia di Cuneo rileva anche significative oscillazioni, con quotazioni che per i cru più pregiati di Barolo raggiungono i 2,5 milioni per ettaro. Sulla stessa china, seppur per valori significativamente inferiori (la regione di Barolo è l'unica, in Italia, a spingersi oltre il milione), procedono le denominazioni più celebri, da Bolgheri alla Valpolicella, alle Langhe. Ma anche zone "emergenti", come l'area dell'Etna in Sicilia, dove il valore per ettaro si ferma a un massimo di 70mila euro.

## **L'Alto Adige del vino sopra Franciacorta e Prosecco**

Per quanto riguarda le denominazioni legate alla produzione di bollicine made in Italy – Franciacorta per lo spumante metodo classico, Conegliano – Valdobbiadene e Asolo per il prosecco – il valore cresce di pari passo con l'aumentato appeal sul mercato nazionale e internazionale del comparto. I numeri, in questo caso, oscillano tra i 250mila e i 380mila euro per ettaro nelle zone del Prosecco (con punte che toccano i 450mila a Valdobbiadene), mentre si attestano tra i 110 e i 120mila nella Doc della collina bresciana. Molto bene anche il Trentino Alto Adige della Doc Lago di Caldaro (BZ), con quotazioni che svettano tra i 440 e i 690 mila euro per ettaro. Qui, il dato è sempre stato più elevato della media nazionale, come dimostrano analoghe prestazioni della Val Venosta e della Valle Isarco, sempre nella provincia di Bolzano. E spunterebbe un ottimo prezzo anche la Valpolicella, che non è tracciata nella ricerca del Crea, ma, specie per i vigneti dell'Amarone, oggi avrebbe raggiunto i 500mila euro di valore per ettaro. Sempre a Nord Est, nel Friuli del Collio e dei Colli Orientali, il dato si attesta su un massimo di 100mila euro per ettaro.

## **In Toscana vince Montalcino**



La Toscana, invece, gioca un campionato a sé, piazzando buona parte delle sue regioni vitivinicole in ottime posizioni: guida Montalcino, con quotazioni fino a 700mila euro per ettaro (senza escludere picchi che sfiorano il milione), segue Bolgheri, attestata sui 400mila, poi il Chianti Classico, "fermo" a 150mila. Prestazioni analoghe, in Valle d'Aosta, le raggiunge l'outsider Doc Chambave, unica monitorata nella regione dall'indagine, che, ricordiamolo, esclude diverse aree di produzione vinicola della Penisola: in Campania, per esempio, l'unica area monitorata è quella dei vigneti di Galluccio, in provincia di Caserta, indubbiamente non la più significativa della regione, che comunque si attesta su valori tra i 36mila e i 45mila euro per ettaro.

## Il Sud dell'Etna

A Sud, la Capitanata foggiana batte Manduria 55mila a 32mila nel derby pugliese; i vigneti del Vulture, in Basilicata, raggiungono i 38mila; la Sicilia, come detto, si rivela il miglior emergente con l'area dell'Etna (a 70mila). Mentre in Sardegna i vigneti di Parteolla, nel cagliaritano, superano (di poco) in valore il più celebre Vermentino di Gallura, a nord dell'isola.

## Quanto costa comprare un vigneto? Per il Barolo 2 milioni a ettaro ma spesso basta molto meno

di Giorgio dell'Orefice



I vigneti delle Langhe sono tra i più pregiati del mondo

Negli ultimi anni le quotazioni delle superfici a vite sono cresciute costantemente di valore fino a sorpassare i frutteti in passato più pregiati. Sul podio anche il Montalcino e i Doc del Trentino Alto Adige

4' di lettura

Come il prezzo medio del vino italiano non è ancora ai livelli di quello francese, così le quotazioni dei vigneti in zone vocate come Barolo o Montalcino non sono ancora ai livelli della Borgogna, ma di strada negli ultimi anni ne hanno

fatta molta.

### **Il sorpasso dei vignetti sui frutteti**

È quanto emerge dai dati messi a punto dal Crea (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) nella consueta analisi effettuata da gruppo di lavoro guidato da Andrea Povellato sui valori fondiari dei terreni agricoli relativi al 2018. Dati che certificano come lo scorso anno si sia verificato il sorpasso in termini di valori fondiari a ettaro dei vigneti sui terreni dedicati alle coltivazioni ortofrutticole. Dopo una lunga rincorsa (venti anni fa il valore di un frutteto era quasi doppio rispetto a quello di un vigneto) oggi i filari sono, come era in fondo preventivabile, la superficie agricola che vale di più.

### **Leggi anche**

Anche nella rincorsa ai valori monstre delle superfici vitate francesi di strada ne è stata percorsa. Oggi in base alle rilevazioni Crea al primo posto in Italia ci sono i vigneti di Barolo (Cuneo) che possono arrivare a una quotazione di 1,5 milioni di euro a ettaro anche se da notizie raccolte sul territorio è più volte emerso come per particolari cru compravendite recenti abbiano toccato anche i 2,5 milioni a ettaro, non lontano dalla Borgogna dove si viaggia oltre i 3 milioni.

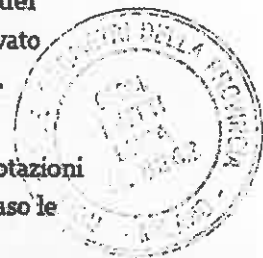
Barolo è solo la punta di diamante tra i terrori del vino ma valori elevati e in costante crescita sono stati raggiunti in tutte le principali denominazioni made in Italy. E al di là delle vere e proprie griffe famose in tutto il mondo (dalle Langhe a Montalcino dalla Valpolicella a Bolgheri) si sta facendo avanti anche una seconda fila di etichette con valori di tutto rilievo. È il caso ad esempio dell'Etna in Sicilia.

### **Gli ettari più pregiati Prezzi migliaia per ettaro - Dati 2018** Loading...

Mentre sulla scorta del boom degli spumanti degli ultimi anni sono cresciute le valutazioni tanto dei terreni della Franciacorta come nelle due Docg del Prosecco (Conegliano-Valdobbiadene e Asolo) che mantengono un elevato appeal forti di una redditività del prodotto che non accenna a diminuire.

### **Toscana**

In Toscana si vince facile se si scommette su Montalcino dove le quotazioni medie oscillano tra i 250 e i 700mila euro a ettaro. Anche in questo caso le cronache locali riportano di compravendite che per particolari cru ed esposizioni hanno superato la soglia del milione di euro. In Toscana la seconda area per quotazioni dei vigneti è ormai quella di Bolgheri, la zona del celebre Sassicaia, che ormai viaggia su valori compresi tra i 200 e i 400mila euro e ha superato altre aree famose come il Chianti Classico (90-150mila euro).

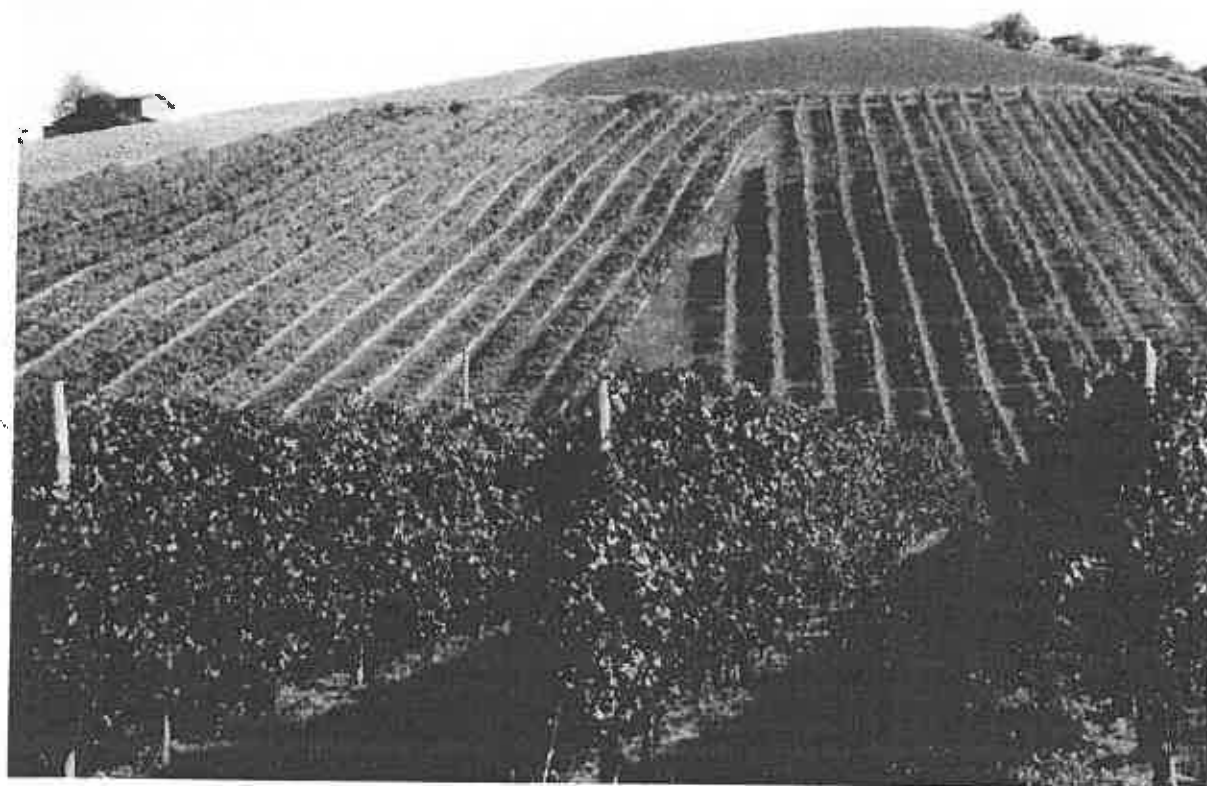


Sabato, 15 Dicembre 2018

## Ecco quanto valgono i vigneti in Italia, regione per regione



di Redazione



Quanto vale il tuo vigneto? Il valore delle vigne è diventato un argomento caldo, soprattutto viste le transazioni da capogiro in alcune aree ad altissima vocazione che hanno fatto notizia negli ultimi tempi. In Italia ci sono circa 652mila ettari di vigneto, secondo lo studio CREA del 2017 sul valore dei vigneti in Italia. Il valore medio di questi terreni è circa 51mila euro per ettaro, che complessivamente generano un valore fondiario di oltre 33 miliardi di euro. Ma all'interno di questo dato medio, la variabilità è incredibilmente elevata: dagli 11mila euro per ettaro della Sardegna al milione e mezzo del Barolo, dai



13mila della provincia di Orvieto ai 690mila del lago di Caldaro. Nella cartina interattiva potete scoprire il dato minimo e massimo di ogni zona produttiva d'Italia.



	Sicilia	Minimo	Massimo
Vigneti irrigui a Marsala (TP)		21	34
Vigneti da vino asciutti di piccole dimensioni a Monreale-Partinico (PA)		20	33
Vigneti da vino DOC e IGT delle pendici dell'Etna (CT)		32	65

dati CREA 2017 in migliaia di euro per ettaro

Terroni agricoli con quotazioni più elevate	Regione	Minimo	Massimo
Vigneti nelle zone del Barolo DCG nella bassa Langhe di Alba (CH)	Piemonte	200	1500
Vigneti DOC nella zona del Lago di Caldaro (BZ)	Trentino Alto Adige	440	690
Vigneti DOC nella bassa Val Venosta (Naturno BZ)	Trentino Alto Adige	440	690





Geom. Luca Mutti  
Milano Via Carlo De Angeli, n.3  
lmutti@studiomutti.com

Vigneti DOC nella Valle Isarco di Bressanone (Varna BZ)	Trentino Alto Adige	440	690
Vigneti DOCG di Valdobbiadene (TV)	Veneto	300	500
Vigneti DOCG nelle colline di Montalcino (SI)	Toscana	250	600

**Pubblicato in News**

**Etichettato sotto #vino #vitigni #vigneto**

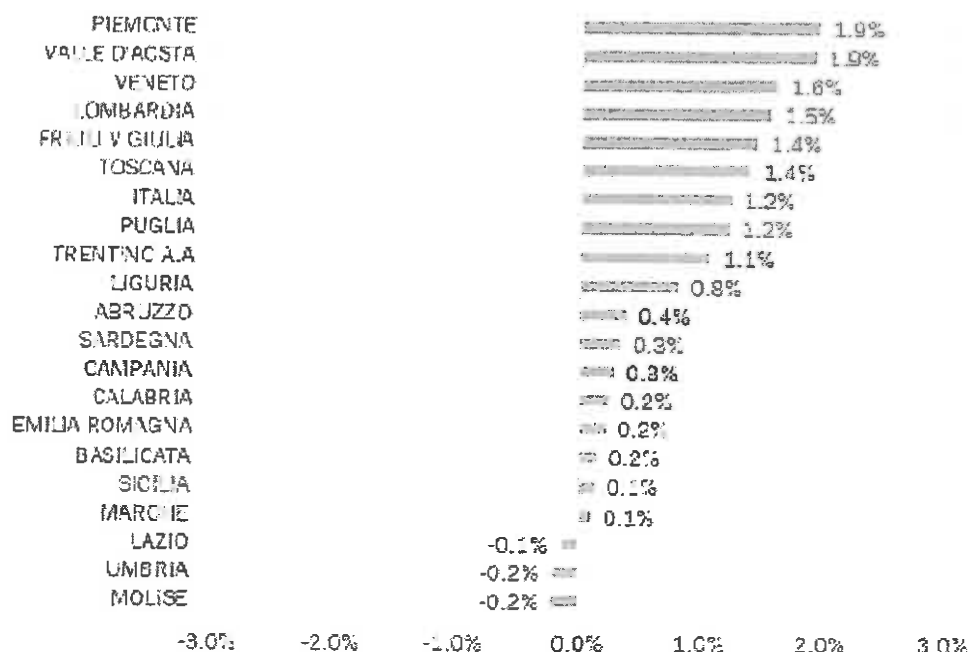


## Il valore dei vigneti in Italia per regione e provincia – dati CREA, aggiornamento 2018

Il valore dei vigneti in Italia per regione e provincia – dati CREA, aggiornamento 2018

basca

Variazione prezzi annua tra il 2013 e il 2018 (%)



Nonostante l'andamento tutt'altro che rassicurante dell'economia italiana, il valore dei vigneti italiani è cresciuto leggermente anche nel 2018, garantendo dunque una adeguata protezione dell'investimento. Tutto questo naturalmente viene prima di considerare il valore generato in termini di produzione agricola.

I dati regionali e provinciali pubblicati da CREA indicano un incremento dello 0.7% per il 2018 da 53200 a 53600 euro per ettaro. In testa alla classifica regionale e provinciale troverete le zone che hanno una maggiore penetrazione di vini DOC e quelle soggette al boom degli spumanti in particolare. Toscana, Piemonte, Trentino Alto Adige e Lombardia sono tutte intorno al +2% o meglio, mentre si registra un leggero calo per i valore dei vigneti veneti, nonostante il beneficio del Prosecco. Le regioni del sud Italia sono invece tutte a cavallo dello zero virgola più o meno e registrano valori assoluti sensibilmente inferiori. Visto che abbiamo appena analizzato gli stessi dati per la Francia, vale la pena di mettere giù un semplice confronto: l'incremento dello 0.7% dell'Italia per il 2018 si confronta con un +2.3% per la Francia, mentre in termini di valori assoluti non c'è confronto, dato che il vigneto francese viaggia in media intorno a 72-73mila euro per ettaro. Passiamo a commentare qualche dato.



Valore medio vigneti per ettaro per regione

	2008	2013	2017	2018	2018/17	2018/13	2018/08
	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	%	% annuo	% annuo
PIEMONTE	56.1	63.8	69.0	70.2	1.8%	1.9%	2.3%
VALLE D'AOSTA	39.2	47.4	50.1	52.1	4.0%	1.9%	2.9%
LOMBARDIA	52.6	54.2	57.1	58.5	2.5%	1.5%	1.1%
TRENTINO A.A.	304.5	241.8	249.6	254.9	2.1%	1.1%	-1.8%
VENETO	129.1	130.1	142.1	140.9	-0.9%	1.6%	0.9%
FRIULI V. GIULIA	55.8	60.1	64.1	64.8	0.8%	1.4%	1.5%
LIGURIA	37.3	37.5	38.5	39.0	1.2%	0.8%	0.5%
EMILIA ROMAGNA	42.9	47.5	48.0	48.1	0.2%	0.2%	1.1%
TOSCANA	66.4	54.3	55.9	58.2	4.1%	1.4%	-1.3%
UMBRIA	20.2	19.2	19.0	19.0	-0.1%	-0.2%	-0.6%
MARCHE	23.3	24.1	24.2	24.2	0.1%	0.1%	0.4%
LAZIO	27.1	25.8	25.7	25.6	-0.2%	-0.1%	-0.5%
ABRUZZO	27.8	28.2	28.8	28.8	0.0%	0.4%	0.4%
MOLISE	22.8	24.0	23.8	23.7	-0.1%	-0.2%	0.4%
CAMPANIA	21.3	22.2	22.3	22.5	0.8%	0.3%	0.6%
PUGLIA	18.8	20.0	21.1	21.3	0.9%	1.2%	1.3%
BASILICATA	14.0	14.8	15.0	14.9	-0.5%	0.2%	0.6%
CALABRIA	19.7	20.0	20.3	20.3	0.0%	0.2%	0.3%
SICILIA	15.0	15.0	15.1	15.2	0.4%	0.1%	0.1%
SARDEGNA	12.3	12.6	12.7	12.8	0.4%	0.3%	0.4%
ITALIA	49.1	50.4	53.2	53.6	0.7%	1.2%	0.9%

Fonte: I numeri del vino. It su dati CREA

- Secondo CREA, il valore medio di un ettaro di vigneto è stato di 53600 euro, +0.7% sul 2017 e +1.2% annuo da 5 anni a questa parte.
- Come vedete dalle tabelle lo spettro è molto ampio: si passa dai 13mila euro della Sardegna (+0.4%) ai 255mila euro del Trentino Alto Adige (+2.1%).
- Le crescite più elevate nel 2018 sono relative alla Toscana (+4.1%), alla Valle d'Aosta (+4%), alla Lombardia (+2.5%), al Trentino Alto Adige (+2.1%) e al Piemonte (+1.8%).
- L'unico dato nettamente negativo è quello invece del Veneto, -0.9%, che viene però da anni molto positivi (ancora +1.6% negli ultimi 5 anni).
- Su un orizzonte di 5 anni, i dati sono più omogenei: le regioni che hanno avuto le migliori performance sono quelle del nord Italia, con Piemonte/Valle d'Aosta intorno al 2% annuo, Lombardia, Veneto/Friuli Venezia Giulia sull'1.5% insieme alla Toscana e il Trentino Alto Adige con la Liguria sull'1%. L'unica regione del sud secondo CREA con un andamento positivo del valore fondiario dei vigneti è la Puglia, con un +1.2% annuo.
- Passando ai dati provinciali, la lista si allunga e il range si allarga. Il dato di Bolzano, 400mila euro per ettaro è stabile, mentre cresce a 181mila euro (+4.6%) il valore medio della provincia di Trento. Trovate poi Treviso a 180mila euro ma in calo del 2%, Verona a 150mila stabile e Cuneo a 133mila (+1.6%).
- Se infine passiamo a un orizzonte decennale, a livello regionale il Piemonte (+2.3% annuo) e la Valle d'Aosta (+2.9%) sono chiaramente avanti rispetto a tutte le altre regioni.

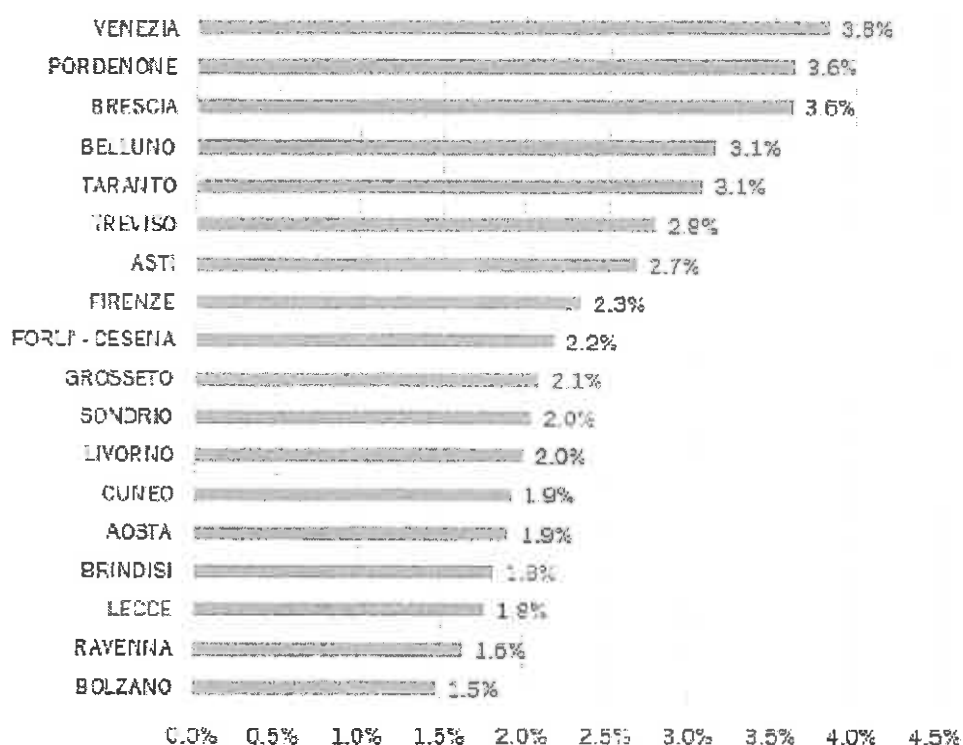


- Vi lascio alla consultazione delle lunghe tabelle!

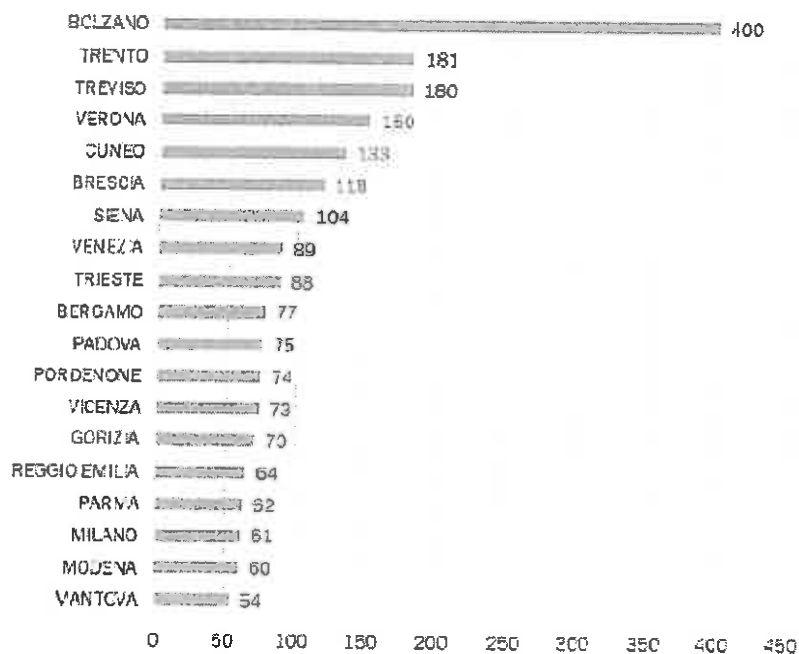
### Se siete arrivati fin qui...

...ho un piccolo favore da chiedervi. Sempre più persone leggono "I Numeri del Vino", che pubblica da oltre dieci anni tre analisi ogni settimana sul mondo del vino senza limitazioni o abbonamenti. La pubblicità e le sponsorizzazioni servono per aiutare una missione laica in Perù. Per fare in modo che questo lavoro continui e resti integralmente accessibile, ti chiedo un piccolo aiuto, semplicemente prestando la dovuta attenzione con una visita alle inserzioni e alle sponsorizzazioni presenti nella testata e nella sezione laterale del blog. Grazie. Marco

Variazione prezzi annua tra il 2013 e il 2018 (%) - maggiori incrementi

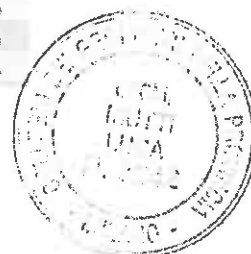


Valore medio per ettaro vigneti per provincia (2018)



Valore medio vigneti per ettaro per provincia

	2008	2013	2017	2018	2018/17	2018/13	2018/08
	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	%	% annua	% annua
BOLZANO	371.6	371.2	399.5	399.5	0.0%	1.5%	0.7%
TRENTO	269.7	175.8	173.1	181.0	4.6%	0.6%	-3.9%
TREVISO	129.5	157.3	184.1	180.4	-2.0%	2.8%	3.4%
VERONA	171.9	146.9	150.2	150.2	0.0%	0.5%	-1.3%
CUNEO	107.3	121.2	131.2	133.3	1.6%	1.9%	2.2%
BRESCIA	95.5	98.7	111.1	117.8	5.1%	3.5%	2.1%
SIENA	122.1	98.2	99.3	104.4	5.1%	1.2%	-1.5%
VENEZIA	67.9	73.7	89.0	89.0	0.0%	3.8%	2.8%
TRIESTE	64.5	90.4	84.9	87.7	3.3%	-0.6%	3.1%
BERGAMO	75.9	78.1	77.1	76.8	-0.3%	-0.3%	0.1%
PADOVA	80.0	74.9	73.6	74.7	1.6%	0.0%	-0.7%
PORDENONE	58.3	62.0	74.2	74.1	-0.2%	3.6%	2.4%
VICENZA	81.1	74.5	73.1	73.1	0.0%	-0.4%	-1.0%
GORIZIA	60.9	68.0	65.6	70.2	7.0%	0.6%	1.4%
REGGIO EMILIA	58.6	63.7	64.0	64.0	0.0%	0.1%	0.9%
PARMA	55.5	62.4	62.2	62.2	0.0%	-0.1%	1.1%
MILANO	55.6	60.7	60.7	60.7	0.0%	0.0%	0.9%
MODENA	67.1	64.6	60.2	59.6	-1.0%	-1.6%	-1.2%
MANTOVA	53.9	56.7	55.5	54.3	-2.2%	-0.9%	0.1%
RIMINI	48.4	55.9	53.4	53.4	0.0%	-0.9%	1.0%
LODI	50.4	52.7	52.7	52.7	0.0%	0.0%	0.5%



## Italia" fa boom: quotazioni vertiginose per i vigneti nei territori più importanti

Stime WineNews: a Barolo 1,2 milioni di euro ad ettaro, si arriva a 600.000 per il Brunello, crescono Valpolicella, Prosecco e non solo

MONITORING ECONOMIA DEL VINO



I vigneti di Michele Chiaro nel Cerequio, uno dei cru più prestigiosi di Barolo

Tra successo dei vini sui mercati del mondo, investimenti di impresa e, talvolta, capitali della finanza mondiale che si muovono e cercano "beni rifugio" relativamente sicuri sui cui immobilizzarsi, tra passione per un prodotto che fa del legame con il territorio (ma anche della forza di alcuni brand ed etichette simbolo) il suo punto di forza, e la forza di un settore che, nonostante tante criticità, cresce ancora, ma anche albi dei vigneti chiusi che non consentono di crescere in dimensione, aumentano, in alcuni casi vertiginosamente, le quotazioni dei vigneti nelle denominazioni più importanti del Belpaese.

È il trend, in atto da alcuni anni, che si conferma dall'indagine di WineNews, che ha raccolto le opinioni di imprenditori, broker ed intermediari, per trarre delle stime che, ovviamente, tali vanno considerate, al netto di tanti fattori che incidono sul valore reale degli ettari, al momento delle trattative vere e proprie (esposizione, età e stato dei vigneti, l'essere o meno in sottozona e cru storicizzati, la presenza di immobili, la contiguità con terreni già di proprietà dell'acquirente e così via). Dalle quotazioni raccolte, emerge al top assoluto il Barolo, che si conferma "re" dei vini italiani, anche nei valori dei terreni, ormai ai livelli dei territori più prestigiosi del mondo, come Borgogna o Bordeaux: nelle Langhe patrimonio Unesco, un ettaro iscritto alla Docg del più importante rosso piemontese viaggia su 1,2 milioni di euro ad ettaro, cifra sotto la quale non si muove nulla, ma nei cru più importanti (in una delle pochissime denominazioni d'Italia ad aver completato, da anni, una vera e propria zonazione, ndr) si arriva a punte di 2,5 milioni di euro ad ettaro. Stessa dinamica seguita dal Barbaresco, con quotazioni, però, ben inferiori, sui 600.000 euro ad ettaro, stima che, anche in questo caso, sale di molto se si punta sui cru. Altro territorio con quotazioni stellari è quello del Brunello di Montalcino, dove la



rivalutazione, in poco più di 50 anni di vita della denominazione (la Doc risale al 1966) è stata di oltre il 4.500%, con valori che oscillano tra i 750.000 ed i 900.000 euro ad ettaro, con punte che sfiorano il milione nelle vigne top della collina di Montalcino. Quotazioni notevoli anche in Valpolicella, dove nella zona classica, per i vigneti da cui nasce l'Amarone, si sta tra i 450.000 ed i 550.000, con punte anche di 600.000 euro.

Anche, si parte da almeno 500.000 euro per un ettaro in Alto Adige, territorio d'eccellenza soprattutto per la produzione bianchista, dove a dettare le quotazioni, che sfiorano il milione di euro nelle microzone più importanti, sono anche le particolari condizioni di impianto, i terrazzamenti e, ovviamente, la scarsità di ettari sul mercato. Si vai dai 400.000 ai 500.000 euro ad ettaro, invece, a Bolgheri, uno dei territori più performanti del vino italiano, protagonista di una grande crescita sui mercati e, di pari passo nei valori fondiari. Ed ancor più rapida è stata quella del Prosecco, re delle bollicine italiane e da qualche anno anche traino dell'export enoico del Belpaese: se nella Docg del Conegliano Valdobbiadene Prosecco Superiore si va dai 400.000 ai 450.000 euro ad ettaro, con punte di oltre 1 milione di euro sulla collina di Cartizze (dove, però, non c'è sostanzialmente nulla sul mercato, ndr), nella molto più estesa Doc Prosecco, a cavallo tra Veneto e Friuli Venezia Giulia, il valore di un ettaro vitato si aggira intorno ai 200.000 euro.

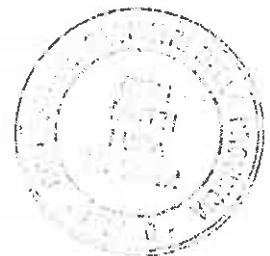
Sempre in tema di spumanti, in Franciacorta, il valore di un ettaro vitato viaggia sui 250.000 euro, e si arriva a 300.000 per le vigne più pregiate. Quotazioni simili a quelle del Lugana, territorio storico e salito alla ribalta mediatica solo di recente, anche dopo importanti investimenti di tante importanti realtà venete e non solo, che ha visto i valori dei propri vigneti salire sui 250.000 euro ad ettaro.

Tomando in Toscana, si tratta sui 170.000 euro per un vigneto iscritto a Chianti Classico, uno dei territori più belli del vino italiano (tra Siena e Firenze), dove le vigne migliori e le sottozone arrivano a 200.000 euro. Più abbordabile, invece, il prezzo di un ettaro vitato a Chianti, la denominazione più grande della Regione e marchio tra i più conosciuti al mondo, mentre a Montepulciano, perla del Rinascimento, un ettaro iscritto a Vino Nobile di Montepulciano si oscilla tra i 120.000 ed i 150.000 euro ad ettaro.

Più abbordabili, infine, le quotazioni di due territori boutique del vino italiano: a Montefalco, nel cuore dell'Umbria, un ettaro a Sagrantino di Montefalco si aggira sugli 80.000 euro ad ettaro, stessa quotazione di un ettaro vitato sull'Etna, in Sicilia, dove per i vigneti più pregiati del "vulcano" si arriva anche ai 100.000 euro ad ettaro.

Stime, come detto, che danno, però, l'idea dell'importanza del settore enoico nel suo complesso. Perché il contributo del comparto enologico all'economia nazionale non è dato solo dal giro di affari che questo crea con la vendita delle bottiglie sui mercati interni ed esteri, ma anche dall'aspetto immobiliare: i vigneti italiani sono particolarmente ambiti dagli investitori, nazionali e internazionali, e questo ha contribuito a mantenere il loro valore elevato negli anni diversamente da quanto accaduto per i terreni destinati ad altre coltivazioni. Un ettaro di vigneto, in Italia, viene venduto mediamente a 30.000 euro, un prezzo particolarmente elevato se si considera che quello medio per un ettaro di terreno con altra vocazione è di meno di 20.000 euro (dati Inea - Istituto Nazionale di Economia Agraria).

Ma per avere ragionevoli prospettive di ritorno su questo tipo di investimento, che notoriamente è a lungo termine, è necessario sapersi muovere con accortezza e cognizione di causa nelle situazioni dei vari territori. Stabilire il reale valore di un vigneto ai fini dell'investimento resta un'operazione complessa, dove entrano in gioco non solo le variabili agronomiche, ma anche, come detto, il valore aggiunto legato alla fama del territorio, al blasone della denominazione e alla tradizione della tipologia prodotta e agli altri assets materiali e immateriali che connaturano l'azienda e il territorio. Tra questi riveste una fondamentale



importanza quello della "marca" (aziendale ma anche di territorio) che raccoglie essenziali elementi quali, identità, personalità, cultura progettuale, capacità innovativa, coscienza ecologica, storicità e know how, che costituiscono il surplus necessario nelle moderne economie del brand equity. In questo senso, le quotazioni ad ettaro "chiavi in mano" hanno un valore indicativo, tenendo conto anche che gli albi dei vigneti delle Denominazioni sono sostanzialmente chiusi e quindi il numero degli ettari non può crescere ulteriormente, se non con modifiche normative; altro aspetto da considerare è che talvolta, seppur raramente, gli investimenti seguono logiche più legate alla finanza di stampo internazionale che a veri progetti d'impresa.

Comprare un'azienda vinicola e saperla gestire sono poi due cose assai diverse, come hanno imparato a loro spese quegli investitori che nella metà degli anni Novanta del Novecento si erano illusi di ottenere grandi guadagni dalle loro produzioni senza avere l'idea delle difficoltà cui sarebbero andati incontro. Un elemento che pare sia stato ricevuto adeguatamente, visto che i passaggi di proprietà tra aziende vitivinicole sono sempre più ad appannaggio di imprenditori già presenti nel mondo del vino, anche se, evidentemente, le eccezioni non mancano.

Quello che emerge, però, è la notevole rivalutazione dei vigneti nei territori più importanti, ma guardando alla sola classifica che emerge dall'analisi WineNews non si coglierebbe, però, il vero senso di questi valori, al di là della confortante crescita diffusa, evidentemente quasi scontata, anche considerando l'incidenza del costo della vita e l'introduzione dell'Euro.

Cinquant'anni fa lo stato del vino italiano era molto diverso da quello attuale e la sua svolta definitiva è decisamente avvenuta in tempi più recenti. Si pensi, solo per fare un esempio, che non esistevano i diritti d'impianto e che, ed è questo l'elemento più macroscopico, la storicizzazione di quasi tutte queste denominazioni era sostanzialmente "debole", ad eccezione di Barolo e Barbaresco e del Chianti Classico (che ha dovuto confrontarsi di contro con una serie di criticità che nel corso del tempo non hanno permesso una più importante capitalizzazione di un nome storico e ben conosciuto anche fuori d'Italia), con il Brunello praticamente sconosciuto, e l'Amarone della Valpolicella più o meno nelle stesse condizioni.

Ecco allora che i numeri dell'analisi WineNews vanno letti sotto un'altra luce, nel senso che le denominazioni più storicizzate hanno saputo, nel loro complesso, ritagliarsi una posizione di rilievo con gradualità nel corso del tempo, giocando, appunto, sul loro valore aggiunto pregresso, mentre nei casi del Brunello di Montalcino e dell'Amarone della Valpolicella il processo di valorizzazione, quasi tutto da collocare nella seconda metà degli anni Novanta del secolo scorso, è stato più concentrato nel tempo e di dimensioni più macroscopiche anche se intriso fin dall'inizio da un substrato storico concreto. Un dato però resta chiaro: sono queste denominazioni che hanno saputo, pur con vicende diverse, valorizzare il loro patrimonio storico che risiedeva nei loro vigneti e che ha finito con l'emergere, nel caso delle valorizzazioni più recenti, accanto ai successi di vendita. Altre denominazioni hanno fatto registrare impennate di valore di assoluto rilievo, ma nel recentissimo passato.

Si tratta dunque di un processo di valorizzazione dalla chiara non omogeneità in quanto ha interessato territori diversi e variegati e dove le vicende storiche del mondo del vino italiano hanno segnato profondamente questo processo, amplificando la valorizzazione di una zona piuttosto che un'altra. Un trend che comunque ha generato valori importanti, che sottolineano un tasso di crescita notevole, a conferma del ruolo di primaria grandezza del "Vigneto Italia". Da quando, il 1 novembre 1988 entrarono in vigore i disciplinari delle prime quattro Doc italiane, le denominazioni che, al di là dei dibattiti sempre aperti e con le "imperfezioni" che continuano a persistere, di fatto, disegnarono la geografia enoica italiana, consegnando, in prima battuta, ai Consorzi di tutela la





possibilità di stabilire la classificazione dei vini italiani.

Focus - Le stime dei vigneti nei territori "più in" d'Italia by [www.winenews.it](http://www.winenews.it)

**Alto Adige:** la soglia minima è stabilmente a 500.000 euro per ettaro (particolari condizioni di impianto, terrazzamenti, scarsità di vigneti sul mercato), con punte fino ad 1 milione;

**Amarone della Valpolicella:** nella Valpolicella Classica, le quotazioni vanno 450.000/550.000 euro ad ettaro;

**Prosecco** (nei territori di Conegliano e Valdobbiadene): tra i 400.000 e i 450.000 euro ad ettaro, che scendono sui 200.000 euro nell'area del Prosecco Doo, Cartizze, sul 1 milione ad ettaro;

**Franciacorta:** un ettaro, in media, vale sui 250.000 euro, con punte di 300.000 per le vigne più pregiate;

**Barolo:** sotto 1.200.000 euro ad ettaro non si compra nulla ed i cru più importanti vanno ben oltre a 2,5 milioni ad ettaro, nei templi del re dei vini;

**Barbaresco:** sotto i 600.000 euro ad ettaro non si acquista, con i cru più importanti che superano anche di molto questa cifra, e c'è grande scarsità di vigneti sul mercato;

**Brunello di Montalcino:** 750.000 euro ad ettaro, con punte quasi ad 1 milione, per le vigne top della collina di Montalcino;

**Bolgheri:** 400.000 euro ad ettaro, con punte di 500.000 euro, per uno dei territori più performanti dell'Italia del vino;

**Chianti Classico:** un ettaro sta sui 170.000 euro, con punte fino a 200.000, in uno dei territori più belli d'Italia;

**Chianti:** un ettaro è valutabile sui 70/90.000 euro nel territorio del vino italiano più conosciuto al mondo;

**Nobile di Montepulciano:** tra i 120.000 ed i 150.000 euro ad ettaro nella culla del Rinascimento;

**Etna:** 80.000 euro ad ettaro, con punte a 100.000 euro nelle zone viticole più pregiate del "vulcano";

**Lugana:** un ettaro è valutabile sui 250.000 in uno dei territori emergenti, negli ultimi anni, nelle quotazioni dei vigneti;

**Sagrantino di Montefalco:** 80.000 euro ad ettaro per i vigneti del famoso rosso di Montefalco



## 6. Valutazione beni immobili con riferimento alla data attuale

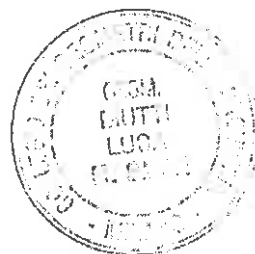
Dati catastali					sup.ce mq.	valore €/mq.	valore totale
destinazione	fg.	mapp.	sub.	Cat. / qualità			
GAVORRANO (GR) Loc. Bartolina fabbricati							
abitazione	121	34	2	A/4	107,50	€ 1.000,00	€ 86.000,00
rimesse / porcilaie / stalle / magazzini	121	34	3	D/10	226	€ 50,00	€ 11.300,00
area esterna					2.350	€ 10,00	€ 23.500,00
Totale fabbricati							€ 120.800,00
Terreni							
				seminativo	163.400	€ 1,70	€ 277.780,00
				Vigneto	68.100	€ 33,00	€ 2.247.300,00
Totale terreni							€ 2.525.080,00
Complessivamente							€ 2.645.880,00

La presente stima tiene in considerazione lo stato degli immobili nel loro contesto, ed all'interno del

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 29 ottobre 2020

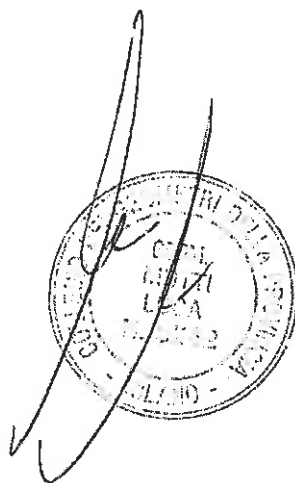
  
Geom. Luca Mutti



## 7. allegati

---

- estratti planimetrici catastali





# Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di AREZZO-SIENA

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

In questa pagina viene esposto un estratto delle informazioni presenti in visura che non può essere considerato esaustivo, ma che ha puramente scopo di sintesi

## VISURA STORICA SOCIETA' DI CAPITALE

### DOMINI CASTELLARE DI CASTELLINA S.R.L. IN SIGLA DCC S.R.L.



DGKKFG

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	CASTELLINA IN CHIANTI (SI) LOCALITA' CASELLE CAP 53011
Indirizzo PEC	dominicacastellare@pec.it
Numero REA	SI - 131574
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	01239060526
Partita IVA	01239060526
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata
Data atto di costituzione	09/05/2008
Data iscrizione	21/05/2008
Data ultimo protocollo	18/12/2020
Presidente Consiglio Amministrazione	CELLAI ALESSANDRO Rappresentante dell'Impresa

### ATTIVITA'

Stato attivita'	attiva
Data inizio attivita'	09/05/2008
Attivita' esercitata	commercio all'ingrosso di bevande alcoliche
Codice ATECO	46.34.1
Codice NACE	46.34
Attivita' import export	-
Contratto di rete	-
Albi ruoli e licenze	-
Albi e registri ambientali	-

### L'IMPRESA IN CIFRE

Capitale sociale	10.000,00
Addetti al 30/09/2020	3
Soci	2
Amministratori	4
Titolari di cariche	0
Sindaci, organi di controllo	0
Unita' locali	2
Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi	4
Trasferimenti di quote	1
Trasferimenti di sede	0
Partecipazioni <sup>(1)</sup>	-

### CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITA'	-

### DOCUMENTI CONSULTABILI

Bilanci	2019 - 2018 - 2017 - 2016 - 2015 - ...
Fascicolo	si
Statuto	si
Altri atti	15

(1) Indica se l'impresa detiene partecipazioni in altre società, desunte da elenchi soci o trasferimenti di quote

## Indice

1 Sede .....	2
2 Informazioni da statuto/atto costitutivo .....	2
3 Capitale e strumenti finanziari .....	4
4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote .....	4
5 Amministratori .....	5
6 Attività, albi ruoli e licenze .....	6
7 Sedi secondarie ed unità locali .....	7
8 Storia delle modifiche .....	8
9 Aggiornamento impresa .....	17

## 1 Sede

<b>Indirizzo Sede legale</b>	CASTELLINA IN CHIANTI (SI) LOCALITA' CASELLE CAP 53011
<b>Indirizzo PEC</b>	dominicastellare@pec.it
<b>Partita IVA</b>	01239060526
<b>Numero repertorio economico amministrativo (REA)</b>	SI - 131574

## 2 Informazioni da statuto/atto costitutivo

<b>Registro Imprese</b>	Codice fiscale e numero di iscrizione: 01239060526 Data di iscrizione: 21/05/2008 Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA
<b>Estremi di costituzione</b>	Data atto di costituzione: 09/05/2008
<b>Sistema di amministrazione</b>	consiglio di amministrazione (in carica)
<b>Oggetto sociale</b>	1. LA SOCIETA' HA PER OGGETTO LE SEGUENTI ATTIVITA': L'ACQUISTO, LA VENDITA ED IL COMMERCIO ALL'INGROSSO ED AL DETTAGLIO, ANCHE PER CONTO DI TERZI, SIA IN ITALIA CHE ALL'ESTERO, DI QUALSIASI TIPO DI VINO, ...

## Estremi di costituzione

<b>iscrizione Registro Imprese</b>	Codice fiscale e numero d'iscrizione: 01239060526 del Registro delle Imprese di AREZZO-SIENA Data iscrizione: 21/05/2008
<b>sezioni</b>	Iscritta nella sezione ORDINARIA il 21/05/2008
<b>Informazioni costitutive</b>	Data atto di costituzione: 09/05/2008

## Sistema di amministrazione e controllo

**durata della società**

Data termine: 31/12/2033

**scadenza esercizi**

Scadenza primo esercizio: 31/12/2008

Scadenza esercizi successivi: 31/12

**sistema di amministrazione e controllo contabile**

Sistema di amministrazione adottato: amministrazione pluripersonale collegiale

**organi amministrativi**

**consiglio di amministrazione** (in carica)

## Oggetto sociale

1. LA SOCIETA' HA PER OGGETTO LE SEGUENTI ATTIVITA':  
L'ACQUISTO, LA VENDITA ED IL COMMERCIO ALL'INGROSSO ED AL DETTAGLIO, ANCHE PER CONTO DI TERZI, SIA IN ITALIA CHE ALL'ESTERO, DI QUALSIASI TIPO DI VINO, LIQUORE, OLIO, ACETO E PRODOTTI DERIVATI.  
2. ESSA POTRA' COMPIERE TUTTE LE OPERAZIONI COMMERCIALI, INDUSTRIALI, MOBILIARI E IMMOBILIARI CHE SARANNO RITENUTE DALL'ORGANO AMMINISTRATIVO NECESSARIE OD UTILI PER IL RAGGIUNGIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, IVI COMPRESO IL RILASCIO DI FIDEISSIONI E DI ALTRE GARANZIE REALI E PERSONALI SIA A FAVORE CHE PER CONTO DI TERZI, ANCHE A TITOLO GRATUITO. ESSA POTRA' INOLTRE ASSUMERE, DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE, MA NON COME ATTIVITA' PREVALENTE E NON AI FINI DEL COLLOCAMENTO NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO, INTERESSENZE E PARTECIPAZIONI IN ALTRE SOCIETA' O IMPRESE AVENTI OGGETTO ANALOGO, AFFINE O CONNESSO AL PROPRIO (CON ESCLUSIONE DELLE ATTIVITA' DI INTERMEDIAZIONE MOBILIARE), NONCHE' COMPIERE OPERAZIONI FINANZIARIE UNICAMENTE AL FINE DI REALIZZARE L'OGGETTO PRINCIPALE, CON ESCLUSIONE TASSATIVA DELLE ATTIVITA' PER LEGGE RISERVATE.

## Poteri

**poteri associati alla carica di Presidente Consiglio Amministrazione**

L'AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETA' E' AFFIDATA AD UN CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE COMPOSTO DA 5 (CINQUE) MEMBRI.  
IL CONSIGLIO HA IL POTERE DI COMPIERE COLLEGIALMENTE TUTTI GLI ATTI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE. IL PRESIDENTE HA LA FIRMA SOCIALE E LA RAPPRESENTANZA DELLA SOCIETA' DI FRONTE AI TERZI ED IN GIUDIZIO. IN CASO DI SUA ASSENZA O DI IMPEDIMENTO ESSE SPETTANO AL VICE PRESIDENTE. GLI AMMINISTRATORI, IN DEROGA ALL'ARTICOLO 2390 CODICE CIVILE, SONO AUTORIZZATI ESPRESSAMENTE AD ASSUMERE LA QUALITA' DI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI IN SOCIETA' CONCORRENTI, AD ESERCITARE UN'ATTIVITA' CONCORRENTE PER CONTO PROPRIO O DI TERZI, AD ESSERE AMMINISTRATORI O DIRETTORI GENERALI IN SOCIETA' CONCORRENTI.

## Altri riferimenti statutari

**clausole di recesso**

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

**clausole**

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

**modifiche statutarie, atti e fatti soggetti a deposito**

SOCIETA' SOGGETTA ALL'ALTRUI ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO SECONDO LE RISULTANZE DELL'APPOSITA SEZIONE DEL R.I. DI CUI ALL'ART. 2497 BIS DEL CODICE CIVILE.

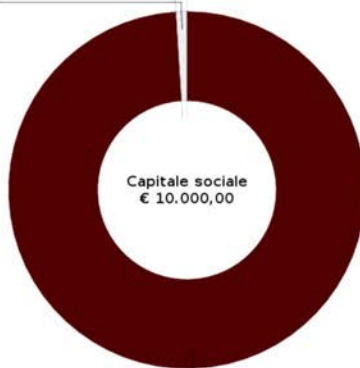
### 3 Capitale e strumenti finanziari

<b>Capitale sociale in Euro</b>	Deliberato:	10.000,00
	Sottoscritto:	10.000,00
	Versato:	10.000,00
	Conferimenti in denaro	

### 4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote

Sintesi della composizione societaria e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 04/03/2020

CELLAI ALESSANDRO  
€ 100,00  
1%



P.V.M. FIDUCIARIA S.R.L.  
€ 9.900,00  
99%

Il grafico e la sottostante tabella sono una sintesi degli assetti proprietari dell'impresa relativa ai soli diritti di proprietà, che non sostituisce l'effettiva pubblicità legale fornita dall'elenco soci a seguire, dove sono riportati anche eventuali vincoli sulle quote.

Socio	Valore	%	Tipo diritto
P.V.M. FIDUCIARIA S.R.L. 01375570155	9.900,00	99 %	instestazione fiduciaria
CELLAI ALESSANDRO CLLLSN70T27I726S	100,00	1 %	proprietà

#### Elenco dei soci e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 04/03/2020 capitale sociale

Capitale sociale dichiarato sul modello con cui è stato depositato l'elenco dei soci:  
10.000,00 Euro

#### Intestazione Fiduciaria

P.V.M. FIDUCIARIA S.R.L.

Quota di nominali: 9.900,00 Euro

Di cui versati: 9.900,00

Codice fiscale: 01375570155

Denominazione del soggetto alla data della denuncia: P.V.M. FIDUCIARIA S.R.L.

Tipo di diritto: intestazione fiduciaria

Domicilio del titolare o rappresentante comune

MILANO (MI) CORSO PORTA VITTORIA 18 CAP 20122

Indirizzo di posta certificata: pvmfiduciaria@legalmail.it

## Proprietà

CELLAI ALESSANDRO

Quota di nominali: 100,00 Euro  
Di cui versati: 100,00  
Codice fiscale: CLLLSN70T271726S  
Tipo di diritto: proprietà  
*Domicilio del titolare o rappresentante comune*  
CASTELLINA IN CHIANTI (SI) VIA ENRICO BERLINGUER 7 CAP 53011

## Variazioni sulle quote sociali che hanno prodotto l'elenco sopra riportato

pratica con atto del 04/03/2020

Data deposito: 04/03/2020  
Data protocollo: 04/03/2020  
Numero protocollo: AR -2020-9444

## 5 Amministratori

Presidente Consiglio  
Amministrazione

CELLAI ALESSANDRO

Rappresentante dell'impresa

Consigliere  
Consigliere  
Consigliere

PANERAI PAOLO ANDREA  
PANERAI LUCA NICCOLO'  
PIANAROLI GUIDO

## Organi amministrativi in carica consiglio di amministrazione

Numero amministratori in carica: 4

## Elenco amministratori

Presidente Consiglio  
Amministrazione

CELLAI ALESSANDRO

residenza

Rappresentante dell'impresa  
Nato a SIENA (SI) il 27/12/1970  
Codice fiscale: CLLLSN70T271726S  
CASTELLINA IN CHIANTI (SI)  
VIA ENRICO BERLINGUER 7 CAP 53011

carica

**presidente consiglio amministrazione**  
Nominato con atto del 09/05/2008  
Data iscrizione: 21/05/2008  
Durata in carica: fino alla revoca  
Data presentazione carica: 21/05/2008

carica

**consigliere delegato**  
Nominato con atto del 30/05/2011  
Data iscrizione: 18/07/2011  
Durata in carica: fino alla revoca  
Data presentazione carica: 24/06/2011



**poteri**

INTERA ORDINARIA AMMINISTRAZIONE CON POTERE DI RAPPRESENTANZA LEGALE DELLA SOCIETA'. GESTIONE DI OGNI E QUALSIASI CONTENZIOSO CIVILE, AMMINISTRATIVO E FISCALE RIGUARDANTE LA SOCIETA' CON PIENI POTERI DI RAPPRESENTANZA DELLA STESSA, ANCHE IN GIUDIZIO, E CON FACOLTA' DI DARE MANDATO AD AVVOCATI E CONSULENTI TECNICI.

**Consigliere****PANERAI PAOLO ANDREA****residenza**

Nato a MILANO (MI) il 12/02/1946  
Codice fiscale: PNRPN46B12F205C  
MILANO (MI)  
VIA MARINA 8 CAP 20100

**carica**

**consigliere**  
Nominato con atto del 09/05/2008  
Data iscrizione: 21/05/2008  
Durata in carica: fino alla revoca  
Data presentazione carica: 21/05/2008

**Consigliere****PANERAI LUCA NICCOLO'****residenza**

Nato a MILANO (MI) il 25/10/1975  
Codice fiscale: PNRLNC75R25F205V  
MILANO (MI)  
VIA LEOPARDI 3 CAP 20100

**carica**

**consigliere**  
Nominato con atto del 09/05/2008  
Data iscrizione: 21/05/2008  
Durata in carica: fino alla revoca  
Data presentazione carica: 21/05/2008

**Consigliere****PIANAROLI GUIDO****domicilio**

Nato a MILANO (MI) il 02/12/1952  
Codice fiscale: PNRGDU52T02F205K  
MILANO (MI)  
VIA GIACOMO MELLERIO 6 CAP 20123

**carica**

**consigliere**  
Nominato con atto del 04/09/2017  
Data iscrizione: 03/10/2017  
Durata in carica: fino alla revoca  
Data presentazione carica: 02/10/2017

**6 Attività, albi ruoli e licenze****Addetti****3****Data d'inizio dell'attività dell'impresa** 09/05/2008**Attività esercitata**

COMMERCIO ALL'INGROSSO DI BEVANDE ALCOOLICHE

**Attività****Inizio attività***(informazione storica)*

Data inizio dell'attività dell'impresa: 09/05/2008

## attività esercitata nella sede legale

**classificazione ATECORI 2007 dell'attività**  
(classificazione desunta dall'attività dichiarata)

**Addetti**  
(elaborazione da fonte INPS)

COMMERCIO ALL'INGROSSO DI BEVANDE ALCOOLICHE

Codice: 46.34.1 - commercio all'ingrosso di bevande alcoliche  
Importanza: primaria Registro Imprese  
Data inizio: 09/05/2008

Numero addetti dell'impresa rilevati nell'anno 2020  
(Data rilevati al 30/09/2020)

	I trimestre	II trimestre	III trimestre	Valore medio
Dipendenti	3	3	3	3
Indipendenti	0	0	0	0
Totale	3	3	3	3

	I trimestre	II trimestre	III trimestre	Valore medio
Collaboratori	1	1	1	1

**Addetti nel comune di CASTELLINA IN CHIANTI (SI)**  
Sede

	I trimestre	II trimestre	III trimestre	Valore medio
Dipendenti	3	3	3	3
Indipendenti	0	0	0	0
Totale	3	3	3	3

## 7 Sedi secondarie ed unità locali

Unità Locale n. CL/1  
Unità Locale n. GR/1

CONTRADA PISCIOOTTO SNC NISCEMI (CL) CAP 93015  
LOC. GIUNCARICO GAVORRANO (GR) CAP 58023

### Unità Locale n. CL/1

informazioni estratte dal Registro  
Imprese di CALTANISSETTA  
Indirizzo

### estremi di iscrizione

Classificazione ATECORI 2007  
dell'attività  
(classificazione desunta dall'attività dichiarata)

### Unità Locale n. GR/1

informazioni estratte dal Registro  
Imprese della MAREMMA e del  
TIRRENO  
Indirizzo

### estremi di iscrizione

Classificazione ATECORI 2007  
dell'attività  
(classificazione desunta dall'attività dichiarata)

### Deposito

Data apertura: 10/10/2011

### NISCEMI (CL)

CONTRADA PISCIOOTTO SNC CAP 93015

Numero Repertorio Economico Amministrativo: CL - 104717

Codice: 46.34.1 - commercio all'ingrosso di bevande alcoliche  
Importanza: prevalente svolta dall'impresa

### Magazzino

Data apertura: 20/05/2008

### GAVORRANO (GR)

LOC. GIUNCARICO CAP 58023

Numero Repertorio Economico Amministrativo: GR - 122947

Codice: 46.34.1 - commercio all'ingrosso di bevande alcoliche  
Importanza: prevalente svolta dall'impresa

## 8 Storia delle modifiche

### Protocolli evasi

Anno 2020	4
Anno 2019	1
Anno 2018	2
Anno 2017	3
Anno 2016	1
Anno 2015	2
Anno 2014	2
Anno 2013	1
Anno 2012	1
Anno 2011	5
Anno 2010	1
Anno 2009	5
Anno 2008	3

### Atti iscritti e/o depositati nel Registro Imprese di AREZZO- SIENA

Protocollo n. 49208/2020  
del 18/12/2020

moduli

S2 - modifica società', consorzio g.s.l.e, ente pubblico econ.

P - Iscrizione nel r.i e rea di atti e fatti relativi a persone

Numero modelli: 1

C4 - com. unica presentata ai fini r.i. e agenzia delle entrate

atti

• cessazione amministratori lettera dimissioni

Data atto: 14/12/2020

Data iscrizione: 22/12/2020

scritta

Data iscrizione: 22/12/2020

iscrizioni

VARIAZIONE ORGANI SOCIALI

SITUAZIONE PRECEDENTE:

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

NUMERO COMPONENTI IN CARICA: 5

SISTEMA DI AMMINISTRAZIONE ADOTTATO:

CONTROLLO CONTABILE: (ASSENTE)

Data iscrizione: 22/12/2020

• PACIELLO PERICLE

Codice fiscale: PCLPCL75H03F839E

CESSAZIONE DALLA CARICA O QUALIFICA DI:

CONSIGLIERE DATA NOMINA 07/01/2014 DATA PRESENTAZIONE 04/02/2014 DURATA: FINO

ALLA REVOCA

**Protocollo n. 45528/2020  
del 20/11/2020**

*moduli*

*atti*

*Iscrizioni*

**S2 - modifica società', consorzio g.e.i.e, ente pubblico econ.**

**P - iscrizione nel r.i. e rea di atti e fatti relativi a persone**

Numero modelli: 1

**C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.**

**• cessazione amministratori**

Data atto: 13/08/2020

Data iscrizione: 20/11/2020

comunicazione

Data iscrizione: 20/11/2020

VARIAZIONE ORGANI SOCIALI

SITUAZIONE PRECEDENTE:

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

NUMERO COMPONENTI IN CARICA: 6

SISTEMA DI AMMINISTRAZIONE ADOTTATO:

CONTROLLO CONTABILE: (ASSENTE)

Data iscrizione: 20/11/2020

**• VILLA WALTER**

Codice fiscale: VLLWTR76B01F704C

CESSAZIONE DALLA CARICA O QUALIFICA DI:

CONSIGLIERE DATA NOMINA 01/08/2009 DATA PRESENTAZIONE 05/08/2009 DURATA: FINO ALLA REVOCA

CONSIGLIERE DELEGATO DATA NOMINA 30/05/2011 DATA PRESENTAZIONE 24/06/2011

DURATA: FINO ALLA REVOCA

CON I SEGUENTI POTERI:

GESTIONE DI OGNI E QUALSIASI CONTENZIOSO CIVILE, AMMINISTRATIVO E FISCALE RIGUARDANTE LA SOCIETA' CON PIENI POTERI DI RAPPRESENTANZA DELLA STESSA, ANCHE IN GIUDIZIO, E CON FACOLTA' DI DARE MANDATO AD AVVOCATI E CONSULENTI TECNICI

**Protocollo n. 32070/2020  
del 13/08/2020**

*moduli*

*atti*

**Protocollo n. 9444/2020  
del 04/03/2020**

*moduli*

*atti*

**B - deposito bilancio**

**• bilancio abbreviato d'esercizio**

Data atto: 31/12/2019

Data deposito: 13/08/2020

**S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali**

**C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.**

**• trasferimento ed altre operazioni su quote di s.r.l.**

Data atto: 04/03/2020

Data iscrizione: 04/03/2020

comunicazione

Registrazione del 04/03/2020

Località di registrazione: TNL

**Protocollo n. 34367/2019  
del 02/08/2019**

*moduli*

**B - deposito bilancio**

*atti*

**• bilancio abbreviato d'esercizio**

Data atto: 31/12/2018

Data deposito: 02/08/2019

**Protocollo d'ufficio n. 84538/2018  
del 13/11/2018**

*Iscrizioni*

Data iscrizione: 13/11/2018

POSIZIONE ATTRIBUITA PER COMPETENZA ALLA CCIAA  
AREZZO-SIENA

**Protocollo n. 13553/2018  
del 04/07/2018**

*moduli*

**B - deposito bilancio**

*atti*

**• bilancio abbreviato d'esercizio**

Data atto: 31/12/2017

Data deposito: 04/07/2018

**Protocollo n. 21498/2017  
del 12/10/2017**

*moduli*

**C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.l.**

**S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali**

**Protocollo n. 20903/2017  
del 02/10/2017**

*moduli*

**S2 - modifica società', consorzio g.e.l.e, ente pubblico econ.**

**P - iscrizione nel r.l. e rea di atti e fatti relativi a persone**

Numero modelli: 2

**C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.l.**

*atti*

**• nomina/conferma amministratori**

Data atto: 04/09/2017

Data iscrizione: 03/10/2017

scritta

**• cessazione amministratori**

Data atto: 04/09/2017

Data iscrizione: 03/10/2017

scritta

Data iscrizione: 03/10/2017

*Iscrizioni*

**• PIANAROLI GUIDO**

Codice fiscale: PNRGDU52T02F205K

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

ISCRIVE LA PROPRIA NOMINA DI CUI HA AVUTO NOTIZIA IN DATA 04/09/2017 ALLA

CARICA DI CONSIGLIERE CON ATTO DEL 04/09/2017 DURATA: FINO ALLA REVOCA

DATA PRESENTAZIONE 02/10/2017

Data iscrizione: 03/10/2017

**• CABIB ANDREA**

Codice fiscale: CBBNDR67B28Z133R

CESSAZIONE DALLA CARICA O QUALIFICA DI:

CONSIGLIERE DATA NOMINA 09/05/2008 DATA PRESENTAZIONE 21/05/2008 DURATA: FINO

**Protocollo n. 14535/2017  
del 13/07/2017**  
moduli

atti

**Protocollo n. 10537/2016  
del 22/06/2016**  
moduli

atti

**Protocollo d'ufficio n. 11688/2015  
del 30/06/2015**  
moduli

**Protocollo n. 10869/2015  
del 29/06/2015**  
moduli

atti

**Protocollo n. 15657/2014  
del 11/08/2014**  
moduli

atti

**Protocollo n. 2120/2014  
del 04/02/2014**  
moduli

atti

Iscrizioni

ALLA REVOCA

**B - deposito bilancio**

• bilancio abbreviato d'esercizio  
Data atto: 31/12/2016  
Data deposito: 13/07/2017

**B - deposito bilancio**

• bilancio abbreviato d'esercizio  
Data atto: 31/12/2015  
Data deposito: 22/06/2016

S2 - modifica società, consorzio g.e.l.e, ente pubblico econ.

**B - deposito bilancio**

• bilancio abbreviato d'esercizio  
Data atto: 31/12/2014  
Data deposito: 29/06/2015

**B - deposito bilancio**

• bilancio abbreviato d'esercizio  
Data atto: 31/12/2013  
Data deposito: 11/08/2014

S2 - modifica società, consorzio g.e.l.e, ente pubblico econ.

P - iscrizione nei ri e rea di atti e fatti relativi a persone

Numero modelli: 1

C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

• nomina/conferma amministratori

Data atto: 07/01/2014  
Data iscrizione: 20/02/2014  
scritta

Data iscrizione: 20/02/2014

VARIATIONE ORGANI SOCIALI

SITUAZIONE PRECEDENTE:

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

NUMERO COMPONENTI IN CARICA: 5

SISTEMA DI AMMINISTRAZIONE ADOTTATO:

CONTROLLO CONTABILE: (ASSENTE)

Data iscrizione: 20/02/2014

**Protocollo n. 17874/2013  
del 28/06/2013**

moduli

atti

**Protocollo n. 10965/2012  
del 27/06/2012**

moduli

atti

**Protocollo n. 21431/2011  
del 23/11/2011**

moduli

Iscrizioni

**Protocollo d'ufficio n. 16544/2011  
del 25/10/2011**

moduli

**Protocollo n. 10866/2011  
del 27/06/2011**

moduli

atti

Iscrizioni

**Protocollo n. 10675/2011  
del 24/06/2011**

moduli

**• PACIELLO PERICLE**

Codice fiscale: PCLPCL75H03F839E

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

ISCRIVE LA PROPRIA NOMINA DI CUI HA AVUTO NOTIZIA IN DATA 07/01/2014 ALLA  
CARICA DI CONSIGLIERE CON ATTO DEL 07/01/2014 DURATA: FINO ALLA REVOCA  
DATA PRESENTAZIONE 04/02/2014

**B - deposito bilancio**

**• bilancio abbreviato d'esercizio**

Data atto: 31/12/2012

Data deposito: 28/06/2013

**B - deposito bilancio**

**• bilancio abbreviato d'esercizio**

Data atto: 31/12/2011

Data deposito: 27/06/2012

**S2 - modifica società', consorzio g.e.i.e, ente pubblico econ.**

Data iscrizione: 14/12/2011

VARIAZIONE INDIRIZZO PEC IMPRESA. INDIRIZZO PEC PRECEDENTE:  
(ASSENTE)

**UL - apertura modifica cessazione di unità' locale o aziendale**

Numero modelli: 1

**C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.**

S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali

**S2 - modifica società', consorzio g.e.i.e, ente pubblico econ.**

**• modifiche atto costitutivo (soc di capitali e cooperative)**

Data atto: 30/05/2011

Data iscrizione: 29/06/2011

Data iscrizione: 29/06/2011

ALTRE MODIFICHE STATUTARIE - ATTI E FATTI SOGGETTI A DEPOSITO.  
(ASSENTE)

**C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.**

P - iscrizione nel r.i. e rea di atti e fatti relativi a persone

Numero modelli: 2

**S2 - modifica società', consorzio g.e.i.e, ente pubblico econ.**



atti

• delega poteri consiglio di amministrazione verbale assemblea

Data atto: 30/05/2011

Data iscrizione: 18/07/2011

scritta

iscrizioni

Data iscrizione: 18/07/2011

• CELLAI ALESSANDRO

Codice fiscale: CLLLSN70T271726S

ISCRIZIONE DELLA PROPRIA NOMINA ALLA CARICA DI:

CONSIGLIERE DELEGATO DI CUI HA AVUTO NOTIZIA IN DATA 30/05/2011 DATA

PRESENTAZIONE 24/06/2011 DURATA: FINO ALLA REVOKA LA PERSONA DICHIARA DI

AGIRE DA SOLA

POTERI ATTRIBUITI:

POTERI PRECEDENTI: (ASSENTI)

Data iscrizione: 18/07/2011

• VILLA WALTER

Codice fiscale: VLLWTR76B01F704C

ISCRIZIONE DELLA PROPRIA NOMINA A SEGUITO DELLA CONFERMA ALLA CARICA DI:

CONSIGLIERE DELEGATO DI CUI HA AVUTO NOTIZIA IN DATA 30/05/2011 DATA

PRESENTAZIONE 24/06/2011 DURATA: FINO ALLA REVOKA

POTERI ATTRIBUITI:

POTERI PRECEDENTI:

GESTIONE AMMINISTRATIVA IN GENERE, FINANZIARIA E FISCALE DELLA SOCIETA' CON

TUTTI I POTERI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE E DI RAPPRESENTANZA

LEGALE DELLA SOCIETA' NELL'AMBITO DELLA DELEGA ATTRIBUITA.

Protocollo n. 10643/2011  
del 24/06/2011

moduli

B - deposito bilancio

atti

• bilancio abbreviato d'esercizio

Data atto: 31/12/2010

Data deposito: 24/06/2011

Protocollo n. 12472/2010  
del 25/06/2010

moduli

B - deposito bilancio

atti

• bilancio abbreviato d'esercizio

Data atto: 31/12/2009

Data deposito: 25/06/2010

Protocollo n. 18296/2009  
del 05/08/2009

moduli

S2 - modifica società, consorzio g.e.i.e, ente pubblico econ.

P - iscrizione nel r.i. e rea di atti e fatti relativi a persone

Numero modelli: 1

atti

• delega poteri consiglio di amministrazione verbale consiglio

Data atto: 01/08/2009

Data iscrizione: 05/08/2009

scritta



**Iscrizioni**

Data iscrizione: 05/08/2009

• **VILLA WALTER**

Codice fiscale: VLLWTR76B01F704C

ISCRIZIONE DELLA PROPRIA NOMINA ALLA CARICA DI:

CONSIGLIERE DELEGATO DI CUI HA AVUTO NOTIZIA IN DATA 01/08/2009 DATA

PRESENTAZIONE 05/08/2009 DURATA: FINO ALLA REVOKA LA PERSONA DICHIARA DI  
AGIRE DA SOLA

POTERI ATTRIBUITI:

POTERI PRECEDENTI: (ASSENTI)

**Protocollo n. 18295/2009  
del 05/08/2009**

*moduli*

**S2 - modifica società', consorzio g.e.l.e, ente pubblico econ.**

**P - iscrizione nei ri e rea di atti e fatti relativi a persone**

Numero moduli: 2

*atti*

• **nomina/conferma amministratori verbale assemblea**

Data atto: 01/08/2009

Data iscrizione: 05/08/2009

scritta

• **cessazione amministratori verbale assemblea**

Data atto: 01/08/2009

Data iscrizione: 05/08/2009

scritta

**Iscrizioni**

Data iscrizione: 05/08/2009

• **VILLA WALTER**

Codice fiscale: VLLWTR76B01F704C

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA DI:

ISCRIVE LA PROPRIA NOMINA DI CUI HA AVUTO NOTIZIA IN DATA 01/08/2009 ALLA  
CARICA DI CONSIGLIERE CON ATTO DEL 01/08/2009 DURATA: FINO ALLA REVOKA LA  
PERSONA DICHIARA DI AGIRE DA SOLA  
DATA PRESENTAZIONE 05/08/2009

Data iscrizione: 05/08/2009

• **TERRENGHI MARCO**

Codice fiscale: TRRMRC60R06F205S

CESSAZIONE DALLA CARICA O QUALIFICA DI:

CONSIGLIERE

**Protocollo n. 14641/2009  
del 19/06/2009**

*moduli*

**B - deposito bilancio**

*atti*

• **bilancio abbreviato d'esercizio**

Data atto: 31/12/2008

Data deposito: 19/06/2009

**Protocollo n. 11801/2009  
del 25/05/2009**

*moduli*

**S2 - modifica società', consorzio g.e.l.e, ente pubblico econ.**

**S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali**

atti

• **altri atti versamento capitale**

Data atto: 27/04/2009

Data iscrizione: 25/05/2009

• **comunicazione elenco soci**

Data atto: 27/04/2009

Data iscrizione: 25/05/2009

Data iscrizione: 25/05/2009

Iscrizioni

VERSAMENTO DEL CAPITALE. CAPITALE PRECEDENTE:

DELIBERATO 10.000,00 SOTTOSCRITTO 10.000,00 VERSATO 2.500,00 VALUTA: EURO

**Protocollo n. 5142/2009  
del 24/03/2009**

moduli

**B - deposito bilancio****S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali**

atti

• **dichiarazione ai sensi art.16 c.12 undecies l.2 del 28/1/2009**

Data atto: 24/03/2009

Data iscrizione: 15/04/2009

Data deposito: 24/03/2009

**Protocollo d'ufficio n. 10105/2008  
del 12/06/2008**

moduli

**UL - apertura modifica cessazione di unita' locale o aziendale**

Numero modelli: 0

**Protocollo n. 9805/2008  
del 06/06/2008**

moduli

**S5 - inizio, modifica, cessazione di attivita' nella sede legale**

**Protocollo n. 7303/2008  
del 21/05/2008**

moduli

**S1 - iscrizione di societa',consorzio, g.e.l.e., ente pubb. econ.****S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali****P - iscrizione nel r.i. e rea di atti e fatti relativi a persone**

Numero modelli: 5

atti

• **atto costitutivo**

Data atto: 09/05/2008

Data iscrizione: 21/05/2008

atto pubblico

Notaio: CANGIANO STRATO

Repertorio n: 8900

Località: RADDA IN CHIANTI (SI)

Registrazione n.: 4010 del 19/05/2008

Località di registrazione: SIENA (SI)

• **nomina/conferma amministratori**

Data atto: 09/05/2008

Data iscrizione: 21/05/2008

## Iscrizioni

Data iscrizione: 21/05/2008

ISCRIZIONE NELLA SEZIONE ORDINARIA DEL REGISTRO DELLE IMPRESE

Data iscrizione: 21/05/2008

• **CELLAI ALESSANDRO**

Codice fiscale: CLLLSN70T271726S

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

ISCRIVE LA PROPRIA NOMINA DI CUI HA AVUTO NOTIZIA IN DATA 09/05/2008 ALLA  
CARICA DI PRESIDENTE CONSIGLIO AMMINISTRAZIONE CON ATTO DEL 09/05/2008 DURATA:  
FINO ALLA REVOCA

DATA PRESENTAZIONE 21/05/2008

Data iscrizione: 21/05/2008

• **PANERAI PAOLO ANDREA**

Codice fiscale: PNRPN46B12F205C

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

ISCRIVE LA PROPRIA NOMINA DI CUI HA AVUTO NOTIZIA IN DATA 09/05/2008 ALLA  
CARICA DI CONSIGLIERE CON ATTO DEL 09/05/2008 DURATA: FINO ALLA REVOCA  
DATA PRESENTAZIONE 21/05/2008

Data iscrizione: 21/05/2008

• **PANERAI LUCA NICCOLO'**

Codice fiscale: PNRLNC75R25F205V

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

ISCRIVE LA PROPRIA NOMINA DI CUI HA AVUTO NOTIZIA IN DATA 09/05/2008 ALLA  
CARICA DI CONSIGLIERE CON ATTO DEL 09/05/2008 DURATA: FINO ALLA REVOCA  
DATA PRESENTAZIONE 21/05/2008

Data iscrizione: 21/05/2008

• **CABIB ANDREA**

Codice fiscale: CBBNDR67B28Z133R

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

ISCRIVE LA PROPRIA NOMINA DI CUI HA AVUTO NOTIZIA IN DATA 09/05/2008 ALLA  
CARICA DI CONSIGLIERE CON ATTO DEL 09/05/2008 DURATA: FINO ALLA REVOCA  
DATA PRESENTAZIONE 21/05/2008

Data iscrizione: 21/05/2008

• **TERRENGHI MARCO**

Codice fiscale: TRRMRC60R06F205S

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

ISCRIVE LA PROPRIA NOMINA DI CUI HA AVUTO NOTIZIA IN DATA 09/05/2008 ALLA  
CARICA DI CONSIGLIERE CON ATTO DEL 09/05/2008 DURATA: FINO ALLA REVOCA  
DATA PRESENTAZIONE 21/05/2008

## Estremi atto di costituzione

Tipo dell'atto: **atto costitutivo**

Notaio: CANGIANO STRATO

Numero repertorio: 8900

Località: RADDIA IN CHIANTI (SI)

## Informazioni Comunicazione Unica altri Enti

**Classificazione dichiarata ai fini  
IVA dell'attività prevalente**

**Addetti**

**addetti**

(elaborazione da fonte INPS)

valori di riferimento 2020

valori di riferimento 2019

valori di riferimento 2018

Codice: 46.34.10 - commercio all'ingrosso di bevande alcoliche  
Data riferimento: 10/10/2011

Numero addetti dell'impresa rilevati al 30/09/2020

	Dipendenti	Totale
I trimestre	3	3
II trimestre	3	3
III trimestre	3	3
Anno 2020 (valore medio)	3	3
I trimestre	1	1
II trimestre	1	1
III trimestre	2	2
IV trimestre	2	2
Anno 2019 (valore medio)	2	2
I trimestre	4	4
II trimestre	4	4
III trimestre	2	2
IV trimestre	2	2
Anno 2018 (valore medio)	3	3

**Informazioni storiche REA**

denuncia modifica del 30/06/2015

denuncia modifica del 05/06/2008

denuncia modifica del 06/06/2008

- D'ufficio
- modifica partita iva a fronte recupero automatico dall'agenzia delle entrate

Data effetto: 20/05/2008

- apertura unita' locale

GAVORRANO (GR) LOC GIUNCARICO  
(PROTOCOLLO INTERCAMERALE)

Data effetto: 09/05/2008

- inizio attivita'

**9 Aggiornamento impresa**

Data ultimo protocollo

18/12/2020

Alle ore 17.00 del 22 dicembre 2020 si è riunito, a seguito di regolare convocazione inviata agli aventi diritto, il Consiglio di Amministrazione della società **Compagnia Immobiliare Azionaria - CIA S.p.A.** per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno:

- 1) Decisione e delibera sull'operazione riguardante Feudi del Pisciotto
- 2) Varie ed eventuali

In attuazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19, ed in particolare a quanto previsto dal DPCM del 3 novembre 2020 e dal punto 10 del protocollo condiviso sottoscritto in data 14.3.2020 (come modificato dal protocollo del 24 aprile 2020) da Associazioni Datoriali e Sindacali- si è riunito esclusivamente in video conferenza mediante piattaforma Zoom meeting e/o collegamento telefonico (nel rispetto delle condizioni previste dallo Statuto sociale vigente e dall'art. 106 del D.L. #Curitalia n. 18/2020 convertito in legge n. 27/2020) – tramite apposite credenziali di collegamento da remoto e dunque senza compresenza fisica –

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione Angelo Riccardi, collegato in video conferenza, accertata l'identità delle persone collegate, con l'assenso unanime dei partecipanti, chiama a fungere da segretario Marco Terrenghi, che accetta, il quale dichiara di trovarsi fisicamente presso il proprio domicilio professionale in Milano, Via Tortona n. 21, luogo in cui si considera conseguentemente tenuta la presente riunione.

Il Presidente constata e dichiara che:

sono collegati, oltre ad esso Presidente, gli Amministratori Signori:

- Paolo Panerai
- Maria Grazia Vassallo
- Nicoletta Costa Novaro
- Paolo Angius
- Beatrice Panerai
- Umberto Vitiello
- Vincenzo Manes
- Marco Fanfani
- Gaia Dal Pozzo

sono collegati i Sindaci:

- Mario Medici
- Vincenzo Truppa
- Laura Restelli

sono assenti giustificati i Consiglieri Signori

- Andrea Morante
- Luca Panerai

- tutti i partecipanti collegati in video/teleconferenza si sono prima d'ora dichiarati informati sugli argomenti all'ordine del giorno, non opponendosi pertanto alla loro trattazione;

- di conseguenza la presente riunione è validamente costituita e idonea a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

In relazione alla particolare modalità di tenuta "a porte chiuse" della presente riunione, come detto resasi necessaria per l'attuale periodo di emergenza epidemiologica, il Presidente fa presente che, qualora il collegamento dei partecipanti venga meno, egli procederà a sospendere temporaneamente la riunione fino a quando il collegamento non sia stato ripristinato; al riguardo, prega coloro che dovessero disconnettersi per motivi tecnici a contattare il presidente o il segretario al numero di telefono che viene comunicato in modo da segnalare la disconnessione, laddove la stessa non sia già stata riscontrata.

#### **Decisione e delibera sull'operazione riguardante Feudi del Pisciotto**

Il Presidente ricorda al Consiglio che in data 16 novembre 2020 il Consiglio aveva deliberato di riconvocarsi non appena sarebbero state disponibili le valutazioni del "Gruppo Pisciotto" e espletate le formalità relative alle operazioni con parte correlate e cede la parola al Consigliere Vincenzo Manes.

Il Consigliere Vincenzo Manes relaziona il consiglio in merito al mandato conferitogli e propone di collegare il Prof. Marco Villani, dello Studio Gnudi Guatri e docente dell'Università Bocconi, chiamato a redigere l'opinione indipendente sulla congruità della misura della partecipazioni in DCC che verrà attribuita in CIA a seguito dei conferimenti.

In attesa del collegamento, il consigliere Vincenzo Manes, delegato all'operazione come consigliere indipendente, informa che la valutazione è stata fatta con il metodo patrimoniale in quanto il metodo reddituale è meno significativo per la valutazione delle aziende viti/vinicole, ma il Professor Marco Villani ha anche verificato per congruità il metodo misto.

Alle ore 17.20 si collega il Prof Marco Villani che illustra le metodologie utilizzate ed in particolare che le aziende viti/vinicole tendono ad essere fondamentalmente valutate sulla prospettiva meramente patrimoniale e come metodo di controllo la capacità delle aziende di generare reddito utilizzando un approccio per somma di parti, e illustra dettagliatamente i valori ottenuti.

Dalle valutazioni emerge che in base al solo criterio patrimoniale la quota di compendio, post conferimento, di CIA nella DCC dovrebbe essere pari al 16,2% e in base al criterio per somma di parti la quota dovrebbe essere pari al 17,4%.

Lo stesso ricorda che le stime del compendio immobiliare sono state effettuate utilizzando le valutazioni predisposte dal Perito del Tribunale Luca Muti, con grande esperienza e casistica nelle valutazioni fondiari e immobiliari.

Il Consigliere Umberto Vitiello chiede quale sarà la Governance prevista per la Società conferitaria dopo l'effettuazione dell'operazione.

Il Consigliere Vincenzo Manes informa che sono in corso di definizione le regole di Governance e che, in ogni caso, per quanto riguarda la liquidabilità della partecipazione vengono assunte le garanzie classiche per questi casi da parte dell'Azionista di maggioranza e inoltre il Direttore di CIA sarà nominato consigliere in DCC con la qualifica di Consigliere Delegato e che CIA svolgerà assistenza finanziaria per tutte le società di DCC come finora l'ha svolta per il gruppo Feudi del Pisciotto.

Si apre un'ampia discussione nel corso della quale vengono analiticamente trattate le varie caratteristiche dell'operazione con particolare riferimento alla liquidabilità della partecipazione in DCC e alle regole di Governance conseguenti al conferimento.

Al termine della discussione riprende la parola il Presidente che procede alla lettura integrale del parere motivato del Comitato Controllo e Rischi nella sua veste di Comitato Operazioni con Parti Correlate, allegato al presente verbale sotto "A"..

Il Consiglio prende atto del parere favorevole espresso dal Comitato in ordine alla sussistenza dell'interesse da parte di CIA al compimento dell'operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale della stessa.

Il Consiglio, preso atto dell'avanzamento delle trattative condotte dal Consigliere Vincenzo Manes, delle valutazioni effettuate dal Perito Luca Mutti, dell'opinione indipendente sulla congruità della misura della partecipazione in DCC redatta dal Prof. Marco Villani e del parere motivato del Comitato Controllo e Rischi nella sua veste di Comitato per le Operazioni con parti correlate, con l'astensione del Vicepresidente Paolo Panerai, dei Consiglieri Nicoletta Costa Novaro e Beatrice Panerai in quanto tutte parti correlate e del Presidente Angelo Riccardi in quanto non indipendente, all'unanimità dei votanti

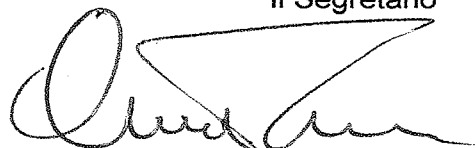
delibera

- di dare esecuzione alla sopra descritta operazione di conferimento delle partecipazioni detenute nelle società Feudi del Pisciotto Srl, Azienda Agricole Tenuta del Pisciotto Srl e Resort del Pisciotto Srl nella Domini Castellare di Castellina Srl, con sede in Castellina in Chianti (SI), Loc Caselle;

- di riconfermare al Consigliere Vincenzo Manes tutti i più ampi poteri affinché possa dare esecuzione alla delibera di cui sopra, ivi incluso il potere di negoziare e sottoscrivere con Domini Castellare di Castellina Srl, per conto della Società, l'atto definitivo di conferimento, negoziando e definendo, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il rapporto di conferimento, entro la forchetta del 16,2 – 17,4%, i termini, le condizioni e le clausole necessarie per la tutela di CIA. senza limitazione alcuna, secondo il miglior giudizio.

Non essendovi altro in merito al punto tre all'ordine del giorno a deliberare il consiglio viene sciolto alle ore 17.50

Il Segretario



Al Consiglio di Amministrazione di CIA-Compagnia Immobiliare Azionaria SpA  
e pc

Al Collegio Sindacale di CIA-Compagnia Immobiliare Azionaria SpA

Parere motivato del Comitato Controllo e Rischi di CIA-Compagnia Immobiliare Azionaria SpA (di seguito, "CIA") nella sua veste di Comitato Operazioni con Parti Correlate, composto dagli Amministratori Indipendenti Avvocato Maria Grazia Vassallo Presidente, Avvocato Paolo Angius e Dottoressa Gaia Dal Pozzo (di seguito, il "Comitato OPC" o il "Comitato") su un'operazione di maggiore rilevanza con parte correlata

Il Comitato OPC ha esaminato l'operazione di maggiore rilevanza con parte correlata come di seguito descritta (di seguito, l' "Operazione") ai fini dell'emissione del proprio parere motivato (di seguito, il "Parere"), ai sensi dell'art. 8, comma 1, del regolamento adottato con delibera Consob n. 17221 del 12.3.2010, come successivamente modificato (di seguito, il "Regolamento Consob"), e degli artt. 5.3 e 5.4 della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, approvata dal Consiglio di Amministrazione di CIA in data 28.8.2014 (di seguito, la "Procedura OPC").

Configurandosi l'Operazione come operazione di maggiore rilevanza tra parti correlate, secondo quanto stabilito dal Regolamento Consob e dalla Procedura OPC, il Comitato ha esaminato l'interesse di CIA al compimento dell'Operazione, nonché la convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

#### Premesse

1. CIA è titolare in ragione del 99% del capitale sociale di ciascuna delle società: Feudi del Pisciotto Srl, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl, Resort del Pisciotto Srl (di seguito, collettivamente, il "Gruppo Pisciotto");
2. Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl sono proprietarie complessivamente di un compendio immobiliare, costituito da terreni agricoli per circa 187 ettari e fabbricati per circa 9.549 mq, ubicati nella contrada Pisciotto, un borgo antico nel Comune di Niscemi (CL) (di seguito, il "Compendio Immobiliare"); nel Compendio Immobiliare viene esercitata attività di coltivazione e vinificazione con produzione di vino a tiratura limitata di elevata



qualità, nonché attività di ristorazione e ricettiva di lusso; altra parte del Compendio Immobiliare, attualmente oggetto di ristrutturazione, sarà anch'essa destinata ad attività ricettiva di alto livello. Resort del Pisciotto Srl esercita l'attività di gestione diretta del ristorante "Il Palmento", di proprietà di Feudi del Pisciotto Srl, e non è proprietaria di immobili;

3. il Consiglio di Amministrazione di CIA, nella riunione tenutasi il 4 novembre 2020, nella prospettiva di una ristrutturazione societaria finalizzata a concentrare l'attività di CIA nel ruolo di holding pura, ha esaminato l'ipotesi di una operazione volta al conferimento delle partecipazioni dalla stessa detenute nel Gruppo Pisciotto ad altra società del settore, al fine di razionalizzare e sviluppare la gestione dell'attività operativa del Gruppo Pisciotto, individuando tale società nella Domini Castellare di Castellina Srl, Loc. Caselle, Castellina in Chianti (Siena) (di seguito, "DCC"), società leader nel settore dei vini di qualità, con la quale il Gruppo Pisciotto ha da anni un consolidato rapporto di collaborazione commerciale di piena soddisfazione reciproca;

4. l'Operazione ipotizzata dal Consiglio di Amministrazione si sostanzierebbe nel conferimento delle tre partecipazioni detenute da CIA nel Gruppo Pisciotto nel capitale di DCC, a fronte di un aumento di capitale di quest'ultima, con conseguente attribuzione a CIA di una partecipazione nel capitale di DCC;

5. il Consiglio di Amministrazione di CIA, nella menzionata riunione del 4 novembre ha quindi deliberato, che l'ipotesi sopra descritta fosse meritevole di considerazione e di approvazione, conferendo all'Amministratore Indipendente Dottor Vincenzo Manes, il mandato a condurre la trattativa con DCC;

6. con scambio di corrispondenza tra le parti in data 5 e 6.11.20, DCC ha manifestato il proprio interesse alla proposta inoltrata da CIA ad esito della delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione anche in una logica di aggregazione tipica del settore vitivinicolo;

7. il Consiglio di Amministrazione di CIA nella successiva riunione tenutasi il 13.11.2020, ha deliberato, al fine di dare corso alla trattativa con DCC, di procedere alla valutazione degli attivi del Gruppo Pisciotto, conferendo all'uopo incarico al Geometra Luca Mutti del Collegio dei Geometri di Milano, esperto qualificato del settore e perito del Tribunale di Milano, il quale con perizia in data 10.12.2020 ha valutato il Compendio Immobiliare complessivamente in Euro 15.764.232 quale probabile valore di mercato nel suo insieme e in ottica di

continuità aziendale (applicando all'uopo il metodo comparativo adeguato al metodo del costo di costruzione rettificato) alla data della perizia;

8. con ulteriore scambio di corrispondenza tra le parti in data 6 e 7 dicembre 2020, le stesse hanno convenuto di conferire mandato congiunto ai fini della valutazione del concambio per la conclusione dell' Operazione, ad un perito di standing internazionale, riconosciuto prestigio, con provata esperienza, individuato di comune accordo nello Studio Gnudi Guatri Consulenti Associati Srl di Milano (di seguito, "Studio Gnudi Guatri"), indipendente e privo di conflitti di interesse. Allo Studio Gnudi Guatri è stato quindi conferito mandato a rendere una valutazione indipendente sulla congruità della misura della partecipazione in DCC da attribuirsi a CIA a seguito del conferimento nel capitale di DCC delle partecipazioni di CIA nel Gruppo Pisciotto.

Il Comitato OPC ha iniziato a svolgere i compiti previsti dalla Procedura OPC con riferimento all' Operazione successivamente alle riunioni dei Consigli di Amministrazione citati in premesse. In tale contesto il Comitato è stato costantemente e puntualmente tenuto aggiornato dal Dirigente preposto, in merito alle trattative in corso ricevendo completo e tempestivo flusso informativo, inclusa la documentazione rilevante ai fini dell'emissione del Parere, in coerenza con quanto stabilito dal Regolamento Consob e dalla Procedura OPC.

L'Operazione è stata oggetto di attento esame da parte del Comitato nel corso di riunioni e discussioni informali; in particolare il Comitato si è riunito in videoconferenza, con la partecipazione di tutti i componenti e del Dirigente preposto, dando luogo alle consultazioni nelle seguenti date: 4.12.2020 (in questa consultazione anche con la partecipazione dell'Amministratore Indipendente Dottor Vincenzo Manes, incaricato della trattativa), 17.12.2020 e 20.12.2020.

Nel corso di tali consultazioni, il Comitato ha proceduto ad approfondita disamina della documentazione messa a disposizione dalla Società, effettuando una valutazione dell'Operazione alla luce delle risultanze dei flussi informativi ricevuti, e da ultimo riunendosi, sempre in videoconferenza, in data odierna per la definizione del Parere.

Si precisa per quanto occorrer possa che nessun componente il Comitato ha mai partecipato alle riunioni di trattativa relativamente all'Operazione, neppure come semplice osservatore.

L'Operazione si qualifica come "operazione con parte correlata", ai sensi dell'art. 3 della Procedura OPC e dell'art. 3, comma 1, lettera a) del Regolamento Consob (e relativo Allegato 1), in quanto il Vice-Presidente di CIA Dottor Paolo Panerai, è il socio di maggioranza nel capitale di DCC (attualmente con una partecipazione pari al 94,22%).

Inoltre, l'Operazione rappresenta una "operazione di maggiore rilevanza", posto che il rapporto tra il controvalore dell'Operazione (costituito dal "fair value" determinato alla data dell'Operazione in conformità ai principi contabili internazionali adottati con Regolamento CE n. 1606/2002) e il patrimonio netto al 30.6.2020 tratto dallo stato patrimoniale consolidato più recente pubblicato da CIA risulta superiore alla soglia del 5%, ai sensi dell'art. 3 della Procedura OPC e del combinato disposto dell'art. 3, comma 1, lettera b); dell'art. 4, comma 1, lettera a) e dell'Allegato 3 del Regolamento Consob.

Si precisa che il Comitato OPC non ha ritenuto necessario, tenuto conto della natura dell'operazione, avvalersi della facoltà di farsi assistere da uno o più esperti indipendenti di propria scelta ed a spese di CIA, come consentito dall'art. 5.3.4 della Procedura OPC.

Il Comitato OPC, alla luce delle informazioni ricevute, rileva quanto segue.

Interesse di CIA al compimento dell'Operazione, convenienza e correttezza sostanziale dell'Operazione.

Il Comitato osserva che emerge chiaramente l'interesse di CIA al compimento dell'Operazione, in quanto coerente con i piani e le strategie imprenditoriali della stessa volte a concentrare la propria attività in quella di holding pura, senza dover continuare a mantenere la responsabilità e l'onere di una gestione in autonomia di una parte operativa, ancorché limitata, continuando per contro a esercitare nel suo proprio ruolo di holding di partecipazioni attività di consulenza finanziaria e societaria, tramite il proprio management.

Inoltre, emerge chiaramente l'interesse di CIA al compimento dell'Operazione, considerando che il settore vitivinicolo (e attività di accoglienza connesse quali ristorazione e ricettività alberghiera), richiede, in particolare in questo periodo storico contrassegnato dalla pandemia determinata dal Covid-19 che ha causato

una grave crisi anche per quanto riguarda il settore HoReCa, una aggregazione tra soggetti operanti nel settore. Consentendo l'Operazione una integrazione tra soggetti differenti ma complementari e dando vita l'Operazione ad una realtà con un maggior peso specifico sul mercato di riferimento, CIA potrà accrescere il proprio valore beneficiando di una espansione e un rafforzamento su detto mercato.

Il Comitato rileva inoltre la convenienza dell'Operazione in quanto, a risultanza del conferimento in DCC delle partecipazioni detenute da CIA nel Gruppo Pisciotto, verrebbe attribuita a CIA una quota significativa nel capitale di DCC.

Infatti, da quanto risulta dai documenti e dalle informazioni ricevute, ad esito dell'Operazione, CIA potrebbe detenere una quota di partecipazione di circa il 16-17% del capitale di DCC.

A conferma della correttezza sostanziale dell'Operazione, ai fini della determinazione del concambio, si rileva che la valutazione "fair value" del Gruppo Pisciotto e di DCC è stata effettuata, secondo i dati trasmessi da CIA al Comitato, secondo il "metodo patrimoniale semplice e/o misto", utilizzato in base alla tipologia di attività e di mercato di riferimento (vitivinicolo-agricolo) in cui operano le due realtà. Tale determinazione risulta esser stata effettuata sulla scorta delle risultanze delle perizie sulla valutazione degli immobili di proprietà di tali realtà, dal perito indipendente ed esperto del settore Geom. Mutti, utilizzando metodi di valutazione omogenei e corretti secondo le prassi del mercato.

Per tutte le ragioni esposte, il Comitato OPC di CIA esprime parere favorevole circa la sussistenza dell'interesse di CIA al compimento dell'Operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale della stessa.

Milano, 21 dicembre 2020

Il Comitato OPC

Avvocato Maria Grazia Vassallo, Presidente

Avvocato Paolo Angius

Dottoressa Gaia Dal Pozzo

CIA - Compagnia Immobiliare Azionaria SpA  
Comitato Operazioni con Parti Correlate

Oggetto: richiesta Consob Prot. 0226566/21 del 25/02/2021 ai sensi dell'art. 114, comma 5, D. Lgs. n. 58/98

Il Comitato Controllo e Rischi di CIA-Compagnia Immobiliare Azionaria SpA ("CIA" o la "Società") nella sua veste di Comitato Operazioni con Parti Correlate, composto dagli Amministratori Indipendenti Avvocato Maria Grazia Vassallo Presidente, Avvocato Paolo Angius e Dottoressa Gaia Dal Pozzo (il "Comitato" o il "Comitato OPC"), preso atto della richiesta Consob di cui all'oggetto e, segnatamente, della richiesta sub 3.2 rivolta al Comitato, di riportare, nell'Integrazione al Documento Informativo richiesta alla Società, gli elementi che di seguito testualmente si trascrivono:

- a) una chiara e completa descrizione delle motivazioni per le quali il Comitato ha ritenuto sussistere l'interesse di CIA al compimento dell'operazione;
  - b) le valutazioni sulla base delle quali l'esperto Marco Villani è stato qualificato "*indipendente e privo di conflitti di interesse*" dal Comitato OPC, nonostante i menzionati rapporti in essere tra il dott. Giorgio Guatri, appartenente al medesimo studio professionale del prof. Villani, e le società facenti capo a Paolo Panerai,
- il Comitato, con la presente, accede a tale richiesta.

Quanto al punto sub a), Consob contesta al Comitato OPC, in merito alla sussistenza dell'interesse della Società al compimento dell'operazione, di ricondurre nel proprio parere "*esclusivamente la stessa all'attribuzione a CIA di una quota significativa nel capitale di DCC, senza fornire specifici elementi a supporto di tali considerazioni*".

Vero è che tale considerazione è stata svolta dal Comitato, tra le altre valutazioni espresse, in relazione alla convenienza dell'operazione e non già all'interesse.

Il Comitato -invece- ha chiaramente evidenziato sussistere l'interesse di CIA al compimento dell'operazione siccome in attuazione della strategia imprenditoriale diretta a concentrare l'attività sociale in quella di holding pura, senza dover continuare a mantenere la responsabilità e l'onere di una gestione in autonomia di



una parte operativa, ancorché limitata, continuando per contro a esercitare nel suo ruolo di holding di partecipazioni attività di consulenza e assistenza finanziaria, per il tramite del proprio management.

Il Comitato ha altresì evidenziato sussistere l'interesse di CIA al compimento dell'operazione, anche in considerazione della circostanza che il settore vitivinicolo e le attività di accoglienza connesse, quali ristorazione e ricettività alberghiera, richiedono una aggregazione tra soggetti operanti nel settore, resa ancor più necessaria nell'attuale situazione di grave crisi in cui versano le suddette attività e l'intero settore HoReCa, a causa della ben nota pandemia determinata dal Covid-19.

L'operazione posta in essere creando un Gruppo integrato tra soggetti differenti ma complementari, consentirà poi a CIA di accrescere il proprio valore e di beneficiare di una espansione e di un rafforzamento nel mercato di riferimento (altrimenti non raggiungibile con mezzi propri), grazie alla sinergia con una realtà presente nel settore, con vini di altissima qualità (riconosciuti anche a livello mondiale e taluni dei quali inclusi nel corso degli anni nella top 100 di Wine Spectator) e radicata sul territorio nazionale (con una rete di 60 agenti) ed estero (con importatori specializzati in oltre 50 Paesi nel mondo).

Quanto al punto sub b), Consob contesta al Comitato di aver qualificato l'esperto prof. Marco Villani come *"indipendente e privo di conflitti di interesse"*, nonostante il dott. Giorgio Guatri, appartenente al medesimo studio professionale, rivesta le cariche di Presidente del Consiglio di Amministrazione con qualifica di amministratore indipendente di Class Editori SpA (parte correlata di CIA), di amministratore delegato di Compagnie Fonciere du Vin SpA (azionista di riferimento di CIA), e di amministratore di Gambero Rosso SpA (controllata da Class Editori SpA).

Il Comitato si è espresso al riguardo sulla scorta delle informazioni rese dal prof. Villani e da ultimo dallo stesso confermate per iscritto sull'assenza di condizioni tali da compromettere in qualsivoglia modo la propria indipendenza ai fini dell'esecuzione dell'incarico e ribadendo non trovarsi in qualsivoglia altra situazione di conflitto di interessi in relazione all'incarico ricevuto.

Quanto alle cariche ricoperte dal dott. Giorgio Guatri e richiamate da Consob, si osserva che nessuna delle stesse è idonea -neppure in una astratta ipotesi di scuola- a consentire allo stesso di esercitare alcuna influenza sull'attività svolta



dal prof. Villani, ai fini dello svolgimento dell'incarico e della redazione del parere, quindi nessuna delle stesse è in grado neppure potenzialmente di andare a compromettere o inficiare in qualsivoglia modo l'indipendenza e l'assenza di qualsiasi conflitto di interessi in capo al prof. Villani.

Orbene, a parte le suesposte considerazioni, si aggiunga quale elemento dirimente -e definitivamente- il fatto che l'incarico (con relativo compenso) è stato conferito direttamente alla persona del prof. Villani e non già allo studio professionale di cui fa parte.

Milano 3 marzo 2021

Per il Comitato OPC

Il Presidente

Avvocato Maria Grazia Vassallo



Milano, li 4 marzo 2021

Spettabile

Spettabile  
Consiglio di amministrazione di  
Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.  
via Gerolamo Borgazzi, n. 2,  
20122 Milano

via PEC all'indirizzo: [ciacompagniaimmobiliareazionariaspa@legalmail.it](mailto:ciacompagniaimmobiliareazionariaspa@legalmail.it)

**oggetto: Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. – Operazione di maggiore rilevanza con parte correlata – Richiesta ai sensi dell'art. 114, comma 5, del D.Lgs. n. 58/98 – protocollo 0226566/21 del 25 febbraio 2021 di CONSOB – Richieste di integrazione del Documento Informativo Considerazioni del Collegio sindacale da riportare nel testo della Integrazione al Documento Informativo, quest'ultimo pubblicato il 4 gennaio 2021, ex articolo 5 del Regolamento in materia di operazioni con parte correlate, adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche e integrazioni**

Segue testo da inserire nella Integrazione in oggetto.

**“Considerazioni del Collegio sindacale <<con riferimento all'Operazione in oggetto, sull'osservanza da parte della Società della disciplina in materia di operazioni con parti correlate e in particolare: (i) sull'interesse della Società al compimento dell'operazione medesima; (ii) sul procedimento che ha portato alla determinazione delle relative condizioni.>>**

Dalle attività espletate (in particolare: partecipazioni alle riunioni del Consiglio di amministrazione, colloqui con i consiglieri di amministrazione e con il dirigente preposto, analisi della documentazione acquisita durante le predette attività – l'elenco dei principali documenti esaminati è di seguito riportato) nell'arco temporale che va dal 4 novembre 2020 (data in cui il Consiglio di amministrazione ha iniziato a esplorare la fattibilità dell'operazione di aggregazione delle attività delle società Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l., Feudi del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. con un'altra entità di maggior dimensioni) alla data odierna, non sono emerse, a parte l'osservazione che segue, inosservanze da parte della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. (di seguito anche CIA o la Società) della disciplina in





materia di operazioni con parti correlate.

In particolare, non ne sono emerse:

- né con riferimento all'interesse della società al compimento dell'operazione medesima;
- né al procedimento che ha portato alle determinazioni delle relative condizioni.

L'osservazione è la seguente:

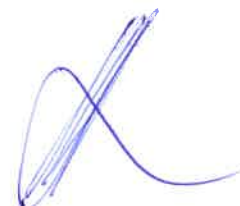
- come precedentemente da noi comunicato, a seguito dell'esame del documento integrativo, pubblicato dalla Società il 4 gennaio 2021, documento redatto ai sensi del Regolamento in materia di operazioni con parte correlate, adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche e integrazioni, nonché dei suoi allegati, il Collegio sindacale ha riscontrato e segnalato che, a suo parere, il documento informativo avrebbe potuto essere meno succinto e più dettagliato sia riguardo al valore delle partecipazioni oggetto di conferimento che di quelle per la determinazione del conseguente concambio, considerata l'operazione.

In particolare, a nostro avviso, con riferimento agli elementi presi a base per la determinazione del concambio.

Con l'integrazione che la società pubblica, in data 4 marzo 2021, a seguito della richiesta di CONSOB, insieme alle presenti considerazioni, tale documento non dovrebbe essere più succinto.

I principali documenti esaminati dal Collegio sindacale, nell'ambito delle predette operazioni, sono i seguenti:

- Track record del geometra Luca Mutti e del relativo documento integrativo;
- Opinione indipendente sulla congruità della misura della partecipazione nel capitale di Domini di Castellare di Castellina S.r.l. che verrà attribuita a Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. in seguito al conferimento delle partecipazioni della stessa in imprese nel settore vinicolo rilasciata il 22 dicembre 2020 dal Prof. Marco Villani e prospetto riepilogativo trasmesso dallo stesso Prof. Marco Villani.
- Scrittura privata sottoscritta il 31 dicembre 2020 tra tutti i soci di Domini di Castellare di Castellina S.r.l.;
- relazione di consulenza tecnica stragiudiziale redatta dal Geom. Luca Mutti avente ad oggetto la valutazione del complesso di beni mobili e immobili di proprietà di Feudi del Pisciotto S.r.l. e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. (Resort del Pisciotto S.r.l. non è proprietaria di beni immobili) le cui quote rappresentative del 99,00% del loro capitale sociale sono state oggetto dell'operazione di conferimento posta in essere dalla



Società; dalla sua analisi è emerso che il valore degli immobili e dei terreni è complessivamente pari ad euro 15.764.232,90;

- relazione di consulenza tecnica stragiudiziale redatta dal Geom. Luca Mutti avente ad oggetto la valutazione del complesso di beni mobili e immobili di proprietà della Società Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola le cui quote rappresentative dell'85,60% del suo capitale sociale sono state oggetto dell'altra operazione di conferimento posta in essere contestualmente a quella della Società; dalla sua analisi è emerso che il valore degli immobili e dei terreni è complessivamente pari ad euro 60.399.848,30 (il valore di iscrizione nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 di tutte le immobilizzazioni materiali è di ammontare pari ad euro 21.644.211);
- relazione di consulenza tecnica stragiudiziale redatta dal Geom. Luca Mutti avente ad oggetto la valutazione del complesso di beni mobili e immobili di proprietà della Società Nettuno S.r.l. società agricola le cui quote rappresentative dell'81,21% del suo capitale sociale sono state oggetto dell'altra operazione di conferimento posta in essere contestualmente a quella della Società; dalla sua analisi è emerso che il valore degli immobili e dei terreni è complessivamente pari ad euro 13.762.837,10 (il valore di iscrizione nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 di tutte le immobilizzazioni materiali è di ammontare pari ad euro 2.559.093; quello delle immobilizzazioni immateriali è di ammontare pari ad euro 2.821.981, di cui euro 2.795.041 per migliorie su immobili ed euro 24.928 per spese di reimpianto);
- relazione di consulenza tecnica stragiudiziale redatta dal Geom. Luca Mutti avente ad oggetto la valutazione del complesso di beni mobili e immobili di proprietà della Società Castellare di Castellina S.r.l. società agricola, incorporata con atto di fusione del 18 dicembre 2020, con concambio, nella Nettuno S.r.l. società agricola (le cui quote, come detto sopra, rappresentative dell'81,21% del suo capitale sociale sono state oggetto dell'altra operazione di conferimento posta in essere contestualmente a quella della Società); dalla sua analisi è emerso che il valore degli immobili e dei terreni di Castellare di Castellina S.r.l. società agricola è complessivamente pari ad euro 4.305.740,00 (il valore di iscrizione nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 di tutte le immobilizzazioni materiali è di ammontare pari ad euro 568.756);
- relazione di consulenza tecnica stragiudiziale redatta dal Geom. Luca Mutti avente ad oggetto la valutazione del complesso di beni mobili e immobili di proprietà della Società Le Case S.r.l. a socio unico, incorporata con atto di fusione del 18 dicembre 2020, con concambio, nella Nettuno S.r.l. società agricola (le cui quote, come detto sopra, rappresentative dell'81,21% del suo capitale sociale sono state oggetto dell'altra operazione di conferimento posta in essere contestualmente a quella della Società); dalla sua analisi è emerso che il valore degli immobili e dei terreni di Le Case



S.r.l. a socio unico è complessivamente pari ad euro 2.901.560,00 (il valore di iscrizione nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 di tutte le immobilizzazioni materiali è di ammontare pari ad euro 459.646);

- relazione di consulenza tecnica stragiudiziale redatta dal Geom. Luca Mutti avente ad oggetto la valutazione del complesso di beni mobili e immobili di proprietà della Società Podere Pietrafitta di Giuncarico S.r.l., incorporata con atto di fusione del 19 dicembre 2020, con concambio, nella Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola (le cui quote, come detto sopra, rappresentative dell'85,60% del suo capitale sociale sono state oggetto dell'altra operazione di conferimento posta in essere contestualmente a quella della Società); dalla sua analisi è emerso che il valore degli immobili e dei terreni di Podere di Pietrafitta di Giuncarico S.r.l. è complessivamente pari ad euro 2.645.880,00 (il valore di iscrizione nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 di tutte le immobilizzazioni materiali è di ammontare pari ad euro 369.486);
- atto di fusione per incorporazione del 18 dicembre 2020 con il quale la Castellare di Castellina S.r.l. società agricola e Le Case S.r.l. a socio unico sono state incorporate nella Nettuno S.r.l. società agricola;
- atto di fusione per incorporazione del 19 dicembre 2020 con il quale la Podere di Pietrafitta di Giuncarico S.r.l. è stata incorporata nella Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola;
- bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 della Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola, della Nettuno S.r.l. società agricola, della Podere di Pietrafitta S.r.l. di Giuncarico S.r.l., della Castellare di Castellina S.r.l. società agricola e de Le Case S.r.l. a socio unico;
- atto di conferimento posto in essere dalla Società e suoi allegati.”.

Distinti saluti.

Per il Collegio sindacale

Il Presidente:

Mario Medici



Allegati:

- 1) comunicazione trasmessa da CONSOB – protocollo n. 0226566/21 del 25 febbraio 2021 0084724/21 del 25/01/2021