

**Stima del più probabile valore di mercato di un vigneto sito a  
Cendon di Silea e sua ripartizione tra terreno e soprassuolo**

Committente:  
dott. Marco Parpinel  
Curatore della liquidazione Giudiziale della



Il Tecnico  
Giulia di Thiene dottore agronomo  
Via G.B.Tiepolo, 20 - 31100 Treviso  
Tel 348 5634909 eMail [gdtagro@icloud.com](mailto:gdtagro@icloud.com)

Treviso, 19 marzo 2026

In data 9 marzo 2026 la scrivente Giulia di Thiene dottore agronomo iscritta all'Ordine di Treviso al n. 231, su incarico del dott. Marco Parpinel, curatore della liquidazione giudiziale della ditta █████ █████ █████, si è recata presso un vigneto sito a Cendon di Silea all'intersezione tra Via Chiesa e Via Cendon allo scopo di valutare speditamente il più probabile valore di mercato e la sua suddivisione tra terreno e soprassuolo in quanto di proprietà di due soggetti diversi: essendo il terreno proprietà della █████ e il soprassuolo di proprietà della █████

### I. Inquadramento urbanistico e catastale

Il vigneto si sviluppa su un fondo a corpo unico di forma regolare posto su un fondo leggermente ribassato rispetto alle strade pubbliche Via Cendon e Via Chiesa.

L'area è dichiarata di interesse paesaggistico ed è soggetta a pericolosità idraulica di grado da moderato a medio.

Il vigneto è così catastalmente descritto:

#### Catasto Terreni

Comune	Foglio	P.Illa	Qualità e Classe	Superficie (mq)
Silea	II	122	vigneto CI I	17.830
Silea	II	132	vigneto CI I	7.340
Superficie totale				25.170



## 2. Descrizione del vigneto

Il vigneto è posto su un corpo fondiario unico di forma regolare in prossimità dell'incrocio fra Via Chiesa e Via Cendon, con fondo leggermente ribassato rispetto al piano stradale. Ha giacitura pianeggiante, accesso ottimo e buona ubicazione. L'ampiezza di 2,517 ha è da considerarsi media. I filari sono posti in andamento NE - SO.

Dalla consultazione del Catasto viticolo la varietà di vite è Glera atta alla produzione di Prosecco DOC. L'impianto risale al 2017, le viti hanno quindi 9 anni e il vigneto è da considerarsi in piena produzione.

Per valutare l'eventuale presenza di fallanze e reimpianti, sono stati contati sei filari scelti in modo casuale escludendo quelli più esterni. I risultati del conteggio sono riportati nella tabella seguente.

N. filare	viti contate sul filare	di cui nuovi impianti conteggiati	fallanze / piante morte rilevate	viti totali comprese fallanze	TABELLA DI RILEVAMENTO SPEDITIVO A CAMPIONE VIGNETO IN CENDON DI SILEA		
8	100	13	3	103	viti per filare incluse fallanze	3%	fallanze in percentuale
16	104	11	4	108	viti per filare incluse fallanze	4%	fallanze in percentuale
25	104	12	0	104	viti per filare incluse fallanze	0%	fallanze in percentuale
33	101	2	3	104	viti per filare incluse fallanze	3%	fallanze in percentuale
44	97	5	3	100	viti per filare incluse fallanze	3%	fallanze in percentuale
54	86	3	9	95	viti per filare incluse fallanze	9%	fallanze in percentuale
<b>totali</b>	592	46	22	614	viti totali incluse fallanze	4%	fallanze in percentuale
<b>Media arrotondata all'unità superiore</b>	99	8	4	103	numero medio di viti per filare incluse fallanze	4%	fallanze in percentuale

Le fallanze sono risultate minime, pari al 4%.



Il vigneto è atto alla vendemmia meccanizzata ed è dotato di impianto irriguo proprio che, tuttavia, dovrà essere collegato autonomamente ad una fonte idrica in quanto il pozzo di alimentazione è posto in diverso appezzamento.

### **3. Stima del più probabile valore del vigneto e sua suddivisione in valore del suolo e valore del soprassuolo**

Per vigneti di pianura atti alla produzione di Prosecco DOC, caratterizzati da buona fertilità, facilità di accesso, alta densità di impianto, buona esposizione, impianto irriguo e in piena produzione il valore di mercato si attesta attualmente attorno a 130.000,00 €/ha

Pertanto si ha:

$$130.000,00 \text{ €/ha} \times 2,571 \text{ ha} = 334.230,00 \text{ €}$$

Da tale importo vanno dedotte conto le spese necessarie per la realizzazione della nuova stazione di pompaggio in grado di assicurare il funzionamento dell'impianto irriguo, già presente nel vigneto, ma che verrà certamente scollegato dopo l'eventuale alienazione del bene. Tali spese, individuate nella terebrazione di un nuovo pozzo e nell'installazione di una nuova stazione di pompaggio (pompa, inverter, centralina di comando ed elettrovalvole e filtri oltre ad un nuovo quadro elettrico e contatore per l'allaccio alla rete elettrica) sono stimate in circa 20.000,00€.

Il valore del vigneto, inteso come insieme di suolo e soprassuolo, è pari a

$$334.230,00\text{€} - 20.000,00\text{€} = 314.230,00\text{€}$$

La suddivisione fra valore del suolo e valore del soprassuolo, viene qui speditamente ricavata sottraendo dal valore come sopra stimato, il più probabile valore di mercato di un terreno a seminativo che, nel caso di Silea, territorio interessato da un mercato ancora vivace, si situa attorno a 90.000,00 €/ha pari a 231.390,00 € per l'intero appezzamento.

Il valore del soprassuolo, costituito da ceppi di uva, struttura di sostegno (ovvero testate, pali, fili, ancore, impianto irriguo (sola predisposizione) viene quindi calcolato per differenza:

soprassuolo = valore dell'intero bene - valore del terreno nudo assimilato a seminativo

Sostituendo si ha:

$$\text{soprassuolo} = 314.230,00\text{€} - 231.390 = 82.840,00 \text{ €}$$

Espressi in percentuale sul valore totale si ha:

$$\text{Valore in \% del solo terreno} = 231.390,00 / 314.230,00 = 73,6 \%$$

$$\text{Valore in \% del soprassuolo} = 82.840,00 / 314.230,00 = 26,4\%$$

Treviso, 19 marzo 2026

Giulia di Thiene  
dottore agronomo