



La Tenuta Eudora

Eudora (*dal greco Eu – buono e Doròs – dono, ossia che dà buoni frutti*) è una tenuta che si estende per **110.900** metri quadri nella zona tra Latisana e Udine, di cui **56.500** dedicati alla **produzione di uvaggi DOC**, e **54.400** dedicati a **seminativo Biologico**.

La tenuta è situata a **5 minuti dal casello autostradale di Lignano/Latisana**.

La Tenuta Eudora dispone di vitigni autoctoni tipici dell'area del Friuli Venezia Giulia, come **il Friulano (ex Tocai), il Refosco dal Peduncolo Rosso, il Pinot Grigio**, ma anche del rinomato **Prosecco DOC Extra Dry**. Nel 2022 sono stati piantumati 6.400 metri quadri di **Glera**.

Di seguito la composizione del Vigneto:

- 1.01 ettari di Prosecco DOC ;
- 0.64 ettari di Glera (piantumati nel 2022 e 2024)
- 2.35 ettari vitati a Pinot grigio Doc delle Venezie;
- 1.00 ettari vitati a Refosco dal peduncolo rosso Doc;
- e 0,65 ettari di Friulano Doc.

Il Friuli Venezia Giulia è un'area geografica storicamente attiva nella produzione di vini DOC famosi ed esportati in tutto il mondo.

La **relativa vicinanza alla costa**, il **microclima tipico della zona**, che alterna calde giornate soleggiate a periodi con temperature fresche e piovose, il terreno argilloso e la presenza di una attigua falda acquifera, rendono l'habitat particolarmente adatto alla viticoltura e **conferiscono al vino corposità e pienezza, una particolare nota di mineralità** assieme ad una **gradazione alcolica equilibrata**, ma decisa.

Il vigneto ha un età media di circa 20 anni, ad eccezione dell'impianto di **Prosecco** che risale al 2012. Il criterio realizzativo consta di impianti moderni, curati, e attigui a fonti idriche.

I Terreni a Seminativo

L'azienda è costituita anche da 54.400 metri quadri di terreno, incluse le aree di contenimento, che è stato recentemente convertito a Biologico e viene coltivato a seminativo. Tale terreno beneficia sia dei contributi PAC che di sovvenzioni per la conversione a Biologico.

La Tenuta Eudora è visibile nelle foto allegate.



Il Vigneto



*La Vista aerea del terreno In
giallo il Vigneto, in azzurro il
seminativo*



L'Impianto e le Viti

La Produzione di Uvaggi e di Vini

La tenuta Eudora produce **circa da 650 a 750 quintali di uvaggio l'anno**, estendibili a circa 1.100 grazie al diritto di acquisto di uvaggio da produttori in zona. La produzione di Uvaggi, la cura e la manutenzione del Vigneto è affidata ad un agronomo di zona.

Perché Acquistare la Tenuta Eudora

Un investimento nel settore Vitivinicolo rappresenta oggi una valida strategia di diversificazione del proprio patrimonio, per i seguenti motivi:

1. La **nuova normativa Europea**, con lo scopo di tutelare le produzioni di uve Italiane di qualità, ha **limitato l'espansione** e la crescita **degli impianti vitivinicoli cancellando la negoziazione dei diritti di impianto**. Pertanto dal 2016 chi vuole espandere la propria capacità produttiva estendendo il proprio vigneto, non può più acquistare i diritti di impianto nel libero mercato e impiantare nuovi vigneti. Per ingrandirsi e crescere, **può solo acquistare vigneti da terze parti**. Questa normativa ha **posto le basi per la crescita di valore dei vigneti nel tempo**.
2. **Il Vino Italiano**, ed in special modo **il Prosecco**, stanno vivendo **una forte fase di espansione** nei mercati internazionali con **prospettive di crescita future** molto importanti, specie nell'area asiatica. Questo fenomeno ha determinato **l'aumento dei prezzi delle uve e il conseguente apprezzamento di valore dei terreni con vigneti**.
3. Il settore agro-industriale è tutelato dalla comunità Europea e **riceve sovvenzioni costanti** per l'ammodernamento e lo sviluppo di tecnologie eco compatibili.
4. **La terra è finita** e non infinita, pertanto è **destinata nel tempo ad acquisire valore** (le serie storiche dei prezzi dimostrano questo assunto).

5. I notevoli **vantaggi fiscali per chi voglia avviare un'attività imprenditoriale nel settore agricolo attraverso le società agricole semplici**, che beneficiano di una tassazione molto favorevole.
6. **La rivendibilità della tenuta**: le sue dimensioni, pari a più di 11 Ettari, rappresentano l'estensione di **un'azienda agricola media** secondo le statistiche nazionali (fonte: Confagricoltura UD). Questo facilita la sua rivendibilità futura.
7. **La diversificazione del patrimonio nel settore immobiliare** che rende più attraente e poco rischioso un investimento nel settore agricolo piuttosto che in immobili a reddito, i quali presentano rischi sui rendimenti (possibili mancati incassi degli affitti) ed alte tasse patrimoniali.

La richiesta economica

Gli Asset di Eudora Società Agricola Semplice consistono in:

- Il Terreno con Vigneto, pari a 110.900 metri quadrati di cui 56.500 vitati e il resto a coltura seminativa Biologica.

RICHIESTA TOTALE: 750.000 EURO

Così quantificati:

- 180.000 euro per 1.01 ettaro di Prosecco DOC + 0.64 ettari di Glera (piantumati nel 2022)
- 170.000 euro per 2.35 ettari vitati a Pinot grigio
- 140.000 euro per 1.65 ettari vitati a refosco dal peduncolo rosso e friulano
- 260.000 euro per 5,5 ettari di seminativo

Tabella con dettagli economico finanziari del Vigneto

DESCRIZIONE	Valore terreno	PRODOTTI VITA' ANNO/ kili	prezzo/kilo uve	RICAVI LORDI	Rendim. LORDO %	COSTI gestione *	RICAVI NETTI	Rendi m. NETTO %
Prosecco +Glera 1.65 ht	180.000	18.000	1,45 – 1,6	26.000	14.4	8.000	18.000	10
Pinot Grigio 2.35ht	170.000	36.000	0,55 – 0,6	19.800	11.6	9.500	10.300	6.0
Altre uve 1.65ht	140.000	18.000	0,5 - 0,6	10.800	7.7	4.800	6.000	4.3
Tot.Vigneto	490.000	72.000		56.600	11.5	22.300	34.300	7,00

- *Incluso l'ammortamento. L'Ammortamento annuo (inclusi oneri per anticipazione di capitale) è circa 1.200 euro/anno per ettaro. **La raccolta delle uve è meccanizzata.**
- I costi presuppongono l'utilizzo di maestranze esterne per tutte le fasi di allevamento e lavorazione del vigneto.

NB: I costi sono stimati e sono ottimizzabili.

Il terreno seminativo, per il quale sono previsti attualmente dei contributi europei a sostegno (PAC) dei nuovi imprenditori agricoli pari a circa 350 euro/anno per ettaro, più le sovvenzioni per il Biologico, non è stato considerato nel computo complessivo dei rendimenti sul capitale investito, in quanto attualmente non utilizzato/sfruttato.

Per stimarne il valore, si ricorre alle medie del mercato di zona.

Infine, per i giovani imprenditori agricoli fino a 40 anni di età, sono previsti, inoltre, interessanti finanziamenti a fondo perduto e finanziamenti per progetti di riconversione delle colture.