



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 19/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
DOVALUE SPA


DEBITORE:

GIUDICE:  
Dott.ssa Francesca D'Orazio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/07/2021

creata con Tribù Office 6

 STALEGAL.NET

TECNICO INCARICATO:

**DANIELE MAESTRINI**

CF:MSTDNL68A09Z1331

con studio in URBINO (PU) V. NAZIONALE BOCCA TRABARIA SUD 134

telefono: 3339696288

email: daniela@studiomaestro.it

PEC: daniela.maestrini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2020

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **FABBRICATO RESIDENZIALE INDIPENDENTE** a CAGLI VIA MONTE PAGANUCCIO 100, frazione LOC BAETO, della superficie commerciale di **403,99** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di fabbricato destinato a Residenza a servizio dell'Azienda agricola posto in via Monte Paganuccio n. 100 di Cagli, composto da Porticato - Soggiorno-sala-cucina-sala-camera-wc-ripostiglio-magazzino- CT al Piano Terra, 5 camere-wc-ripostiglio-yerrazzo al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo, ha un'altezza interna di mt. 2,70 -.Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 139 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 12,5 vani, rendita 445,44 Euro, indirizzo catastale: STRADA MONTE PAGANUCCIO N. 100, piano: T-1, intestato a \_\_\_\_\_ PER 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE DI CLASSAMENTO 11.10.2018 Prot. n.PS0093142

Coerenze: stessa proprietà da più lati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2004.

**B** **ricovero animali** a CAGLI VIA MONTE PAGANUCCIO 100, frazione LOC BAETO, della superficie commerciale di **985,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà (

Trattasi di capannoni agricoli in parte realizzati con struttura prefabbricata in CAV, in parte in muratura, destinati a Stalla, fienile, ricovero attrezzi, magazzino-laboratorio cereali, e magazzino lavorazioni generali con annesso wc. i fabbricati realizzati e manutentati a più riprese fino all'anno 2004, sono nelle normali condizioni di manutenzione a cui simili beni sono destinati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70 -3,20 -4,50 - 6,00. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 139 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 2.160,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Monte Paganuccio n. 100, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_ per 1/2 ciascuno, derivante da Variazione del

Classamento del 11.10.2018 Prot. PS0093142

Coerenze: Stessa proprietà da più lati

- foglio 38 particella 140 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 30,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Monte Paganuccio n. 100, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da Variazione nel classamento del 11.10.2018 Prot. n.PS0093146

Coerenze: stessa proprietà da più lati

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2004.

**C** **terreno agricolo** a CAGLI VIA MONTE PAGANUCCIO 100, frazione LOC BAETO, della



superficie commerciale di **165.260,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo adiacente al centro aziendale di cui fa parte, composto da terreni agricoli vari per lo più seminativo, con zone a prato, altre a pascolo e bosco. Il terreno è un unico corpo ben raggiungibile, posto in collina con tratti a forte pendenza ed altri dove sono presenti movimenti franosi.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 4, superficie 8696, reddito agrario 17,96 €, reddito dominicale 15,72 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a C
- foglio 38 particella 45 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo - 5, superficie 2600, reddito agrario 4,03 €, reddito dominicale 4,03 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli, intestato a '
- foglio 38 particella 45 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe orto irriguo 1, superficie 1600, reddito agrario 11,57 €, reddito dominicale 20,66 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a C
- foglio 38 particella 45 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe bosco misto 3, superficie 1002, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,41 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a '
- foglio 38 particella 53 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo - 4, superficie 3302, reddito agrario 6,82 €, reddito dominicale 5,97 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli, intestato a
- foglio 38 particella 53 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 469, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,12 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a '
- foglio 38 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 12142, reddito agrario 25,08 €, reddito dominicale 21,95 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 59 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 5, superficie 30104, reddito agrario 46,64 €, reddito dominicale 46,64 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli, intestato a '
- foglio 38 particella 59 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 41306, reddito agrario 10,67 €, reddito dominicale 10,67 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 60 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe orto irriguo 1, superficie 648, reddito agrario 4,69 €, reddito dominicale 8,37 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli - Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 60 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 4, superficie 4704, reddito agrario 9,72 €, reddito dominicale 8,50 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli, intestato a
- foglio 38 particella 60 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 1278, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,33 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli - Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 19256, reddito agrario 39,78 €, reddito dominicale 34,81 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc. Monte Paganuccio, intestato a



- foglio 38 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 410, reddito agrario 0,64 €, reddito dominicale 0,64 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 204, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,32 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 3324, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 1,37 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 65 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 4, superficie 294, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,53 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 65 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco misto 2, superficie 6444, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 3,33 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 66 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 5, superficie 1909, reddito agrario 2,96 €, reddito dominicale 2,96 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 66 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 3115, reddito agrario 0,80 €, reddito dominicale 0,80 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 97 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo arborato 5, superficie 8237, reddito agrario 21,27 €, reddito dominicale 21,27 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 97 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 2, superficie 298, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,08 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 101 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe orto irriguo 1, superficie 200, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 2,58 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 101 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco misto 3, superficie 100, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 101 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 28, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 13590, reddito agrario 28,07 €, reddito dominicale 24,57 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a

Presenta una forma abbastanza regolare, un'orografia Uniforme, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: presenti in minima parte, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prevalenti cerealicole, arboree: inesistenti, Il terreno **D** terreno agricolo a CAGLI VIA MONTE PAGANUCCIO 100, frazione LOC BAETO, della superficie commerciale di **100.443,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo posto nelle vicinanze del centro aziendale e della resatnte proprietà composto da terreni vari per lo più adibiti a pascolo con altre zone adibite a prato bosco e seminativo. Il terreno è un unico corpoben raggiungibile posto in collina, in una area in



pendenza.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 5313, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 2,20 €, indirizzo catastale: Loc. Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 35 particella 101 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 2, superficie 19102, reddito agrario 9,87 €, reddito dominicale 24,66 €, indirizzo catastale: Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 35 particella 101 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 71206, reddito agrario 18,39 €, reddito dominicale 18,39 €, indirizzo catastale: Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 35 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 4822, reddito agrario 18,39 €, reddito dominicale 18,39 €, indirizzo catastale: Loc Monte Paganuccio, intestato a

Presenta una forma regolare, un'orografia uniforme, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: presenti in minima parte, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: cerealicole, arboree: assenti, Il terreno

**E** terreno agricolo a CAGLI VIA MONTE PAGANUCCIO 100, frazione LOC BAETO per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di 4 appezzamenti di terreno agricolo non contigui posti nella stessa località Monte Paganuccio ma più lontano rispetto agli altri appezzamenti che compongono il Lotto. Si tratta di due aree poste su aree di non facile accesso ed in aprte collocate all'interno della Riserva del Furlo, per lo più adibiti a pascolo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 6694, reddito agrario 1,73 €, reddito dominicale 1,73 €, indirizzo catastale: Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 13 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 21833, reddito agrario 2,26 €, reddito dominicale 3,38 €, indirizzo catastale: Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 13 particella 83 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 5, superficie 13392, reddito agrario 2.075,00 €, reddito dominicale 2.075,00 €, indirizzo catastale: Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 13 particella 83 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 1855, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,48 €, indirizzo catastale: Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 15 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 12188, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 1,26 €, indirizzo catastale: Loc. Monte Paganuccio  
Coerenze:

Presenta una forma irregolare, un'orografia uniforme, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti il terreno



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|                                                                                                |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 267.092,89 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>       |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 459.752,90             |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 459.000,00             |
| Data della valutazione:                                                                        | 09/07/2021                |

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:****4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/10/2002 a firma di NOTAIO SPINAZZOLA - FANO ai nn. 3074 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO - SOCIETA', contro \_\_\_\_\_, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 253.060,00.

Importo capitale: 126.530,00.

Durata ipoteca: anni 15 e mesi 6.

La formalità è riferita solamente a INTERA PROPRIETA' POSTA A CAGLI LOC. BAETO INTESTATA A \_\_\_\_\_

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/06/2008 a firma di NOTAIO MANFUCCI STEFANO - CAGLI ai nn. 31437/11771 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO, contro \_\_\_\_\_, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 330.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 30 .

La formalità è riferita solamente a INTERA PROPRIETA' POSTA IN LOCALITA BAETO DI CAGLI INTESTATA A \_\_\_\_\_

**4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

pignoramento, stipulata il 24/01/2020 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP 9 di repertorio,



trascritta il 07/02/2020 a URBINO ai nn. 713/525, a favore di PURPLE SPV SRL SEDE CONEGLIANO (TV) , contro PIGNORAMENTO. derivante da VERBALE DI

La formalità è riferita solamente a INTERA PROPRIETA' POSTA A CAGLI INTESTATA A

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DECRETO INGIUNTIVO, stipulata il 21/06/2016 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. Reg.part. N. 470- reg gen 3436 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CON SEDE A ORCIANO DI PESARO, contro , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

La formalità è riferita solamente a intera proprietà posta in località BAETO di Cagli intestata a

DECRETO INGIUNTIVO, stipulata il 21/06/2016 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. reg part. 471 - reg. gen. 3437 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO SEDE A ORCIANO DI PESARO, contro , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

La formalità è riferita solamente a INTERA PROPRIETA' POSTA A CAGLI LOC BAETO INTESTATA A (

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|                                                                       |              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. 10.000,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00      |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 0,00      |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di ATTO NOTARILE (dal 23/03/2001), con atto stipulato il 23/03/2001 a firma di NOTAIO FILIPPO BARILE FANO ai nn. 143623 di repertorio, trascritto il 13/04/2001 ai nn. 2506/1799.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI CAGLI CENSITI AL CATASTO AL f. 13 part.24-55-83, f.15 part.25.

per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di ATTO NOTARILE (dal 21/01/2002), con atto stipulato il 21/01/2002 a firma di NOTAIO FILIPPO BARILE - FANO ai nn. 148714 di repertorio, trascritto il 13/02/2002 ai nn. 1030/758.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI POSTI A CAGLI CENSITI AL CATASTO AL f. 35 part.79-101-102, f. 38 part. 44-45-53-55-59-60-61-62-63-64-65-66-97-101-103

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di ATTO NOTARILE (dal 17/02/1981 fino al 19/12/1996), con atto stipulato il 17/02/1981 a firma di NOTAIO RICCARDO RICCARDI URBINO ai nn. 13234 di repertorio, trascritto il 22/09/1981 a URBINO ai nn. 4206/3191.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI POSTI A CAGLI E CENSITI COME SEGUE: f. 13 part. 24-25-83, f.15 part. 25 , f.35 part. 101-102-79, f.38 part. 44-45-53-55-59-60-61-62-63-64-65-66-97-101-103.



per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di DECRETO TRASFERIMENTO TRIBUNALE DI URBINO (dal 19/12/1996 fino al 23/03/2001), con atto stipulato il 19/12/1996 a firma di TRIBUNALE DI URBINO, trascritto il 20/01/1997 a URBINO ai nn. 422/370. Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI POSTI A CAGLI CENSITI AL CATASTO AL f.13 part. 24-55-83, f.15 part. 25, f.35 part. 79-101-102, f. 38 part. 44-45-53-55-59-60-61-62-63-64-65-66-97-101-103

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CONC EDILIZIA N. 25 del 29.03.1997**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di MIGLIORAMENTO FONDARIO, COSTRUZIONE FABBRICATO RURALE AD USO STALLAOVINI, CON SALA MUNGITURA. DEPOSITO ATTREZZI, E MANGIMI, FIENILE, IN LOC MONTE PAGANUCCIO, presentata il 08/02/1982 con il n. 1797 di protocollo, rilasciata il 29/03/1982 con il n. 25 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Il titolo è riferito solamente a FABBRICATI POSTI IN LOC MONTE PAGANUCCIO

CONDONO EDILIZIO N. **PROT 6577**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di SANATORIA ABUSI EDILIZI NEI FABBRICATI POSTI IN LOC MONTE PAGANUCCIO, presentata il 31/03/1987 con il n. 6577 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**. Il titolo è riferito solamente a FABBRICATI POSTI IN LOC. MONTE PAGANUCCIO DI CAGLI. NON CI SONO DOCUMENTI CHE ATTESTANO IL RILASCIO, MA ALL'INETRNO DEL FASCICOLO E' PRESENTE UNA RICHIESTA DI RILASCIO PROTOCOLLATA DAL TECNICO IN DATA 22.11.1996, si presume quindi sia comunque stata completata.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CONC. ED. n. 7281 del 21.04.1987**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE SU TUTTI I FABBRICATI, presentata il 14/04/1987, rilasciata il 21/04/1987 con il n. 7281 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Il titolo è riferito solamente a A TUTTI I FABBRICATI PRESENTI

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **D.I.A. Prot. 13756**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di OPERE INTERNE PER LA REALIZZAZIONE SALA MUNGITURA E SALA LATTE OVINI, presentata il 05/11/1997 con il n. 13756 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a FABBRICATI POSTI IN LOCALITA' MONTE PAGANUCCIO N. 100 DI CAGLI

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **D.I.A. Prot. 11678**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE - RISANAMENTO CONSERVATIVO, rilasciata il 26/09/2002 con il n. 11678 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a FABBRICATI POSTI A CAGLI IN VIA STRADA MONTE PAGANUCCIO N. 100

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **D.I.A. Prot. 12614**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE - RISANAMENTO CONSERVATIVO, presentata il 24/08/2004 con il n. 12614 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a FABBRICATI POSTI IN VIA STRADA MONTE PAGANUCCIO N. 100 -CAGLI

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAGLI VIA MONTE PAGANUCCIO 100, FRAZIONE LOC BAETO

## FABBRICATO RESIDENZIALE INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO A

**FABBRICATO RESIDENZIALE INDIPENDENTE** a CAGLI VIA MONTE PAGANUCCIO 100, frazione LOC BAETO, della superficie commerciale di **403,99** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di fabbricato destinato a Residenza a servizio dell'Azienda agricola posto in via Monte Paganuccio n. 100 di Cagli, composto da Porticato - Soggiorno-sala-cucina-sala-camera-wc-ripostiglio-magazzino- CT al Piano Terra, 5 camere-wc-ripostiglio-yerrazzo al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo, ha un'altezza interna di mt. 2,70 -.Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 139 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 12,5 vani, rendita 445,44 Euro. indirizzo catastale: STRADA MONTE PAGANUCCIO N. 100, piano: T-1, intestato a . PER 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE DI CLASSAMENTO 11.10.2018 Prot. n.PS0093142

Coerenze: stessa proprietà da più lati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2004.



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono PESARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**SERVIZI**

|                        |                         |                     |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| asilo nido             | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale               | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi           | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia  | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde            | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

**COLLEGAMENTI**

|                           |                         |                     |
|---------------------------|-------------------------|---------------------|
| autostrada distante 60 KM | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 60 KM   | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| porto distante 60 KM      | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

|                                 |                         |                     |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano:               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione:                    | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:                     | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:                   | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici:               | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi:                        | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

La casa in questione è stata ristrutturata e manutentata a più riprese a partire dall'anno 1982 fino all'anno 2004 ma presenta difetti diffusi a tutti i livelli dagli impianti che funzionano con caldaia a legna che pare non essere totalmente idonea a sopperire all'intero volume dell'abitazione, alle parti strutturali che nella zona porticato necessita di riparazione a livello di sottofondazioni, agli infissi privi di vetrocamera e di vecchia realizzazione, per concludere con gli isolamenti mancanti sia sulle pareti murarie che sul tetto con evidenti tracce di umidità diffuse in tutta la casa e le finiture come i pavimenti e i servizi igienici che necessitano di urgenti manutenzioni.

Delle Componenti Edilizie:

|                                                                                       |             |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|
| <i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in pvc                                    | mediocre    | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi laterizio con coibentazione in assente | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni e pietra con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

*portone di ingresso:* realizzato in alluminio e vetro

mediocre ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 240 V conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★★★

*termico:* con alimentazione in legna i diffusori sono in radiatori ghisa conformità: conforme

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

*copertura:* doppia falda costruita in legno

nella media ★★★★★★★★★★

*solai:* latero-cemento

nella media ★★★★★★★★★★



*Esterno Fabbricato residenziale*



*Esterno Fabbricato residenziale*

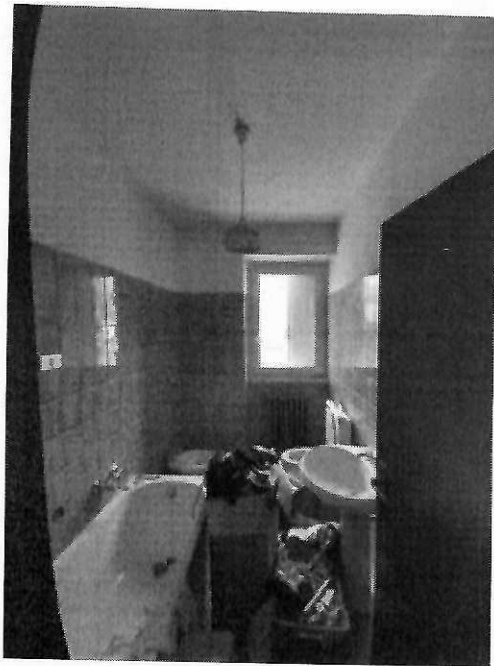


*Esterno Fabbricato residenziale*



*Soggiorno*





w.c.



camera

## CLASSE ENERGETICA:

F

[212,13 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2021-19958 registrata in data 06/07/2021

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione    | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| RESIDENZA      | 382,50        | x | 100 %  | = | 382,50        |
| PORTICATO      | 33,70         | x | 25 %   | = | 8,43          |
| TERRAZZO       | 65,30         | x | 20 %   | = | 13,06         |
| <b>Totale:</b> | <b>481,50</b> |   |        |   | <b>403,99</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del fabbricato residenziale si è proceduto come segue:

La parte residenziale è stata considerata pari al 100%, il porticato è stato considerato al 25%, l'ampio terrazzo è stato considerato al 20% ottenendo una superficie totale ragguagliata pari a mq. 403,98.



La superficie così ragguagliata è stata moltiplicata per il prezzo unitario di mercato che per questa zona può essere considerato pari ad Euro 500,00, per un valore totale pari ad euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **201.990,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 201.990,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 201.990,00**

BENI IN CAGLI VIA MONTE PAGANUCCIO 100, FRAZIONE LOC BAETO

## RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO B

**ricovero animali** a CAGLI VIA MONTE PAGANUCCIO 100, frazione LOC BAETO, della superficie commerciale di **985,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà (

Trattasi di capannoni agricoli in parte realizzati con struttura prefabbricata in CAV, in parte in muratura, destinati a Stalla, fienile, ricovero attrezzi, magazzino-laboratorio cereali, e magazzino lavorazioni generali con annesso wc. i fabbricati realizzati e manutentati a più riprese fino all'anno 2004, sono nelle normali condizioni di manutenzione a cui simili beni sono destinati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70 -3,20 - 4,50 - 6,00. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 139 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 2.160,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Monte Paganuccio n. 100, piano: T, intestato a per 1/2 ciascuno, derivante da Variazione del Classamento del 11.10.2018 Prot. PS0093142  
Coerenze: Stessa proprietà da più lati
- foglio 38 particella 140 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 30.00 Euro, indirizzo catastale: Strada Monte Paganuccio n. 100, piano: T, intestato a C per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da Variazione nel classamento del 11.10.2018 Prot. n.PS0093146  
Coerenze: stessa proprietà da più lati

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2004.





Stalle - Accessori Agricoli

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono PESARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

|                        |                         |                     |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| asilo nido             | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale               | nessuno                 | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi           | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia  | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde            | si di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

|                           |                         |                     |
|---------------------------|-------------------------|---------------------|
| autostrada distante 60 KM | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 60 KM   | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| porto distante 60 KM      | si di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |                     |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano:               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione:                    | si di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:                     | si di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:                   | si di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici:               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



servizi:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Pur essendo presenti rinuiti al Catasto sono ben identificati sul posto. Si tratta di 4 EDIFICI tra loro contigui ed adiacenti realizzati con struttura prefabbricata in cemento armato composto da pilastri travi e copertura in laterizio, che ospitano il fienile, la stalla, il ricovero attrezzi, ed un magazzino-laboratorio cereali. In adiacenze a quest'ultimo è presente un ulteriore edificio più basso costituito da struttura in muratura e tetto in latero cemento che ospita 2 ulteriori magazzini, un wc, la Centrale Termica, un locale lavorazione carni, e un essiccatoio.

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in tegole laterizio con coibentazione in inesistente

nella media ★★★★★★★★★★

*pareti esterne:* costruite in muratura di blocchi di cls vibrato con coibentazione in inesistente

nella media ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in cemento armato prefabbricato

nella media ★★★★★★★★★★

*copertura:* travi costruita in cemento armato prefabbricato

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*elettrico:* fuori traccia conformità: non rilevabile

al di sotto della media ★★★★★★★★★★



Fienile - Deposito Attrezzi



Deposito Attrezzi



Stalla - Magazzino



Laboratorio

Stalla



Magazzino

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione                                            | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|--------------------------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| FIENILE                                                | 259,50        | x | 100 %  | = | 259,50        |
| STALLA                                                 | 215,00        | x | 100 %  | = | 215,00        |
| RICOVERO ATTREZZI                                      | 174,20        | x | 100 %  | = | 174,20        |
| MAGAZZINO LABORATORIO<br>LAVORAZIONE CEREALI           | 215,00        | x | 100 %  | = | 215,00        |
| MAGAZZINO - CENTRALE<br>TERMICA - LAVORAZIONE<br>CARNI | 122,20        | x | 100 %  | = | 122,20        |
| <b>Totale:</b>                                         | <b>985,90</b> |   |        |   | <b>985,90</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo degli accessori agricoli che fanno parte di questo capitolo si sono considerati prezzi unitari a metro quadro uguali per ciò che concerne i locali prefabbricati ed un prezzo leggermente più alto per il locale che comprende laboratorio e lavorazioni carni-essiccatoio realizzato in opera come segue.

|                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| Fienile mq. 259,50 x euro 150,00 =                              | Euro 38.925,00 |
| Stalla mq. 215,00 x euro 150,00 =                               | Euro 32.250,00 |
| Ricovero Attrezzi mq. 174,20 x euro 150,00 =                    | Euro 26.130,00 |
| Magazzino Laboratorio mq. 215,00 x euro 150,00 =                | Euro 32.250,00 |
| Magazzino CT, Lav Carni, essiccatoio Mq. 122,20 x euro 200,00 = | Euro 24.440,00 |

Il Totale di tutti i fabbricati raggruppati tra di loro è pari ad Euro 151.830,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **153.995,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 153.995,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 153.995,00**

BENI IN CAGLI VIA MONTE PAGANUCCIO 100, FRAZIONE LOC BAETO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a CAGLI VIA MONTE PAGANUCCIO 100, frazione LOC BAETO, della superficie commerciale di **165.260,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo adiacente al centro aziendale di cui fa parte, composto da terreni agricoli vari per lo più seminativo, con zone a prato, altre a pascolo e bosco. Il terreno è un unico corpo ben raggiungibile, posto in collina con tratti a forte pendenza ed altri dove sono presenti movimenti franosi.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 4, superficie 8696, reddito agrario 17,96 €, reddito dominicale 15,72 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a ...
- foglio 38 particella 45 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo - 5, superficie 2600, reddito agrario 4,03 €, reddito dominicale 4,03 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli, intestato a ...
- foglio 38 particella 45 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe orto irriguo 1, superficie 1600, reddito agrario 11,57 €, reddito dominicale 20,66 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a ...
- foglio 38 particella 45 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe bosco misto 3, superficie 1002, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,41 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a ...
- foglio 38 particella 53 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo - 4, superficie 3302, reddito agrario 6,82 €, reddito dominicale 5,97 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli, intestato a ...
- foglio 38 particella 53 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 469, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,12 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a ...
- foglio 38 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 12142, reddito agrario 25,08 €, reddito dominicale 21,95 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a ...
- foglio 38 particella 59 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 5, superficie 30104, reddito agrario 46,64 €, reddito dominicale 46,64 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli,

intestato a CECCHI ROBERTO - MARINI MARINA

- foglio 38 particella 59 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 41306, reddito agrario 10,67 €, reddito dominicale 10,67 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 60 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe orto irriguo 1, superficie 648, reddito agrario 4,69 €, reddito dominicale 8,37 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli - Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 60 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 4, superficie 4704, reddito agrario 9,72 €, reddito dominicale 8,50 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli, intestato a
- foglio 38 particella 60 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 1278, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,33 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli - Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 19256, reddito agrario 39,78 €, reddito dominicale 34.81 €. indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc. Monte Paganuccio, intestato
- foglio 38 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 410, reddito agrario 0,64 €, reddito dominicale 0,64 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 204, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0.32 €. indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 3324, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 1,37 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 65 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 4, superficie 294, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,53 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 65 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco misto 2, superficie 6444, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 3,33 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 66 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 5, superficie 1909, reddito agrario 2,96 €, reddito dominicale 2,96 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 66 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 3115, reddito agrario 0,80 €, reddito dominicale 0,80 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 97 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo arborato 5, superficie 8237, reddito agrario 21,27 €, reddito dominicale 21,27 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 97 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 2, superficie 298, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,08 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 101 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe orto irriguo 1, superficie 200, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 2,58 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 38 particella 101 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco misto 3, superficie 100, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc



Monte Paganuccio , intestato a ...

- foglio 38 particella 101 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 28, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0.01 €. indirizzo catastale: Comune di Cagli LOc Monte Paganuccio, intestato a ...
- foglio 38 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 13590, reddito agrario 28,07 €, reddito dominicale 24,57 €, indirizzo catastale: Comune di Cagli Loc Monte Paganuccio, intestato a ...

Presenta una forma abbastanza regolare , un'orografia Uniforme , una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: presenti in minima parte , sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prevalenti cerealicole ,arboree: inesistenti ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono PESARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

|                        |                         |                     |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| asilo nido             | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale               | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi           | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia  | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde            | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

|                           |                         |                     |
|---------------------------|-------------------------|---------------------|
| autostrada distante 60 KM | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 60 KM   | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| porto distante 60 KM      | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|               |                         |                     |
|---------------|-------------------------|---------------------|
| esposizione:  | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

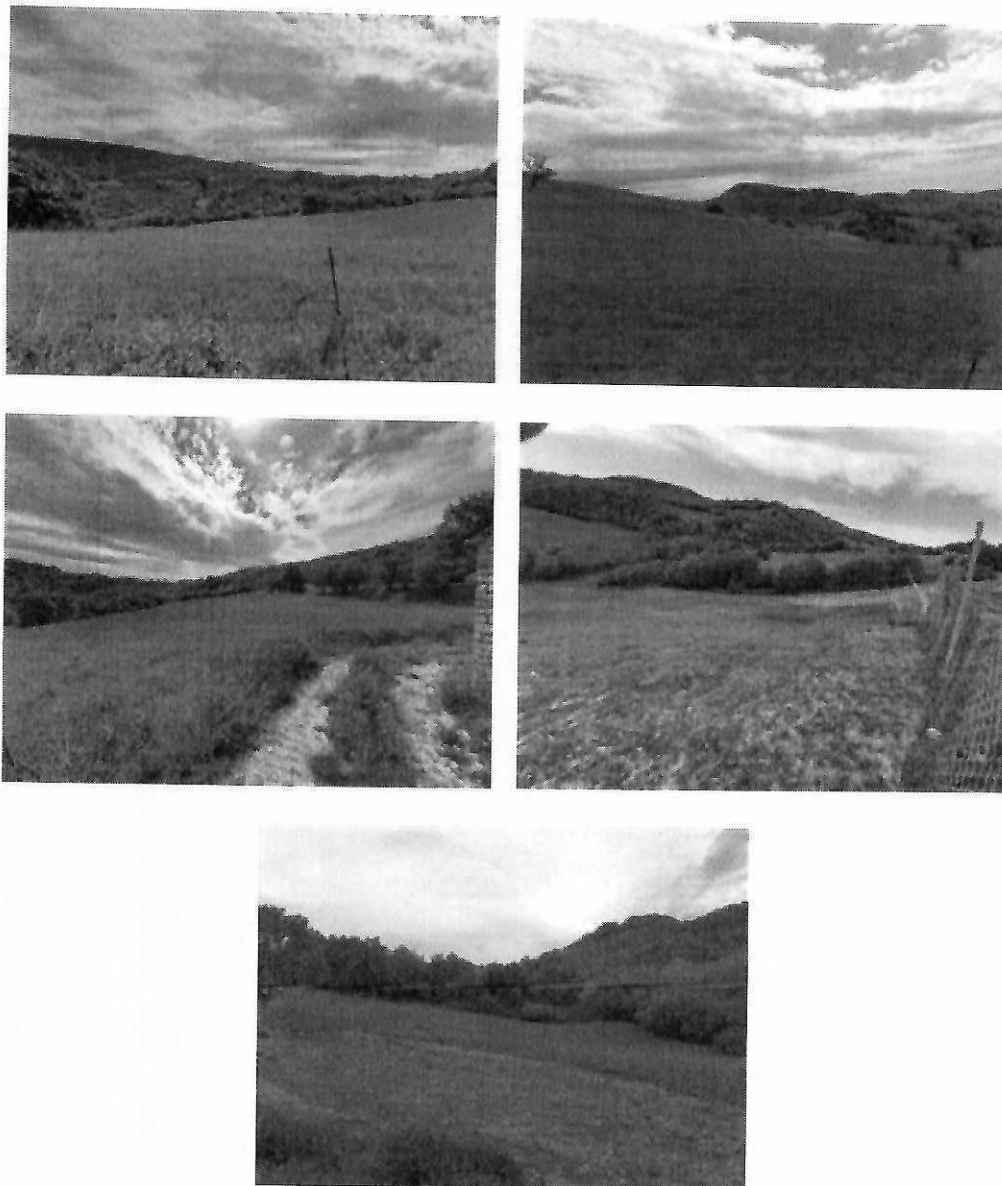
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni che compongono l'appezzamento in questione hanno differenti qualità come spesso avviene per simili beni in questa zona collinare della Provincia di Pesaro e Urbino. Quindi abbiamo come già esposto Terreni a destinazione seminativo, Seminativo Arborato, Orto irriguo, Prato-Pascolo - e Bosco per lo più di buona qualità le cui superfici sono le seguenti:

- Seminativo mq. 97.211,00



- Seminativo arborato mq. 8.237,00
- Orto irriguo mq. 2.448,00
- Prato - pascolo mq. 46.494,00
- Bosco mq. 10.870,00



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|



|                                      |                   |   |       |   |                   |
|--------------------------------------|-------------------|---|-------|---|-------------------|
| Terreno agricolo seminativo          | 97.211,00         | x | 100 % | = | 97.211,00         |
| terreno agricolo seminativo arborato | 8.237,00          | x | 100 % | = | 8.237,00          |
| orto irriguo                         | 2.448,00          | x | 100 % | = | 2.448,00          |
| prato -pascolo                       | 46.494,00         | x | 100 % | = | 46.494,00         |
| bosco                                | 10.870,00         | x | 100 % | = | 10.870,00         |
| <b>Totale:</b>                       | <b>165.260,00</b> |   |       |   | <b>165.260,00</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore degli immobili si è proceduto nel dividere le diverse qualità colturali ben evidenziate nelle visure catastali a cui sono stati applicati prezzi unitari di mercato come segue:

- Seminativo mq. 97.211 x euro 0,60 = Euro 58.326,60
- Seminativo arborato mq. 8.237 x euro 0,50 = Euro 4.118,50
- Orto Irriguo mq. 2.448 x euro 0,65 = Euro 1.591,20
- Prato - Pascolo mq. 46.494 x euro 0,15 = Euro 6.974,10
- Bosco mq 10.870 x euro 0,20 = Euro 2.174,00

TOTALE EURO 73.184,40

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **73.184,40**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 73.184,40**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 73.184,40**

BENI IN CAGLI VIA MONTE PAGANUCCIO 100, FRAZIONE LOC BAETO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a CAGLI VIA MONTE PAGANUCCIO 100, frazione LOC BAETO, della superficie commerciale di **100.443,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo posto nelle vicinanze del centro aziendale e della resatnte proprietà composto da terreni vari per lo più adibiti a pascolo con altre zone adibite a prato bosco e seminativo. Il terreno è un unico corpoben raggiungibile posto in collina, in una area in pendenza.



Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 5313, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 2,20 €, indirizzo catastale: Loc. Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 35 particella 101 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 2, superficie 19102, reddito agrario 9,87 €, reddito dominicale 24,66 €, indirizzo catastale: Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 35 particella 101 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 71206, reddito agrario 18,39 € reddito dominicale 18,39 € indirizzo catastale: Loc Monte Paganuccio, intestato a C
- foglio 35 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 4822, reddito agrario 18,39 €, reddito dominicale 18,39 €, indirizzo catastale: Loc Monte Paganuccio, intestato a

Presenta una forma regolare, un'orografia uniforme, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: presenti in minima parte, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: cerealicole ,arboree: assenti ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono PESARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

|                        |                         |                     |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| asilo nido             | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale               | medioere                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi           | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia  | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde            | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

|                           |                         |                     |
|---------------------------|-------------------------|---------------------|
| autostrada distante 60 KM | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 60 KM   | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| porto distante 60 KM      | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|               |                         |                     |
|---------------|-------------------------|---------------------|
| esposizione:  | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni in questione sono di diversa qualità, quindi nello specifico abbiamo una parte più grande adibita a pascolo, un'altra a prato, una a bosco ed il resto a seminativo tutte poste su zone in pendenza ma ben raggiungibili, le cui superfici sono le seguenti:

- Seminativo mq. 4.822,00
- Prato pascolo mq. 90.308,00
- Bosco mq. 5.313,00

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione             | consistenza       |   | indice |   | commerciale       |
|-------------------------|-------------------|---|--------|---|-------------------|
| terreno bosco misto     | 5.313,00          | x | 100 %  | = | 5.313,00          |
| terreno prato - pascolo | 90.308,00         | x | 100 %  | = | 90.308,00         |
| terreno seminativo      | 4.822,00          | x | 100 %  | = | 4.822,00          |
| <b>Totale:</b>          | <b>100.443,00</b> |   |        |   | <b>100.443,00</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore degli immobili si è proceduto nel dividere le diverse qualità colturali ben evidenziate nelle visure catastali a cui sono stati applicati prezzi unitari di mercato come segue:

- Bosco misto mq. 5313 x euro 0,20 = Euro 1.062,60
- Prato - pascolo mq. 90308 x euro 0,15 = Euro 13.546,20
- Seminativo mq. 4822 x euro 0,60 = Euro 2.893,20

TOTALE EURO 17.502,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **17.502,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.502,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.502,00**

BENI IN CAGLI VIA MONTE PAGANUCCIO 100, FRAZIONE LOC BAETO

**TERRENO AGRICOLO**



DI CUI AL PUNTO E

**terreno agricolo** a CAGLI VIA MONTE PAGANUCCIO 100, frazione LOC BAETO per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di 4 appezzamenti di terreno agricolo non contigui posti nella stessa località Monte Paganuccio ma più lontano rispetto agli altri appezzamenti che compongono il Lotto. Si tratta di due aree poste su aree di non facile accesso ed in aprte collocate all'interno della Riserva del Furlo, per lo più adibiti a pascolo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 6694, reddito agrario 1,73 €, reddito dominicale 1,73 €, indirizzo catastale: Loc Monte Paganuccio, intestato a (
- foglio 13 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 21833, reddito agrario 2,26 €, reddito dominicale 3,38 €, indirizzo catastale: Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 13 particella 83 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 5, superficie 13392, reddito agrario 2.075,00 €, reddito dominicale 2.075,00 €, indirizzo catastale: Loc Monte Paganuccio, intestato a'
- foglio 13 particella 83 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arborato 2, superficie 1855, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,48 €, indirizzo catastale: Loc Monte Paganuccio, intestato a
- foglio 15 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 12188, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 1,26 €, indirizzo catastale: Loc. Monte Paganuccio  
Coerenze:

Presenta una forma irregolare , un'orografia uniforme, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assentiIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono PESARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

|                        |                         |                                 |
|------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| asilo nido             | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale               | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi           | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia  | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde            | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



COLLEGAMENTI

autostrada distante 60 KM

nella media ★★★★★★★★★★

ferrovia distante 60 KM

nella media ★★★★★★★★★★

porto distante 60 KM

al di sotto della media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni che compongono questo gruppo hanno differenti qualità e sono state divise per qualità culturale in seminativo, prato-pascolo.

Sono posto in un area non facilmente raggiungibile, e le superfici sono le seguenti:

- Prato pascolo mq. 42.570,00

- Seminativo mq. 13.392,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore degli immobili si è proceduto nel dividere le diverse qualità culturali ben evidenziate nelle visse catastali a cui sono stati applicati prezzi unitari di mercato come segue:

- Prato - pascolo mq. 42.570 x euro 0,15 = Euro 6.385,50

- Seminativo mq. 13.392 x euro 0,50 = Euro 6.696,00

TOTALE EURO 13.081,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**13.081,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 13.081,50</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 13.081,50</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO E URBINO, ufficio tecnico di CAGLI, agenzie: DELLA PROVINCIA DI PESARO-URBINO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione                  | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|------------------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
|    | FABBRICATO                   |             |                 |                     |                     |
| A  | RESIDENZIALE<br>INDIPENDENTE | 403,99      | 0,00            | 201.990,00          | 201.990,00          |
| B  | ricovero animali             | 985,90      | 0,00            | 153.995,00          | 153.995,00          |
| C  | terreno agricolo             | 165.260,00  | 0,00            | 73.184,40           | 73.184,40           |
| D  | terreno agricolo             | 100.443,00  | 0,00            | 17.502,00           | 17.502,00           |
| E  | terreno agricolo             | 0,00        | 0,00            | 13.081,50           | 13.081,50           |
|    |                              |             |                 | <b>459.752,90 €</b> | <b>459.752,90 €</b> |

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

SI tratta di immobili che compongono un'azienda Agricola dove sono presenti l'abitazione, le infrastrutture necessarie allo svolgimento di tutte le attività correlate, e i terreni disposti su tre corpi uno dei quali il Corpo E ininfluente.

L'unica divisione ipotizzabile può riguardare il solo corpo D che potrebbe essere venduto in maniera autonoma, anche se considerato l'esiguo valore, non è ipotizzabile un suo scorporo per una vendita autonoma.

Il giudizio è di mantenere l'intero compendio immobiliare unito, così come è stato stimato.

|                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | <b>€. 0,00</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                                                                                                                                                                                                | <b>€. 459.752,90</b> |
| <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>                                                                                                                                                                                                                                              |                      |
| Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | <b>€. 0,00</b>       |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                                           | <b>€. 0,00</b>       |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                        | <b>€. 0,00</b>       |
| Riduzione per arrotondamento:                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>€. 752,90</b>     |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                                                                                                                                                        | <b>€. 459.000,00</b> |

data 09/07/2021

il tecnico incaricato  
DANIELE MAESTRINI

