
TRIBUNALE DI RIMINI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucarelli Aurelio, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2013 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****



contro

**** **Omissis** ****



INCARICO

Con udienza del 06/12/2013, il sottoscritto Arch. Lucarelli Aurelio, libero professionista, con studio in Via Aldo Montalti, 13 - 47921 - Rimini (RN), email aureliolucarelliarch@gmail.com, PEC aurelio.lucarelli@archiworldpec.it, Tel. 0541 781 191, Fax 157 4217, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2013 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Ricci Maria Antonietta presso il Tribunale di Rimini.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Bellaria-Igea Marina (RN) - Via Fornace, 21
- **Rif. 2** - Terreno ubicato a Bellaria-Igea Marina (RN) - Via Fornace, 21

DESCRIZIONE

RIF. 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BELLARIA-IGEA MARINA (RN) - VIA FORNACE, 21

Complesso immobiliare composto da fabbricato industriale ed accessori, sede di antica fornace, attualmente dismessa. Il fabbricato principale si sviluppa su 4 piani ed è composto da un corpo antico originario costruito all'inizio del secolo scorso e da un corpo aggiunto negli anni '60 con relativo scoperto di pertinenza. Alcune porzioni sono strutturalmente integre mentre altre sono da risanare e ristrutturare con particolare riferimento alla copertura del corpo antico, del tutto mancante. Nella stessa porzione mancano le opere di finitura e gli impianti. E' presente un ulteriore corpo (ex uffici) di un piano, in sede staccata adiacente il confine lato nord. Il terreno circostante è occupato in parte da piazzali di stoccaggio e strade interne e in parte da verde.

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A BELLARIA-IGEA MARINA (RN) - VIA FORNACE, 21

Terreni circostanti il complesso della ex fornace occupati in parte dal lago formatosi nel sito dell'ex cava e in parte da verde. L'area è lambita a Sud dal fiume Uso.

Quanto al QUESITO 1, di cui all'incarico, il CTU attesta che la documentazione ex art.

567 cod. proc. civ risulta completa ed idonea, avendola integrata con:

- estratto di mappa, visure e planimetrie catastali (all. 02);

- visure ipotecarie aggiornate (all. 03)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Bellaria-Igea Marina (RN) - Via Fornace, 21
- **Rif. 2** - Terreno ubicato a Bellaria-Igea Marina (RN) - Via Fornace, 21

TITOLARITÀ

RIF. 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BELLARIA-IGEA MARINA (RN) - VIA FORNACE, 21

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A BELLARIA-IGEA MARINA (RN) - VIA FORNACE, 21

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

RIF. 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BELLARIA-IGEA MARINA (RN) - VIA FORNACE, 21

Confina su due lati con la via Fornace, a Est con il terreno distinto con la part. 159, stessa proprietà, e a nord con le partt. 90, 270, 279 e 592.

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A BELLARIA-IGEA MARINA (RN) - VIA FORNACE, 21

I terreni corrispondenti alle partt. 58 e 159 confinano a Ovest con la part. 75 (terreno di pertinenza della ex Fornace), a Sud con le part. 57 e 59, a Est con la part. 98 e 261, e a nord con le partt. 246, 258 e 258.

CONSISTENZA

RIF. 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BELLARIA-IGEA MARINA (RN) - VIA FORNACE, 21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corpo storico P.T.	0,00 mq	2103,30 mq	1,00	2103,30 mq	0,00 m	
Corpo storico P.1	0,00 mq	2006,40 mq	1,00	2006,40 mq	0,00 m	
Corpo storico P.2	0,00 mq	2006,40 mq	1,00	2006,40 mq	0,00 m	
Corpo storico P.3	0,00 mq	1214,40 mq	1,00	1214,40 mq	0,00 m	
Corpo recente P.T.	0,00 mq	2475,00 mq	1,00	2475,00 mq	0,00 m	
Pensilina lato Sud	0,00 mq	311,25 mq	1,00	311,25 mq	0,00 m	T
Corpo recente P.1	0,00 mq	2475,00 mq	1,00	2475,00 mq	0,00 m	
Acc. esterni (Uffici-Loc. tec.-cab. ENEL-we)	0,00 mq	321,56 mq	1,00	321,56 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12913,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12913,31 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

E' stato adottato il coefficiente 1 per tutte le destinazioni perchè, trattandosi di un rudere con scarso valore commerciale, la stima verrà fatta in un'ipotesi di ristrutturazione in base alla capacità edificatoria dell'area, allo stato attuale corrispondente alle superfici edificate catastali presenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

RIF. 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BELLARIA-IGEA MARINA (RN) - VIA FORNACE, 21

Si precisa che :

- al Catasto Fabbricati la part. 75 deriva dalla part. 75 graffata con le partt. 506, 507 e 508 in virtù di Variazione del 25/08/1997 n. D01893.1/1997 in atti dal 25/08/1997 - Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione;
- al C.T. la part. 75 di mq 26.254 comprende la part. 55 di mq 6.254 e la part. 160 di mq 75, e deriva dalla part. 75 originaria di mq 20.000 in virtù di Tabella di variazione del 02/01/2003 n. 7.1/2003 in atti dal 02/01/2003 (prot. n. 2477);
- la part. 160 deriva dall'originaria part. 75 di mq 20.000 in virtù di Frazionamento n. 3182 in atti dal 14/08/1987.

DATI CATASTALI

RIF. 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BELLARIA-IGEA MARINA (RN) - VIA FORNACE, 21

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
10	75		1	D1				16082,47	T-1-2-3

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
10	75				Ente urbano		2 62 54		

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A BELLARIA-IGEA MARINA (RN) - VIA FORNACE, 21

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
10	58				Sem. arb.	2	32.496	260,98	243,35
10	159				Sem. arb.	2	9.414	75,6	70,5

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

SERVITÙ

- Servitù a favore della soc. "x, indicata nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita del Not. Alberto Ricci di Rimini del 29/10/1982, Rep. 159724/17734, ove si riporta che "Tra le parti, per sè ed aventi causa, si è costituita a carico della striscia di terreno indicata nella mappa catastale al Fg. 10 con la part. 55, venduta con il suddetto atto, una servitù gratuita e perpetua di attraversamento di un canale di drenaggio e scolo della cava, consentendo altresì alla parte venditrice l'accesso e il passaggio a piedi e con mezzi anche a motore onde mantenere tale opera in efficienza. Tale servitù è a favore della restante proprietà della Società venditrice";
- Servitù di acquedotto, a carico della part. 58 ed a favore del "Consorzio Acque per le province di Forlì e Ravenna" con sede in Forlì, P.zzale del Lavoro n. 1, costituita con atto autenticato dal Not. Enrico Franciosi di Rimini in data 16/06/1992, rep. 56859 e in data 25/09/1992, rep. 68640/5624, registrato a Rimini il 12/10/1992 al n. 2440 serie II ed ivi trascritto il 23/10/1992 all'art. 6878, nella cui nota di trascrizione si indica che "La parte "Concedente" si impegna, in caso di trasferimento del fondo o della parte di esso

interessata dalla servitù ad avvertire tempestivamente il Consorzio Acque ed a far subentrare l'acquirente in tutti gli obblighi derivanti dal titolo, richiamandoli nell'atto di trasferimento dell'immobile";

- Servitù permanente di attraversamento di collettori fognari, a favore di x costituita con atto per notaio Davide Zanotti di San Marino in data 29/07/2010, rep. 1566, atto estero depositato negli atti del notaio Luisa Rossi di Pesaro in data 2/08/2010 rep. 22558/7899, trascritto a Rimini il 3/08/2010 all'art. 7257, nella cui nota di trascrizione si indica che la società si obbliga a comunicare agli eventuali acquirenti od aventi causa a qualsiasi titolo, l'esistenza della servitù ed i relativi patti, obbligandosi altresì a farne espressa menzione nell'atto traslativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

RIF. 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BELLARIA-IGEA MARINA (RN) - VIA FORNACE, 21

Il complesso è costituito da due corpi di fabbrica di cui il più antico in mattoni facciavista, privo di copertura; il più recente è costituito da due porzioni, una adiacente la fabbrica antica con copertura in travi metalliche e pannelli termoisolanti e l'altra con struttura in C.A. e tamponamento in mattoni, lasciati a vista esternamente, la copertura è costituita da travi in C.A. e tavelloni con manto di tegole.

STATO DI OCCUPAZIONE

RIF. 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BELLARIA-IGEA MARINA (RN) - VIA FORNACE, 21

L'immobile risulta libero

RIF. 2 - TERRENO UBICATO A BELLARIA-IGEA MARINA (RN) - VIA FORNACE, 21

L'immobile risulta libero

L'immobile si trova allo stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

RIF. 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BELLARIA-IGEA MARINA (RN) - VIA FORNACE, 21

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/10/1982 al 18/03/1998	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Rimini	23/11/1982		5542
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rimini	18/11/1982	5261	
Dal 04/10/1985 al 18/03/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Alberto Ricci	04/10/1985	167371/19980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Rimini	30/10/1985		4543
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Rimini	24/10/1985	4225		
Dal 18/03/1998 al 14/02/2012	**** Omissis ****	Cambio denominazione sociale				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Not. Maria Chiara Scardovi di Cesena	18/03/1998	52598		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Rimini	05/06/1998		3912 cui ha fatto seguito nota di trascrizione in rettifica del 20/10/1998, art. 7434	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/02/2012	**** Omissis ****	Trasferimento sede sociale				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Not. Umberto Zio	14/02/2012	111143/16559		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Rimini	22/02/2012		1759	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- Nella nota di trascrizione del sopra citato atto del 29/10/1982, rep. 159724/17734 è indicata la convenzione per la coltivazione della cava "Bellaria", stipulata dalla parte venditrice con il Comune di Bellaria -Igea Marina con atto del Segretario Comunale del 6/09/1978, rep. 1248, di cui la parte acquirente si assume tutti gli obblighi ivi stabiliti, al fine di consentire alla Soc.x. l'esercizio della cava medesima, così come convenuto. Tale convenzione è citata anche nella nota di trascrizione dell'atto del 4/10/1985, rep. 167371/19980.

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

RIF. 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BELLARIA-IGEA MARINA (RN) - VIA FORNACE, 21

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Rimini, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria di Lire 800.000.000** derivante da mutuo di Lire 400.000.000
Iscritto a Rimini il 20/11/1987
Reg. gen. - - Reg. part. 1512
Importo: € 413.165,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalita a carico dell'acquirente
Rogante: Not. Marchionni di Gabicce Mare

Data: 05/11/1987

N° repertorio: 129295/3657

- **ipoteca volontaria di Lire 2.250.000.000** derivante da mutuo di Lire 1.000.000.000

Iscritto a Rimini il 30/11/1993

Reg. gen. - - Reg. part. 1477

Importo: € 1.162.028,02

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalita a carico dell'acquirente

Rogante: Not. Barbara Ciacci

Data: 22/11/1993

N° repertorio: 72189/2560

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Rimini il 20/09/2006

Reg. gen. - - Reg. part. 4167

Importo: € 3.300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalita a carico dell'acquirente

Capitale: € 2.200.000,00

Rogante: Not. Del Gaudio

Data: 15/09/2006

N° repertorio: 74089/20953

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Rimini il 26/10/2006

Reg. gen. - - Reg. part. 4684

Importo: € 1.950.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalita a carico dell'acquirente

Capitale: € 1.300.000,00

Rogante: Not. Del Gaudio

Data: 15/09/2006

N° repertorio: 74090/20954

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 421 del 30/01/2007 (Erogazione parziale) 2. Annotazione n. 607 del 02/04/2008 (Quietanza e conferma)

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Rimini il 17/05/2013

Reg. gen. - - Reg. part. 4154

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalita a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo approssimativo di € 1.402,00 di cui € 402,00 per diritti e imposte e € 1.000,00 per onorari (oltre IVA e oneri di legge), come riepilogato nella tabella seguente.

Formalità	Importo	0,50% Val. Ipot.	Diritto	Costo totale
-----------	---------	------------------	---------	--------------

		- min € 168,00	fisso	
ip. vol.			€ 35,00	€ 35,00
ip. vol.			€ 35,00	€ 35,00
ip. vol.			€ 35,00	€ 35,00
ip. vol.			€ 35,00	€ 35,00
pignoram.		€ 168,00	€ 94,00	€ 262,00
TOTALE				€ 402,00
<i>ONORARI</i>	n° formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
TOTALE GENERALE				€ 1.402,00



Detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio solo all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco delle formalità, aggiornato al 18.04.2013, è allegato al n. 03

NORMATIVA URBANISTICA

Come meglio descritto nel C.D.U. (all. 05), in base al PSC-RUE, adottato con Del. di C.C. n. 13 del 28/01/2014, l'area è destinata a zona di nuovo insediamento secondo i criteri della perequazione (indice pereq. 0,10-0,15 mq/mq) per funzioni prevalentemente turistico-ricettive-alberghiere di cui all'art. 67 delle NTA e art. 2.18 delle NdA del RUE. Sono ammesse destinazioni direzionali, artigianali, commerciali nonché attività espositive, culturali, ricreative e sportive.

REGOLARITÀ EDILIZIA

RIF. 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BELLARIA-IGEA MARINA (RN) - VIA FORNACE, 21

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

- Licenza Edilizia n. 160/62 del 19/05/1962 per costruzione della copertura dell'essicatoio del corpo centrale;
- Licenza Edilizia n. 194/69 del 9/10/1969 per ampliamento dell'essicatoio;
- Licenza Edilizia n. 322/72 del 21/09/1972;
- Licenza edilizia n. 214/75 del 06/08/1975;
- Manutenzione Straordinaria n. 312/82: autorizzazione non rilasciata per mancanza d'integrazione
- Concessione Edilizia n. 184/97 presentata l'11/04/1997;
- Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 n. 2891/B del 27/03/1998
- D.I.A. per opere di Manutenzione Straordinaria relative all'adeguamento strutturale della copertura lato monte, prog. 203/2003 del 30/04/2003: diniegata
- D.I.A. prog. 512/2003 del 15/11/2003 per costruzione della copertura lato monte dell'essicatoio
- Accertamento Edilizio del 25/08/2009, prot. n.22591, inoltrato anche alla Procura della Repubblica, a seguito del verbale dei tecnici comunali prot. 27934 del 16/10/08 e successivo prot. 29877 del 4/11/08;
- Comunicazione di avvio Procedimento amministrativo prot. n. 29954 del 5/11/2008 per abusi edilizi;
- Disposizione Dirigenziale per ingiunzione di demolizione prot. 16106 del 30/06/09
- Accertamento di violazione per costruzioni in zone sismiche prot. 22591 del 25/08/09 con disposizione di presentare la sanatoria strutturale entro i successivi 60 gg.
- Autorizzazione Sismica 1836/A prot. 19874 del 29/06/2010.

Rispetto alla DIA 512/2003 la copertura è stata realizzata ad una quota d'imposta più alta di 1 metro con conseguente aumento di volume oltre il 20%: per tali opere è stata presentata la Sanatoria strutturale sopradescritta. L'abuso doveva essere regolarizzato anche sotto il profilo urbanistico-edilizio ma, per sopraggiunti problemi economici in capo alla soc. **** Omissis ****, il professionista incaricato, che pure

vanta un credito nei confronti della società di circa € 8.000,00 (all.0.5) ha sospeso il proprio incarico e la pratica non è stata presentata.

Per la regolarizzazione occorre presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della L. R. 23/04 con un costo minimo dell'oblazione di € 2.000.000.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'area è situata a monte della ss.16 ed è ottimamente collegata al centro urbano dal quale dista km 1,3 e 900 m dal porto canale. Una comoda ciclabile corre sull'argine del fiume Uso, collegandola al centro e alla marina. Il corpo antico dell'edificio è un bell'esempio di archeologia industriale. L'intero sito circostante, compreso il lago di cava, ormai naturalizzato e ricco di fauna, offre grandi opportunità di riqualificazione del territorio alla scala urbana, anche in previsione della dismissione del vicino depuratore, prevista nel nuovo strumento urbanistico in fase di approvazione. Come discusso nell'ultimo Vertice del 17 aprile 2014 "...L'amministrazione comunale ha rassicurato le categorie intervenute sottolineando il fatto che le attuali destinazioni urbanistiche...non permettono le ipotesi ...(come ad esempio il commercio all'ingrosso) in quanto sull'area in questione oggi si possono prevedere tutta una serie di usi urbanistici, ma nessuno in modo esclusivo, ovvero è possibile esercitare licenza di commercio al dettaglio (e non all'ingrosso), pubblici esercizi, uffici, strutture per il verde e per il tempo libero e la cultura ma non singolarmente ed esclusivamente...ribadendo la valenza di quell'area come polo di attrazione turistica e a forte valenza pubblica...". A riprova delle notevoli potenzialità d'uso e riconversione dell'area si veda il progetto allegato, presentato nel gennaio 2013 da **** Omissis **** - Residenza Sanitaria Assistenziale "Villa Val Verde" per la realizzazione di una Residenza Assistita per Anziani, nel quale si prevedeva di salvaguardare le preesistenze architettoniche di pregio mediante adeguato restauro-ripristino, ricostruire le superfici ammissibili con diversa sagoma, mantenendo la superficie lorda complessiva esistente, di circa mq 12.900. Il progetto, pur se non accolto per ragioni interne all'amministrazione, testimonia le notevoli potenzialità del sito. Nelle simulazioni eseguite con attenta analisi dei costi, per usi di commercio, terziario e residenziale, si stima che l'intervento possa richiedere un investimento complessivo di circa 25/30.000.000 di Euro, condizione che ovviamente restringe il campo dei potenziali investitori, comprimendone il valore. Da ciò si evince che, pur trattandosi di complesso immobiliare divisibile in lotti, la sua parcellizzazione ne pregiudicherebbe il valore, in un'ottica di trasformabilità e riqualificazione complessiva dell'area.

Pertanto la stima segue il metodo dell'analisi "costi-benefici" e del "prezzo edonico" ovvero la valutazione indiretta di beni che allo stato attuale hanno scarso mercato ma che per costituzione possono, nel nostro caso, dar luogo ad un ampio spettro di ipotesi di utilizzazione: dal centro sportivo e ricreativo con annessa area camping ad alloggi, uffici, hotel, spazi espositivi e commerciali.

Data la varietà delle destinazioni ipotizzate, attraverso l'indagine di mercato si è ricavato un prezzo di vendita medio di ca € 2.600,00/mq da cui si è desunto un valore dei beni, allo stato attuale, compreso tra € 310,00 e 350,00 al mq.

A sostegno della presente valutazione si riporta analoga stima, fatta dal CTU Bernardi nella procedura RGE 182/11, depositata il 29/01/2013, nella quale si assegna un valore al compendio di €/mq 344,00.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO UNICO

- **Rif. 1** - Fabbricato Industriale ubicato a Bellaria-Igea Marina (RN) - Via Fornace, 21
Complesso immobiliare composto da fabbricato industriale ed accessori, sede di antica fornace, attualmente dismessa, e relative terreno di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 75, Zc. 1, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 75, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Rif. 2** - Terreno ubicato a Bellaria-Igea Marina (RN) - Via Fornace, 21
Terreni circostanti il complesso della ex fornace occupati in parte dal lago formatosi nel sito dell'ex

cava e in parte da verde.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 58, Qualità Sem. arb. - Fg. 10, Part. 159, Qualità Sem. arb.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 4.390.525,40



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Fabbricato Industriale Bellaria-Igea Marina (RN) - Via Fornace, 21	12913,31 mq	340,00 €/mq	€ 4.390.525,40	100,00	€ 4.390.525,40
Rif. 2 - Terreno Bellaria-Igea Marina (RN) - Via Fornace, 21	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 0,00
Totale lotto:					€ 4.390.525,40



Valore di stima: € 4.390.525,40

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 3.512.420,32

In cifra tonda: € 3.500.000,00

La presente relazione si compone di pagine 10 oltre agli allegati di seguito elencati:

- x 01 documentazione fotografica
- x 02 documentazione catastale
- x 03 documentazione Agenzia del Territorio
- x 04 documentazione edilizia
- 05 altra documentazione



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimento.

Rimini, li 28/04/2014

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucarelli Aurelio

