

TRIBUNALE DI PORDENONE

Procedura : SANTAROSSA SPA in liquidazione

Liquidatore Giudiziale: dott. MASSIMO ROMA

**RELAZIONE TECNICA IN AGGIORNAMENTO ed integrazione
della perizia redatta dall'ing. Carlo Sega**

Immobili siti nei Comuni di Fontanafredda (Pn) -

A seguito dell'incarico ricevuto dal **dott. Massimo Roma**, liquidatore giudiziale della Soc. Santarossa SPA in liquidazione, di integrare ed aggiornare la valutazione degli immobili di proprietà della ditta Santarossa SPA e situati nel Comune di Fontanafredda (Pn) – Via Chiaradia, già oggetto di relazione peritale estimativa redatta dall'ing. Carlo Sega di Pordenone - datata 29.08.2014, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso - Via Dello Squero civ.3, perito del Tribunale di Treviso, perito della Corte d'Appello di Venezia e della Corte d'Appello di Trieste, ha effettuato nelle date 16 novembre 2016 e 27 gennaio 2017 i sopralluoghi presso l'immobile sito in Fontanafredda (Pn), Via Chiaradia.

In tale sede ha esaminato gli immobili, redigendo apposita documentazione fotografica.

Le fotografie ritraenti lo stato e condizione dell'immobile all'atto dei sopralluoghi svolti vengono allegate alla presente relazione.

Si è quindi provveduto ad esaminare la relazione peritale redatta dall'ing. Carlo Sega, ad esaminare la nuova documentazione trasmessa allo scrivente dal dott. Massimo Roma (preventivo redatto da impresa edile inerente lavori

sulla copertura), pervenuti successivamente al sopralluogo svolto, ad acquisire il certificato di abitabilità dell'immobile, ad assumere infine utili informazioni presso terzi.

Si è quindi provveduto ad effettuare alcune misurazioni dell'immobile al fine di verificarne la sua conformità urbanistica.

Sostanzialmente, con la presente relazione, vengono riepilogati alcuni dati e descrizioni contenute nella relazione peritale redatta dell'ing. Carlo Segà, integrata poi la relazione con delle necessarie precisazioni in ordine alla descrizione ed allo stato attuale nonché manutentivo degli immobili, alla loro conformità urbanistica (dichiarazione aggiuntiva del professionista e verifiche effettuate dallo scrivente in loco e presso la P.A.), alla destinazione urbanistica dei terreni, al rilascio del certificato di agibilità, nonché a riferire al riguardo della stima del compendio all'attualità.

Sulla base degli accertamenti e sopralluoghi svolti lo scrivente espone la seguente relazione integrativa.

LOTTO UNICO:

1.1 DESCRIZIONE CENSUARIA dei BENI - CONFINI

Le unità immobiliari qui considerate sono così individuate all'U.T.E. di Pordenone:

Comune di Fontanafredda

Catasto Terreni:

Foglio 55

mapp. 509 Ente Urbano Ha: 1.38.06

mapp. 518 seminativo cl.3 Ha: 0.31.40 RD€ 24,33 RA€ 17,84

mapp. 436 seminativo cl.3 Ha: 0.32.75 RDE 25,37 RA 18,61

Catasto Urbano:

Foglio 55

- mapp.509 Via Chiaradia P.T. categ. D/7 RCE 38.442,00

Intestazione: SANTAROSSA SPA P.I. 00071820930

Stato di diritto: proprietà per 1/1

Confini: la proprietà, formante unico corpo, confina da nord in senso orario, con altro foglio di mappa, mapp. 516,510, 551, 438, salvo altri o variati.-

^^^

1.2 PROVENIENZA

Gli immobili qui in oggetto sono pervenuti alla ditta Santarossa spa per atto di compravendita notaio Guido Bevilaqua di Pordenone del 29.09.2008, rep. n.33756, trascritto a Pordenone il 13.10.2008 ai nn. 16147/10804

^^^

1.3 DESCRIZIONE degli IMMOBILI

La descrizione degli immobili è contenuta nella relazione dell'ing. Carlo Sega di Pordenone datata 24.08.2014.

Riassumendo, il capannone, ubicato in Fontanafredda (Pn) – località Camolli, ha fondazioni in c.a. con cordature di collegamento e fondazioni in cemento armato, pilastri e travi in c.a.; uffici e servizi del personale ricavati all'interno con struttura in laterizio intonacato, tamponamenti in pannelli orizzontali in cemento armato vibrato dello spessore di cm.20, finiti con ghiaino lavato, copertura piana con struttura in tegolo in cemento

armato precompresso, manto di copertura con guaina in poliestere, serramenti interni degli uffici e servizi tamburati, serramenti esterni in metallo e vetro e metallo e vetrocamera, pavimenti in cls liscio, pavimenti degli uffici e dei bagni in piastrelle di ceramica, rivestimenti bagni in piastrelle di ceramica, divisori interni in muratura di laterizio intonacata, controsoffitti in lastre di fibrocemento, lattonerie in lamiera d'acciaio, portoni in struttura metallica.

La superficie dello stabilimento sarebbe così suddivisa:

- Produzione (corpo ABCD):	tot. mq.	6.893
- Produzione (indicato come archivio):	tot. mq.	476
- Uffici, disimpegni, corridoi:	tot. mq.	120
- Spogliatoi:	<u>tot. mq.</u>	<u>48</u>
Complessivamente	mq.	7.537

Alla descrizione operata dal professionista, secondo quanto dallo scrivente accertato all'atto del sopralluogo svolto in loco nel mese di novembre 2016, nonché secondo il contenuto della recente documentazione fornita (preventivo redatto da impresa edile), si dà atto della presenza di tracce infiltrazioni dalla copertura dello stabile, in corrispondenza dell'unione dei corpi denominati A-B e C-D nelle schede catastali – quadro d'unione (linea soffitto tra A-B e C-D).

All'atto dei sopralluoghi, stante l'assenza di periodi di piogge, non si sono ravvisate infiltrazioni.

A soffitto e sui pilastri erano però presenti delle tracce/percolazioni, sintomi questi della presenza di infiltrazione d'acqua.

Secondo il preventivo redatto dall'impresa Edile Maccan, che si unisce in

copia alla presente relazione, i costi stimati per la sistemazione della problematica, uniti a quelli inerenti la sistemazione di una lastra di copertura rotta e di un serramento da sigillare, ammonterebbero a circa € 28.000,00 + Iva.

Va quindi precisato che il terreno a destinazione agricola di cui al mappale n. 436 non appare materialmente separato dall'altro fondo (mapp. n. 438), quest'ultimo di proprietà di terzi.

Va inteso che le superficie dei terreni sopra indicate vanno considerate come superficie catastali.

Nessun rilievo e/o riconfinazione dei fondi è stato eseguito in quanto non espressamente richiesto con l'incarico affidato.

^^^

1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione dell'ing. Carlo Segà, nonché il contenuto della relazione, sul punto "destinazione urbanistica dei fondi" così specifica:

" lotti di terreno di complessivi catastali mq. 20.221 (di cui mq. 3.140 del mappale 518 ricadono in zona di viabilità; mq.3.275 del mapp. 436 ricadono in zona agricola E.6.2 e parte in viabilità; mq. 13.806 circa ricadono in zona omogenea D.2.0 a destinazione produttiva".

Secondo i dati ed i conteggi effettuati dal perito, per i mq. 13.806 circa di superficie ricadente in Zona Omogenea D.2.0 a destinazione produttiva e secondo l'entità della superficie coperta (mq. 7.537) ne conseguirebbe una residua potenzialità edificatoria di circa mq.746, ottenuta:

$\text{mq. } 13.806 \times 0,60 = \text{mq. } 8.283$ circa (con sola destinazione diversa dalla

produttiva in quanto l'indice massimo del 50% è oramai saturo).

^^^

1.5 SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA e REGOLARITA' URBANISTICA

Secondo quanto riportato nella perizia di stima dell'ing. Sega, le unità immobiliari in oggetto sono state realizzate

- concessione edilizie n.002/153 del 11.10.2002, pratica edilizia n.002/153 prot. 9418;
- D.I.A. del 28.11.2002
- D.I.A. del 20.11.2003 prot. 25373
- Ricontrando poi che il Comune di Fontanafredda ha rilasciato certificato di agibilità n.002/153 Ag - prot. 27473 del 01.02.2011.

In merito alla regolarità urbanistica

L'ing. Carlo Sega ha fornito sua dichiarazione in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile (dichiarazione 16.01.2017).

Lo scrivente, effettuato un ulteriore sopralluogo in loco in data 27.01.2017, ha appurato che, rispetto al progetto licenziato dal Comune, vi sono delle modifiche interne, sia all'interno del corpo uffici, sia per dimensione del corpo uffici all'interno del capannone, sia per mancata separazione della zona archivio nel capannone dalla restante area produttiva.

Sentito l'ufficio tecnico del Comune di Fontanafredda ha appurato che, secondo la legge Regionale n.19 del 2009, le modifiche interne rientrano in opere di manutenzione ordinaria, soggette solamente a semplice comunicazione da depositare in Comune, senza verifica e/o controllo successivo da parte del Comune.

Tale situazione, a parere dello scrivente, porta comunque alla necessità di depositare in Comune una comunicazione semplice con rappresentazione delle modifiche apportate.

Per quanto attiene invece alla separazione della zona archivio da quella dell'area produttiva, stante l'esaurimento dell'indice edificatorio per tale ultima destinazione, necessiterà probabilmente eseguire una materiale separazione delle due aree (archivio dalla produttiva), come figurante nel progetto approvato, con realizzazione delle pareti.

Tale aspetto (necessità di esecuzione o meno delle opere di delimitazione) dovrà essere affrontato con l'ufficio tecnico del Comune di Fontanafredda.

1.6 OCCUPAZIONE degli IMMOBILI

Per quanto accertato dalla documentazione fornita dal dott. Massimo Roma, parte dell'immobile è stato locato dalla Santarossa s.p.a. alla soc. Sulvag srl con contratto di locazione 20.09.2012 dell'importo di € 8.000,00 mensili, con rivalutazioni Istat.

La porzione di immobile locata corrisponde a mq. 5.470 circa (sulla complessiva di mq. 7.540 circa) ed è rappresentata con colore verde nell'allegata planimetria unita al contratto.

I rimanenti mq. 2.000 circa di fabbricato sono rimasti a disposizione di Santarossa s.p.a. e sarà cura di quest'ultima, nel caso di utilizzo che comporti il parere dei vigili del fuoco, realizzare la compartimentazione ed eseguire quanto sarà prescritto dai Vigili del Fuoco.

1.7 STIMA degli IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione degli immobili, delle loro caratteristiche e consistenza, in termini di superficie, dello stato delle finiture ed impianti, delle caratteristiche costruttive dell'edificio, considerata la destinazione urbanistica vigente in Comune di Fontanafredda, lo stato e condizione dei fondi, l'occupazione in essere, considerato altresì i valori di mercato di immobili consimili nella zona e quant'altro influente sul valore.

Viene altresì considerata la previsione di spesa per la risoluzione della problematica alla copertura (infiltrazioni) così come ben dettagliata nel preventivo di spesa 30.11.2016 redatto dall' Impresa Maccan.

Viene quindi considerato il valore all'attualità del compendio, secondo gli attuali valori di mercato di immobili similari nella zona, che si è appurato risultare in linea con la redditività prodotta dalla locazione in essere.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di stima ing. Carlo Segà – perizia 24.08.2014

valore di realizzo € 1.530.000,00

aggiornamento valore immobile all'attualità

valore € 1.330.000,00

- a detrarre importi per sistemazione copertura/
sistema deflusso acque e riduzione per
necessità compartimentazione zone locate-non
locate, nonché per le modifiche catastali, per la
regolarizzazione da presentare in Comune, per
opere da realizzare a separazione zona

archivio da area produttiva e quindi
per procedura di vendita mediante asta
complessivamente, a detrarre - indicativi € 70.000,00
Restano € **1.250.000,00**

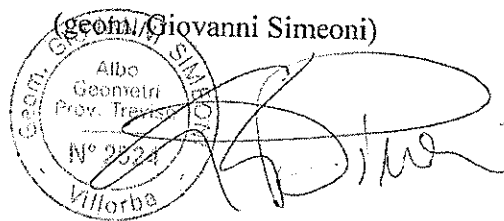
(diconsi euro unmilione duecentocinquantamila/00)

Per tutto quanto non descritto nella presente relazione integrativa si fa
quindi riferimento al contenuto della relazione peritale dell'ing. Carlo Sega.

Treviso 27.01.2017

IL PERITO

(~~geom.~~ Giovanni Simeoni)



Allegati:

Allegato n. 1 - Certificato agibilità

Allegato n. 2 - Fotografie

Allegato n. 3 - Dichiarazione 16.01.2017 ing. Sega in ordine alla conformità urbanistica

Allegato n. 4 - Preventivo sistemazione copertura

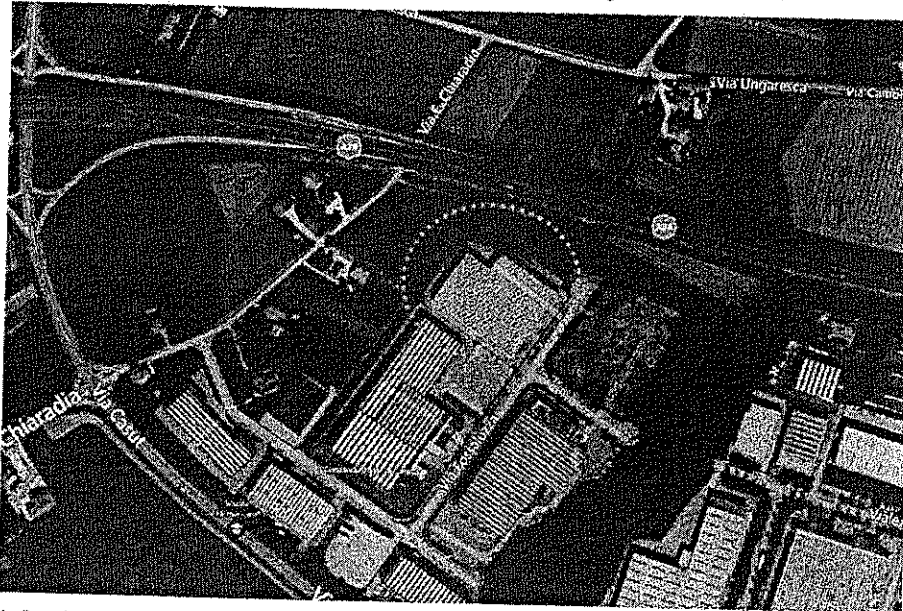
Allegato n. 5 - Contratto di locazione

PROVINCIA DI PORDENONE

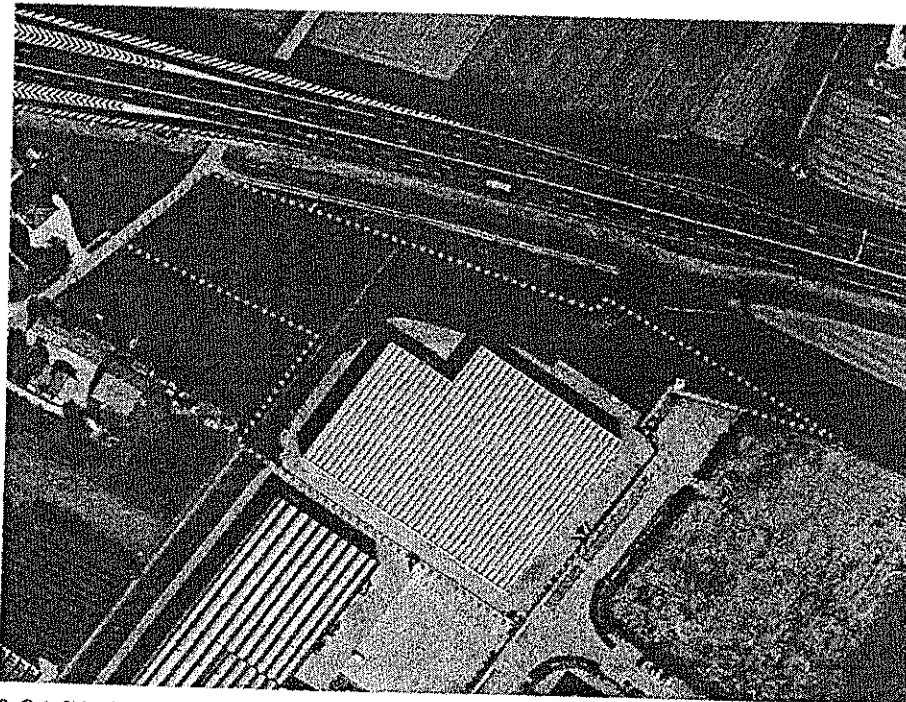
C) COMPLESSO INDUSTRIALE IN FONTANAFREDDA

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati in 33074 Fontanafredda, via Chiaradia snc, nello stabilimento di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento - GENERALE



2. Ortofoto: localizzazione dello stabilimento - PARTICOLARE (compresi terreni liberi 436, 518)

INGEGNERI
ALBO PROVINCIALE
PORDENONE
C.T.A. N. 177

Perizia Estimativa

GEOMETRI
 V. CA
 V. CA

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Ditta Intestata (dati anagrafici)	Codice Fiscale / P.IVA
SANTAROSSA SPA	00071820930

DATI CENSUARI

CATASTO TERRENI (N.C.T.)

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie (mq.)	RDE	RAE
55	509	E.U.	13.806	/	/
55	518	Seminativo / 3	3.140	24,33	17,84
55	436	Seminativo / 3	3.275	25,37	18,61
Totale:			20.221		

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Agenzia Entrate
 BARCA DA BOLLO €16,00
 SEOTCI/00
 00017567 0000315A W134W01
 00009026 27/08/2014 18:39:02
 4578-00088 950841891008E4FA
 IDENTIFICATIVO: 01121498783867
 0 1 12 149878 386 7

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.)

Fo.	Mapp.	Sub	Cat.	Vani	Mq.	RCE	Indirizzo	Piano
55	509		D/7			38.442	Via Chiaradia	T

La documentazione catastale corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.

COERENZE (intero complesso m.li 509, 436, 518)

NORD:	altro foglio
EST:	Mappali 516-510
SUD:	Mappali 438-551-510-516
OVEST:	Mappali 551-438

PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

- Atto di compravendita dd. 29.09.2008 del Notaio Guido Bevilacqua di Pordenone, n. 33756 rep., n. 23799 fasc., registrato a Pordenone il 13.10.2008 al n. 11555/1T, ivi trascritto il 13.10.2008 ai nn. 16147/10804.

ZONA

<input type="checkbox"/>	Centro Storico	<input type="checkbox"/>	Centrale
<input type="checkbox"/>	Semicentrale	<input type="checkbox"/>	Semiperiferica
<input checked="" type="checkbox"/>	Periferica	<input type="checkbox"/>	Isolata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona periferica del Comune di Fontanafredda, posta a sud del medesimo comune, caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione artigianale, industriale, prevalentemente di dimensioni medio - piccole.

INFORMAZIONI

Perizia Estimativa

Il
di
fa
con
dominare
de
sfor

COLLEGAMENTO VIARIO

Scarso
Discreto

Buono
Ottimo

- A circa 800 mt dal raccordo autostradale della A28 Conegliano-Portogruaro.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI FABBRICATI

Terreni:

lotti di terreno di complessivi catastali mq. 20.221 (di cui mq. 3.140 del mappale 518 ricadono in zona "viabilità", mq. 3.275 del mapp. 436 ricadono parte in in Zona agricola E.6.2 e parte in "viabilità"; mq. 13.806 circa in Zona Omogenea D.2.0. a destinazione produttiva), piano di forma irregolare, completamente sistemato ed attrezzato (rete di smaltimento delle acque meteoriche, piazzali asfaltati, marciapiedi in c.a. e bentonella, recinzione in muretto in c.a. con sovrastante cancellata metallica; nr. 2 cancelli d'accesso carraio in metallo scorrevole su guide comandato elettricamente a distanza, n. 2 cancelli d'accesso pedonale in metallo comandati elettricamente a distanza, aree verdi, illuminazione esterna ecc.).

Fabbricati (per una razionale descrizione dei luoghi si è fatto anche riferimento alla planimetria relativa alla distribuzione dei subaltemi):

sui lotto di terreno sopradescritti insiste un complesso produttivo ad un piano fuori terra con le seguenti caratteristiche dimensionali:

Fabbricati	Categoria	Altezza	Area
Produzione	ABCD	6,90	6.893,00
Produzione (indicato come Archivio)	A	6,90	476,00
Uffici, disimpegni, corridoi	BD	2,70	120,00
Spogliatoi	BD	2,70	48,00
Totale:			7.537,00

Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:

Frazionabile

Non Frazionabile

L'immobile può essere frazionato in almeno due unità indipendenti. La funzionalità dell'immobile si ritiene media in quanto pur essendo l'immobile edificato per apposite esigenze produttive è pensabile, visti gli spazi e le altezze, un' agevole riconversione ad altra attività diversa da quella attuale.

PROV. DI PORDENONE
C. DI REG.

Perizia Estimativa

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Area	mq. 20.221 (di cui mq. 3.140 del mappale 518 ricadono in zona "viabilità", mq. 3.275 del mapp. 436 ricadono parte in in Zona agricola E.6.2 e parte in "viabilità"; mq. 13.806 circa in Zona Omogenea D.2.0. a destinazione produttiva)
Superficie coperta (compless.)	mq. 7.537
Edificabilità residua	mq. /

Caratteristiche costruttive e di finitura

Fondazioni	Plinti a bicchiere in c.a. con cordolature di collegamento su strato di fondazione in magrone; fondazioni in cemento armato
Struttura portante	pilastri e travi in c.a.p.; uffici e servizi del personale ricavati all'interno con struttura in laterizio intonacato.
Tamponamenti	Pannelli orizzontali in c.a.v. spessore cm.20 finiti con ghiaino lavato
Copertura	piana con struttura in tegolo in cap
Manto di copertura	guaina in poliester e Aluzinc 6/10
Serramenti interni (uffici e servizi)	tamburati
Serramenti esterni (generale)	metallo e vetro, metallo e vetrocamera
Pavimenti	Produzione: in liscio di cls ; in c.a. al grezzo
Pavimenti uffici	piastrelle di ceramica
Pavimenti servizi:	piastrelle di ceramica
Rivestimenti pareti produzione	piastrelle di ceramica
Divisioni interne	muratura di laterizio intonacata
Controsoffitti	lastre in fibrocemento
Lattinerie	lamiere d'acciaio
Portoni	struttura metallica e tamponamenti monopanel, con oblò a serranda
Uscite di sicurezza	Metalliche con maniglione antipanico
Eventuale presenza di materiale tossico-nocivo:	NO

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Impianto elettrico (blindosbarre)	SI	
Protezione scariche atmosferiche		NO
Impianto di terra	SI	
Cabina di trasformazione		NO
Impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione (blindosbarre)	SI	
Riscaldamento (produzione: caldaia Cadel del 2002 con potenzialità minima di 741,2 kw; uffici e servizi : n. 2 caldaie Hermann)	SI	
Condizionamento o climatizzazione (uffici e servizi)	SI	
Impianto idrosanitario	SI	

11/11/2011
 11/11/2011
 11/11/2011

NE DE
 17/11/2011
 17/11/2011
 17/11/2011
 17/11/2011
 17/11/2011

Aria compressa	SI	
Illuminazione esterna	SI	
Antincendio	SI	
Antintrusione	SI	
Rilevazione fumi	SI	
Impianto TVCC		NO
Rete Edp	SI	
Impianto citofonico	SI	
DETTI IMPIANTI SONO A NORMA	SI	

■ CONFORMITA' IMPIANTI

In sede de richiesta del certificato di Agibilità dd.01.02.2011, sono state presentate le seguenti conformità:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, idro-termo-sanitario, gas, scarichi, condizionamento, ventilazione e fumi alla regola dell'arte protocollato presso il comune di Fontanafredda il 18.12.2003, prot. 27473 (fornitore: DMC snc di Dal Cin & De Martin)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ed illuminazione capannone alla regola dell'arte, dd.20.11.2003, protocollato presso il comune di Fontanafredda il 18.12.2003 (fornitore: Elletro Nord).

■ C.P.I.

Essendo l'immobile oggetto di locazione non è stato acquisito il CPI (Certificato di Prevenzione Incendi) legato all'attività ivi esercitata dalla società conduttrice.

■ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione energetica degli edifici è una procedura di valutazione prevista dalle direttive europee 2002/91/CE e 2006/32/CE.

Per quanto riguarda l'Italia, con l'espressione «certificazione energetica degli edifici», in una prima accezione, deve intendersi la disciplina complessivamente stabilita in tema di rendimento energetico dell'edilizia e contenuta nel d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) e successive modifiche ed integrazioni. In una seconda accezione, l'espressione deve altresì essere riferita al complesso delle operazioni svolte, dai soggetti a ciò abilitati, per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica (cd. ACE), ovvero del documento, redatto secondo le particolari norme e i criteri di cui alla relativa normativa, attestante la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contenente le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica del medesimo (art. 2, comma 3, all. A al d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311).

Per l'immobile in esame non è stata fornita documentazione relativa alla certificazione energetica. Si precisa che tale certificazione dovrà essere fornita in sede di stipula dell'atto traslativo di proprietà.

PROV. PORDENONE
D. 177 Sez. A
Catasto e s. s. s. s.
M. s. s. s. s.

CONFORMITA' RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Durante il sopralluogo effettuato si è riscontrato la non corrispondenza con le planimetrie catastali relativamente a:

- Parete interna delimitante locale archivio.

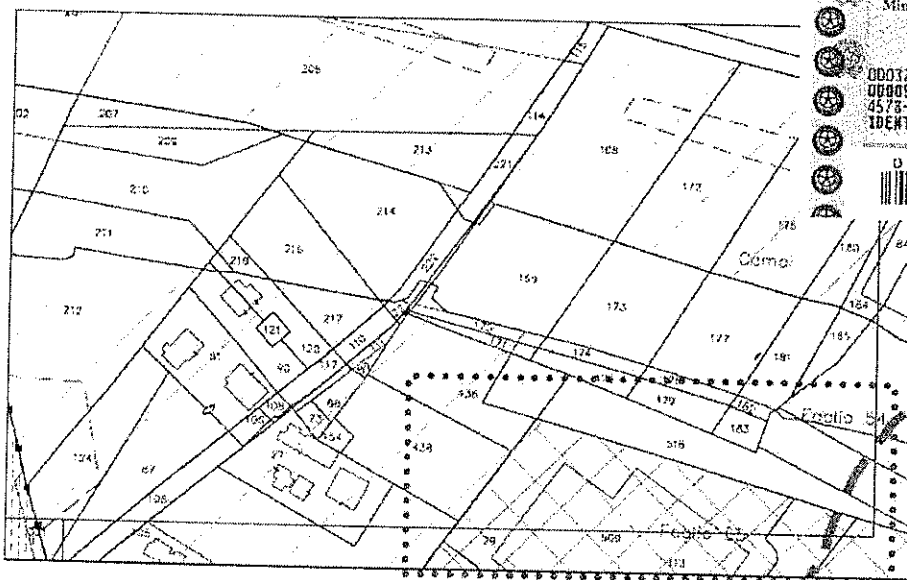
Si precisa che il presente accertamento, eseguito ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, non si sostituisce agli obblighi cui all'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 ossia all'atto del trasferimento della proprietà dovrà essere eseguita apposita relazione/dichiarazione di conformità catastale.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso industriale risulta in possesso delle seguenti autorizzazioni:

Anno	Tipologia autorizzazione/atto/dichiarazione
2002	Concessione Edilizia n. 002/153 del 11.10.2002 pratica edilizia n. 002/153 prof. n. 9418
2002	D.I.A. del 28.11.2002
2003	D.I.A. del 20.11.2003 prof. n. 25373
2003	Richiesta di agibilità presentata in data 18 dicembre 2003

DESTINAZIONE URBANISTICA (dell'area in base alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale - P.R.G.)



TRIBUNALE DI PORDENONE
MARCA DA SOLO
Ministero delle Attività Economiche e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00
Piazzetta
00037567 0000915A W114W001
00009084 01/09/2014 17:58:22
4578-00082 996508DECC668000
IDENTIFICATIVO : 01121498781287
0 1 12 149878 328 /

Perizia Estimativa

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Fontanafredda (Pordenone) (PRG) comprende i lotti in:

- Foglio - mappale 509: "D.2.0. Zone produttive con PAC approvato"
- Foglio - mappali: 436, 518: "E.6.2 Zone di interesse agricolo"

RDINE DELL'INGEG.
Carlo Segà

con le seguenti norme di attuazioni (NTA in estratto):

Zona D2.0: corrispondente alla zona industriale ed artigianale già assoggettata all'esecutività di un P.A.C.

ZONA OMOGENEA D2.0

Per questa zona omogenea si applicano i parametri urbanistici e gli indici edilizi indicati nei rispettivi P.A.C. approvati.

In carenza di specifiche previsioni, si attuano i parametri urbanistici e gli indici edilizi previsti per la Zona Omogenea D2.2, anche nel caso di varianti di P.A.C. già approvati.

ZONA OMOGENEA D2.2

Corrispondente con le parti di territorio comunale destinate a nuovi edifici ed impianti industriali e/o artigianali, soggette a P.A.C. Queste zone sono anche utilizzate come accentramento di un possibile trasferimento delle attività industriali e artigianali sparse sul territorio comunale. Nella predisposizione del P.A.C. dovrà essere posta particolare attenzione ai provvedimenti di attenuazione dell'impatto ambientale. In particolare, quale intervento minimo e preliminare a tale scopo, dovranno essere previste, sul perimetro del P.A.C., fasce verdi alberate a più filari con interposizioni di siepi, di larghezza idonea in funzione delle attività presenti o previste nell'intorno. Si demanda al P.A.C. l'obbligo di stabilire norme di carattere più particolare di quelle di seguito riportate, quali: recinzioni, sistemazioni delle aree verdi, essenze arboree, ecc.

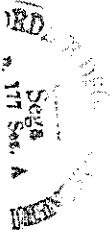
Ai fini del contenimento dell'inquinamento acustico, per tutti i progetti, opere od attività di cui ai commi 2 - 3 - 4 - 5 - 6 dell'articolo 8 della L. 447 del 26.10.1995 sono previsti gli adempimenti contenuti nel predetto articolo 8 commi 2 - 3 - 4 - 5 - 6.

Usi consentiti

- Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Attività industriali e/o artigianali;
- Depositi e magazzini per le attività insediate;
- Ricerca tecnico-scientifica;
- Residenza per il custode e/o proprietario nella misura massima di una per ogni attività produttiva, inserita nel fabbricato principale e con dimensione massima di mq.120 di superficie utile abitabile;
- Esposizioni e mostre in genere
- Servizi e Attrezzature collettive quali: Infermeria, Mensa, Uffici consorziali,
- Verde pubblico e/o di uso pubblico,
- Parcheggi.
- Commercio all'ingrosso ed al dettaglio dei propri prodotti.
- Commercio di generi non alimentari a basso impatto, come definiti dal punto e) dell'art.2 della L.R. 05.12.2005 n.29, della superficie di vendita non superiore a 400 mq.

Parametri urbanistici ed indici edilizi

Entro il P.A.C. dovranno essere rispettati i seguenti standards e criteri progettuali:



Nella predisposizione del P.A.C. si dovrà dimensionare l'area tenendo conto di uno standard di 35 addetti per ettaro.

La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attrezzature collettive non potrà essere inferiore a 10mq/addetto di cui almeno il 50% destinata a verde pubblico e/o di uso pubblico.

Possono essere comprese nell'ambito del verde pubblico e/o di uso pubblico tutte quelle aree quali fasce verdi alberate a più filari con interposizioni di siepi, e altri spazi a verde con la finalità di attenuare l'impatto ambientale.

Altre attrezzature collettive dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici edilizi:

Rapporto di copertura non superiore al: 35%

Altezza massima dei fabbricati: ml 10,00

Parcheggi:

a) parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza dei lotti industriali in misura non inferiore ad 1 posto auto ogni 2 addetti, con un minimo di 1 posto auto. Tali spazi sostituiscono i parcheggi da prevedere in attuazione dell'art.41 sexies della L.1150/42 come modificato dall'art.2 della L.122/89.

b) Parcheggi di relazione da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale e/o artigianale in misura non inferiore al 10% della superficie utile degli edifici.

c) parcheggi di relazione da ricavare in aree di pertinenza ovvero in 100% della superficie di vendita.

Nell'ambito dei lotti artigianali e/o industriali una quota non inferiore al 10% della superficie fondiaria del lotto dovrà essere interessata da aree verdi con piantumazioni di alberi ad alto e/o medio fusto di essenze locali.

Nell'ambito dei lotti industriali il rapporto di copertura non potrà superare il 60% di cui il 50% di produttivo.

Gli edifici dovranno osservare una distanza dal confine di proprietà e dagli spazi pubblici non inferiore a ml. 5,00 mentre dalla viabilità di comparto ml 10,00.

Le norme tecniche del P.A.C. potranno consentire costruzioni in aderenza solo nel caso di progettazioni unitarie tra i proprietari confinanti, o convenzione, registrata, tra i confinanti.

La viabilità principale avrà una larghezza della carreggiata non inferiore a ml. 8,50 con marciapiedi su entrambi i lati non inferiori a ml. 1,50.

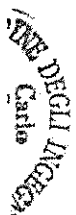
Il P.A.C. potrà inoltre prevedere una viabilità secondaria funzionale alla distribuzione nell'ambito dell'intervento con carreggiata non inferiore a ml. 7,00 e marciapiede su almeno un lato non inferiore a ml. 1,50.

Altezza massima degli edifici ml 15,00.

Distanza tra fabbricati:

- nel caso di parti di fabbricati destinati a residenza permanente ml 10,00.

La superficie minima dei lotti, nonché la distinzione tra insediamenti "artigianali" e/o "industriali" con definizione delle condizioni di ammissibilità, saranno definite in sede di P.A.C. in relazione alle tipologie ammesse;



Stampa circolare con testo illeggibile e data 17/8/2012.

10 bis E' consentita la realizzazione di volumi per silos, torri evaporative, ciminiere, impianti tecnologici, magazzini automatici non presidiati, purché strettamente connessi con l'insediamento produttivo da realizzare.

Le altezze massime consentite per tali strutture in considerazione della collocazione dell'area sono pari a:

ml. 20,00 per la Zona "Casagrande";

ml. 33,00 per la Zona "Forcate";

mentre ml. 15,00 per tutte le altre zone.

CONVENZIONI URBANISTICHE

Convenzione con il Comune di Fontanafredda giusto atto in data 26.07.2001 n. 2004 rep. del Segretario del Comune di Fontanafredda, registrato a Pordenone il 09.08.2001 al n. 3958/I.

ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

- La nota situazione del mercato immobiliare;
- Le dimensioni e la destinazione d'uso del fabbricato in esame.

VINCOLI E GRAVAMI

- Con atto notarile pubblico del notaio Guido Bevilacqua di Pordenone del 29.09.2008 rep. 33757/23800 trascritto in Pordenone il 13.10.2008 ai nn. 16148 reg. gen. e 3150 reg. part. è stata iscritta ipoteca a favore della Cassa di Risparmio di Bolzano Spa a fronte della concessione di un mutuo di originari € 3.100.000,00 di quota capitale

- Obbligazione in solido con la Brescancin Macchine Spa nei confronti del CONSORZIO Z.I.C. DUE, con sede in Brugnera (PN) frazione Tamai, via Levada n. 23 relativamente a:

- adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione sottocitata;
- adempimento degli obblighi, anche se non derivanti dalla Convenzione sopraccitata, ma conseguenti in genere alla partecipazione al Consorzio.

- Contratto di locazione in essere dd. 20.09.2012 della durata di anni 6 (dal 01-10-2012 al 30-09-2018)

tra la ditta:

- Santarossa S.p.A, Via della Chiesa, 111 33080 Villanova di Prata (Pordenone) indicata come "LOCATRICE";

e la ditta:

- Sulvag srl con sede in 31018 Albina di Gaiarine (TV) viale Industrie 4, C.F. e P.I. IT 01289050930 indicata come "CONDUTTRICE".

Con canone di locazione pari a euro 8.000,00/mese.

Stampa circolare con testo illeggibile e data 17/8/2012.