

PERIZIA ILLUSTRATIVA SUI BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' POLYSYSTEMS S.P.A. A MONFALCONE

Il sottoscritto geom. Antonio CUTRUPI, C.F. CTR NTN 83P04 H224Z nato a Reggio di Calabria (RC) il 04.09.1983, con proprio Studio Tecnico sito in Piazza del Popolo n°2 a San Pier d'Isonzo (GO), iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Udine al numero di posizione 3533, su richiesta della Società Polysystems S.p.A. con sede in via Timavo n°61 a Monfalcone (GO) C.F. 01204240384 e P.IVA 01008580316 con la seguente relazione descrive i beni di proprietà della Società al fine di poterli mettere in vendita.

Per tale scopo si riportano i dati presenti nei libri tavolari catastali, si riportano i riferimenti urbanistici e una breve descrizione del bene nello stato di fatto in cui si presenta in data odierna.

SITUAZIONE TAVOLARE

Presso il servizio del Libro Fondiario della Regione Autonoma Friuli-Venezia-Giulia di Monfalcone l'immobile risulta allibrato nella:

Partita Tavolare n. 18780 del C.C. di Monfalcone.

Corpo Tavolare 1^a

p.c.t. .5318/10

Corpo Tavolare 2^a

p.c.t. .5089/5

p.c.t. .5751

Corpo Tavolare 3^a

p.c.t. .5318/6



AGGRAVI PRESENTI NEI TOMI TAVOLARI

1. Come da G.T. 2933/2002 è stato intavolato il diritto di ipoteca a favore della

Banca di Credito Bergamasco S.p.A. con sede in Bergamo per la somma di Euro 1.500.000,00 di cui Euro 750.000,00 per capitale ed Euro 750.000,00 per interessi, attualmente al tasso del 4,26% gli interessi come stabiliti dall'articolo 4 del contratto di mutuo, interessi di mora, spese ed accessori come precisati nel contratto medesimo; a peso delle p.c. .5318/10, p.c. .5089/5, p.c. .5751 e p.c. .5318/6.

2. Come da G.T. 3510/2006 è stato intavolato il diritto di ipoteca a favore della Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A., con sede in Udine, per la complessiva somma di Euro 4.480.000,00 di cui Euro 2.800.000,00 di capitale, *degli interessi come indicato agli articoli 4, 5, 6 del contratto, fissati al momento della stipula nella misura del 2,40% nominale annuo, interessi di mora spese ed accessori come da contratto medesimo a peso delle p.c. .5318/10, p.c. .5089/5, p.c. .5751 e p.c. .5318/6.*
3. Come da G.T. 198/2014 viene cancellato il diritto di ipoteca iscritto con il G.T. 4384/2012 a favore della Società FAR Fabbrica Adesivi Resine S.p.A.

Pertanto rimangono attive solo le ipoteche di cui ai punti 1 e 2.

SITUAZIONE CATASTALE

Come da allegate visure ritirate presso l'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio le particelle risultano così censite.

CATASTO TERRENI:

p.c. .5089/5 – F.M. 10 – Ente Urbano – 1.194 mq;

p.c. .5318/10 – F.M. 10 – Ente Urbano – 16.887 mq;

p.c. .5751 – F.M. 10 – Ente Urbano – 738 mq;

p.c. .5318/6 – F.M. 10 – Ente Urbano – 13.000 mq.

CATASTO FABBRICATI:

- sez. A- F.M.10 – p.c. .5089/5 – cat. area urbana;
- sez. A- F.M.10 – p.c. .5318/10 – cat. area urbana;
- sez. A- F.M.10 – p.c. .5751 – cat. area urbana;
- sez. A- F.M.10 – p.c. .5318/6 – cat. area urbana.

RIFERIMENTI URBANISTICI

Il compendio industriale ricade in zona urbanistica D1 ab del P.R.G. del Comune di Monfalcone.

Le norme di attuazione cui fare riferimento per le caratteristiche edificatorie vanno riprese dalle Norme Tecniche Attuative del P.R.G. del Comune di Monfalcone.

Le particelle si trovano nel territorio gestito dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Comune di Monfalcone, per il quale eventuale attività edilizia deve essere sottoposta per preventiva autorizzazione.

Estratto dalle norme tecniche attuative del P.R.G.C.:

12.1. Destinata prevalentemente alle attività industriali ed artigianali. Sono inoltre consentite attività diverse, anche non direttamente connesse con le attività produttive industriali ed artigianali quali: di sedi di imprese di autotrasporti, distributori di carburante ed impianti di servizio alla motorizzazione, magazzini, depositi ed impianti tecnologici anche non direttamente connessi con le attività industriali ed artigianali, ecc.

12.2. E' comunque consentita la realizzazione di un singolo alloggio per gli addetti alla sorveglianza, nel limite volumetrico massimo di mc. 400 per ogni lotto su cui viene esercitata l'attività produttiva industriale e/o artigianale.

12.3. Nelle aree non ancora edificate alla data del 30.10.2008 dovrà essere assicurata una superficie minima pari al 10% della superficie del lotto su cui si interviene, da destinare a verde con messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive.

12.4. La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

12.4.1. Per le attività industriali e artigianali:

- rapporto di copertura massimo: 50% della superficie del lotto;
- distanza dai confini: pari a metà dell'altezza degli edifici da costruire ivi compresi gli ampliamenti di quelli esistenti con un minimo di ml. 5.
- distanze tra pareti finestrate di edifici destinati alla residenza e pareti di edifici antistanti: ml. 10;
- distanze dalle strade:

 - ml. 15 per i reparti produttivi e magazzini;
 - ml. 6 per uffici e alloggi custodia ed edifici artigianali;

- filo strada per edifici ubicati all'ingresso dello stabilimento, portinerie, foresterie, cabina elettrica, pesa, ecc.
- parcheggi di relazione: 10% della superficie utile degli edifici. I parcheggi di relazione possono essere ricavati anche al di fuori del lotto d'intervento, su aree in lotti attigui in un raggio di 300 ml di distanza, purché asservite con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.
- parcheggi privati per le attività produttive industriali ed artigianali all'interno del lotto d'intervento: 1 posto macchina ogni 2 addetti;
- altezza massima per gli edifici industriali pari a ml. 13, con l'eccezione di impianti tecnologici che potranno, per le caratteristiche specifiche, superare tali limiti previo parere del Consorzio Industriale;

Nei lotti edificati, alla data del 30.10.2008, in caso di presenza di edifici con altezze superiori a ml. 13 sono consentiti interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione anche attraverso demolizione e ricostruzione, di altezza pari a quella dell'edificio su cui si interviene o degli edifici circostanti, nei limiti dei parametri previsti



per la sottozona, sempre ché finalizzati a garantire la continuità dell'attività produttiva industriale ed artigianale esercitata sul lotto di intervento.

12.5. Per quanto riguarda i distributori di carburante dovrà essere rispettato il rapporto di copertura del 30% della superficie del lotto e l'altezza massima di ml. 6,50.

DESCRIZIONE FISICA DEL BENE

Il bene è costituito da quattro particelle le prime due .5318/6 e .5318/10 per una superficie totale di 29.887 mq sono contigue mentre la .5089/5 e la .5751 sono distinte fra di loro e dalle due precedenti in quanto divise dalla presenza della p.c. .5320/11 non di proprietà della Società Polysystems S.p.A. ma di proprietà dello Stato Italiano Comune di Monfalcone.

La giacitura originaria delle particelle era pianeggiante, le prime due sono state nel tempo interessate da un deposito di carbonato proveniente dalle lavorazioni della fabbrica "Solvay" che come scarto di lavorazione aveva l'idrossido di calce e di magnesio.

Attualmente tale deposito è rappresentato da una collinetta che si innalza per circa 2/3 metri sul piano campagna e prosegue sotto il livello della campagna per altri 3/4 metri.

Questo materiale che si presenta biancastro è di natura neutra né acido né basico, non risulta pericoloso, né inquinante dell'ambiente circostante. La natura neutra del materiale ha permesso negli anni la rinaturalizzazione spontanea del sito con crescita di piante di vario genere sia arbusti che alberi ad alto fusto.

La zona tranquilla ed il prolungato abbandono del lotto ha favorito l'insediamento della fauna selvatica locale.

Le altre due particelle per una superficie totale di 1.932 mq sono pianeggianti e ricoperte da vegetazione con alberi ad alto fusto.

Monfalcone, lì 15 dicembre 2014.

IL TECNICO: (geom. Antonio CUTRUPI)



Com. 1776

TRIBUNALE DI GORIZIA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L' anno duemilaquattordici addì 15 del mese di dicembre nell'ufficio dell'intestato Tribunale, avanti al Cancelliere sottoscritto è presente il sig. geom. ANTONIO CUTRUPÌ, nato a Reggio di Calabria (RC) il 04.09.1983 con proprio Studio Tecnico sito a San Pier d'Isonzo (GO) in Piazza del Popolo n°2, identificato da idoneo documento il quale chiede di asseverare con giuramento la innanzi estesa Perizia. Fatte al comparente le prescritte ammonizioni di legge e invitato lo stesso a prestare giuramento secondo la formula: " Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle mansioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità ", il geom. ANTONIO CUTRUPÌ pronuncia le parole " LO GIURO ". Del che il presente verbale, letto confermato e sottoscritto.

Il Funzionario giudiziario
dott. Luigi Frezzolino



ALC

