

***TRIBUNALE di TREVISO***

**Fallimento n. 28/2020**

***DRUSIAN Sas di Drusian Renato & C.  
e del socio Renato Drusian***

**PERIZIA di STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE**

**Giudice Delegato** *dot.ssa ULIANA Petra*

**Curatore** *dott. STIZ Michele*

**Perito** *geom. GRANELLO Giorgio*

## Sommario

PREMESSA.....	6
LOTTO 1 - Complesso industriale in Oderzo (TV).....	7
Identificazione catastale dei beni.....	7
Descrizione dei beni .....	9
Bene 1) Capannone.....	9
Bene 2) Terreno con impianto di distribuzione .....	14
Superficie Commerciale .....	17
Finiture, dotazioni e stato conservativo .....	18
Dati urbanistici e edilizi .....	19
Previsioni urbanistiche.....	20
Conformità edilizia.....	24
Conformità catastale .....	25
Provenienza e attuale occupazione dei beni.....	26
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	26
LOTTO 2 - Appartamento con garage in Oderzo (TV).....	44
Identificazione catastale dei beni.....	44
Descrizione dei beni .....	45
Superficie Commerciale .....	47
Finiture, dotazioni e stato conservativo .....	48
Dati urbanistici e edilizi .....	49

Previsioni urbanistiche.....	49
Conformità edilizia e catastale .....	50
Provenienza e attuale occupazione dei beni.....	52
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	52
LOTTO 3 - Porzione residenziale in Fontanelle (TV) .....	53
Identificazione catastale dei beni.....	53
Descrizione dei beni .....	55
Superficie Commerciale .....	59
Finiture, dotazioni e stato conservativo .....	59
Dati urbanistici e edilizi .....	60
Previsioni urbanistiche.....	61
Conformità edilizia.....	62
Conformità catastale .....	64
Provenienza e attuale occupazione dei beni.....	65
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	66
LOTTO 4 - Villino e terreni in Favaro Veneto (VE) .....	67
Identificazione catastale dei beni.....	67
Descrizione dei beni .....	68
Superficie Commerciale .....	71
Finiture, dotazioni e stato conservativo .....	72
Dati urbanistici e edilizi .....	73

Previsioni urbanistiche.....	76
Conformità edilizia.....	80
Conformità catastale .....	81
Provenienza e attuale occupazione dei beni.....	81
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	81
LOTTO 5 - Capannone in Villastellone (TO) .....	82
Identificazione catastale dei beni.....	82
Descrizione dei beni .....	83
Superficie Commerciale .....	86
Finiture, dotazioni e stato conservativo .....	87
Dati urbanistici e edilizi .....	87
Previsioni urbanistiche.....	88
Conformità edilizia.....	92
Conformità catastale .....	92
Provenienza e attuale occupazione dei beni.....	93
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	93
LOTTO 6 - Terreni in Tavagnacco (UD).....	95
Identificazione catastale dei beni.....	95
Descrizione dei beni .....	96
Dati urbanistici e edilizi .....	97
Previsioni urbanistiche.....	99

Provenienza e attuale occupazione dei beni.....	102
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	102
LOTTO 7 – Terreno in Lorenzago di Cadore (BL).....	104
Identificazione catastale dei beni.....	104
Descrizione dei beni .....	104
VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE.....	105
Allegati .....	108

## PREMESSA

In data 10/03/2020 lo scrivente geom. Giorgio Granello veniva incaricato dal dott. Michele Stiz, curatore del fallimento in frontespizio, della predisposizione di perizia di stima del compendio immobiliare della società *Drusian Sas di Drusian Renato & C. e del socio Renato Drusian* (P.IVA 00176060267), dichiarata fallita in data 28/02/2020.

Si precisa che lo scrivente, nel corso del 2013, aveva già redatto una perizia di stima dei beni mobili e immobili della suddetta società nell'ambito del Concordato Preventivo n. 38/2012; solo parte di tali beni risultano oggi ancora in proprietà della società fallita e saranno quindi oggetto della presente valutazione.

Preso atto dei contenuti della documentazione fornita, lo scrivente ha eseguito le preliminari ispezioni catastali presso il portale dell'Agenzia del Territorio, al fine di accertare quali beni immobili dovessero essere oggetto di successiva analisi, nonché a predisporre e inviare le opportune richieste di C.D.U. e accesso agli atti amministrativi agli enti preposti.

Contestualmente, su indicazione del Curatore, lo scrivente procedeva ad eseguire la trascrizione del fallimento presso la Conservatoria delle province di Treviso, Torino, Udine e Venezia.

Si segnala sin d'ora che il sig. Renato Drusian risulta intestatario di un bene situato nel comune di Lorenzago di Cadore (BL) il cui valore, da un'analisi preliminare, sembrava risultare alquanto contenuto, ragion per cui il Curatore non ha ritenuto conveniente procedere alla trascrizione del fallimento su tale bene; gli ulteriori approfondimenti eseguiti hanno confermato lo

- **TRASCRIZIONE RP 14381/RG 21307 del 13/07/2020** → sentenza dichiarativa di fallimento da atto del Tribunale di Treviso rep. 28/2020 del 28/02/2020.

-O-O-O-

## **LOTTO 2 - Appartamento con garage in Oderzo (TV)**

### **Identificazione catastale dei beni**

I beni di cui il presente lotto sono identificati al *CATASTO FABBRICATI del COMUNE di ODERZO (TV) alla SEZIONE A - FOGLIO 6 ai seguenti:*

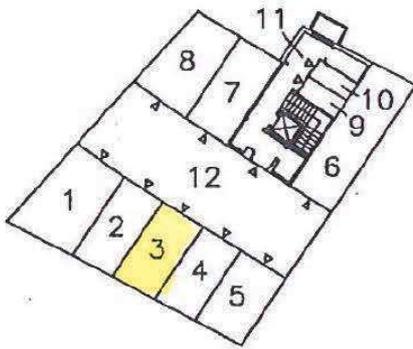
- 7) **mn. 1571 sub. 3** - zona cens. 1 - cat. C/6 cl. 6 - consistenza 17 mq - 19 mq sup. catastale - Rendita € 67,60 - Via D. Manin piano S1
- 8) **mn. 1571 sub. 21** - zona cens. 1 - cat. A/2 cl. 2 - 6,5 vani - 136 mq sup. catastale (134 mq escluse aree scoperte) - Rendita € 617,68 - Via D. Manin piano 2

I beni sono intestati per l'intero a **DRUSIAN SAS DI DRUSIAN RENATO & C.** (P.IVA 00176060267)

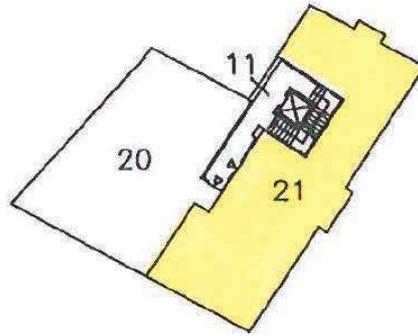
Confini: il mn. 1571 confina a nord/est con il mn. 88, a sud/est con il mn. 94, a sud/ovest con la viabilità comunale (Via D. Manin) e il mn. 1564, a nord/ovest con il mn. 1558. I beni del presente lotto fanno parte di un edificio condominiale e confinano come segue:

- sub. 3 (garage al piano interrato) confina a nord/est con l'area di manovra comune (sub. 12), a sud/est e nord/ovest con garage proprietà di terzi (sub. 4 e 2), a sud/ovest controterra;
- sub. 21 (appartamento piano secondo) occupa tutta la porzione est del fabbricato, e confina ad ovest con il vano scala comune (sub. 11) e altro

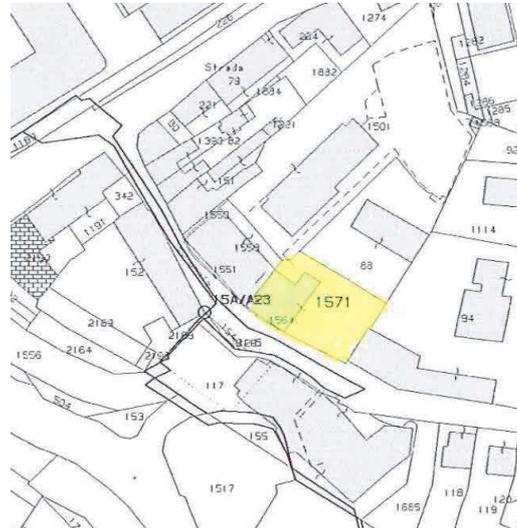
alloggio proprietà di terzi (sub. 20).



PIANO INTERRATO



PIANO SECONDO



Fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps] - Estratto di mappa

-O-O-O-

### **Descrizione dei beni**

Il presente lotto si compone di un appartamento con garage, collocati rispettivamente al piano secondo e interrato di un fabbricato multipiano denominato "Residence Palladio" che include n. 2 unità commerciali al piano terra, n. 8 unità residenziali dal piano primo al terzo, n. 2 magazzini e n. 8 garage al piano interrato, il tutto situato nel comune di Oderzo (TV) in Via Manin n. 21.

Attraverso il vano scale di uso comune, provvisto di ascensore, si accede all'appartamento (sub. 21) che, sviluppato sull'intera porzione est del piano secondo, si compone di un ampio soggiorno con terrazza, una cucina abitabile, uno studio con bagno privato, 2 camere da letto e ulteriori 2 bagni, oltre a due piccoli poggiali (nella cucina e in una delle camere).

Attraverso il vano scala comune (sub. 11 già citato in precedenza) è possibile giungere all'autorimessa del piano interrato, accessibile dagli autoveicoli attraverso un'area di accesso e manovra raggiungibile da una laterale di Via Cesare Battisti (posta più a est del fabbricato), comune ad altri edifici che, unitamente al fabbricato in cui è collocato il presente lotto, compongono un complesso immobiliare organico.



*Prospetto sud/est del fabbricato [fonte GoogleMaps]*

Al piano interrato è presente il garage di pertinenza dell'appartamento (sub.3), che tuttavia lo scrivente non ha potuto visionare in quanto non ne è stato consentito l'accesso; sono state tuttavia rilevate le misure dei vani

limitrofi (accessibili) e le misure esterne del garage oggetto di stima.

L'area scoperta condominiale del mappale n. 1571 costituisce un parco aperto al pubblico soggetto a tutela paesaggistica, nonché l'accesso ad un ulteriore fabbricato posto più a est.

Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica (Allegato 2.2) si rimanda per una migliore interpretazione degli spazi e dei collegamenti interni, ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

<i>Piano</i>	<i>Vano</i>	<i>sup. netta (mq)</i>
2^P	SOGGIORNO	31,53
2^P	TERRAZZA	4,40
2^P	CUCINA	17,11
2^P	POGGIOLO 1	0,60
2^P	STUDIO	18,27
2^P	BAGNO 1	3,60
2^P	DISIMPEGNO	6,37
2^P	BAGNO 2	3,26
2^P	BAGNO 3	4,82
2^P	CAMERA 1	9,46
2^P	CAMERA 2	18,37
2^P	POGGIOLO 2	0,80
S1	GARAGE (non visionato)	17,27

### Superficie Commerciale

Previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la superficie commerciale complessiva dei beni del presente lotto si ritiene possa essere approssimata in **145 mq** determinata come segue:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm.le</i>
PRINCIPALE (PT)	133,36	1,0	133,36
TERRAZZO	4,75	0,3	1,43
POGGIOLI	1,67	0,1	0,17
GARAGE	19,22	0,5	9,61
			<b>144,57</b>

*Finiture, dotazioni e stato conservativo*

Il lotto si presenta in buone condizioni, con finiture signorili sia all'interno dell'appartamento che nelle parti comuni dell'edificio; in particolare sono stati rilevati:

- RIVESTIMENTI → listelli in legno posati in diagonale interessano i pavimenti di tutti i locali dell'appartamento, ad eccezione della cucina e dei bagni dove sono state utilizzate piastrelle ceramiche di varia tipologia e dimensione (nei bagni anche a parete); le pareti sono intonacate e tinteggiate; si segnala che nella cucina sono presenti delle travature in legno di carattere non strutturale (puramente estetico) che gli attuali occupanti dichiarano essere di loro proprietà;
- SERRAMENTI → telaio in legno con vetrocamera, oscuri in legno, porte interne tamburate a battente e a scomparsa; porta d'ingresso blindata;
- IMPIANTI → l'alloggio è provvisto di riscaldamento autonomo, di impianto di climatizzazione e di allarme.

Dalla visione esterna del GARAGE (si rammenta che non è stato possibile accedere al bene) si rileva la presenza di una pavimentazione in cemento liscio tirato a elicottero dell'area di manovra comune che sembra prose-

guire all'interno dei singoli garage; a chiusura dell'unità, un basculante metallico.

-O-O-O-

### **Dati urbanistici e edilizi**

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo si sono potute riscontrare le seguenti licenze, concessioni e/o autorizzazioni:

- **Conc. Ed. 212 del 14/07/1999** → rilasciata a nome della ditta Marson Costruzioni S.r.l. per la costruzione di un fabbricato commerciale-residenziale ed autorimessa interrata, inerente al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica di Via Manin UMI 1-2 "Mattioli-Russolo-Chiara";
- **Conc. Ed. 224 del 28/06/2000** → variante alla Conc. Ed. n. 433/98 (non fornita dall'Ufficio Tecnico comunale) rilasciata a nome della ditta Marson Costruzioni S.r.l. per la costruzione di un fabbricato commerciale-residenziale ed autorimessa interrata, sistemazione esterna;
- **Conc. Ed. 38 del 06/02/2001** → variante in corso d'opera alla Conc. Ed. 212/99 rilasciata a nome della ditta Marson Costruzioni S.r.l. per la costruzione di un fabbricato commerciale-residenziale ed autorimessa interrata;
- **Abitabilità n. 69 del 20/03/2001 prot. 5892** → rilasciata alla ditta Marson Costruzioni S.r.l. per l'intero fabbricato (autorimessa + 2 negozi + 8 alloggi).

### **Previsioni urbanistiche**

Come da *Certificato di Destinazione Urbanistica* rilasciato dal comune di

Oderzo in data 23/06/2020 (vd. Allegato 2.4), il mn. 1571 risulta classificato dal vigente strumento urbanistico (Piano degli Interventi n. 3-III fase) come segue:

- per l'intero in **ZTO B1** – *zona residenziale e mista edificata ad alta densità* (artt. 21-35-36 delle NTO);
- in parte in **area di tutela "c"** - *tutela delle aree di pertinenza* (art. 79 delle NTO);
- per l'intero in **zona P2 del PAIL** "Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico del Fiume Livenza-1° Variante" approvato con DPCM 28 giugno 2017 (art. 78 NTO);
- in prossimità del **SIC – Sito d'Importanza Comunitario n. IT 3240029** (art. 85 delle NTO);
- in prossimità di **aree a rischio archeologico** (art. 81 delle NTO);
- in ambito PUA-Piano Urbanistico Attuativo (art. 7 delle NTO).

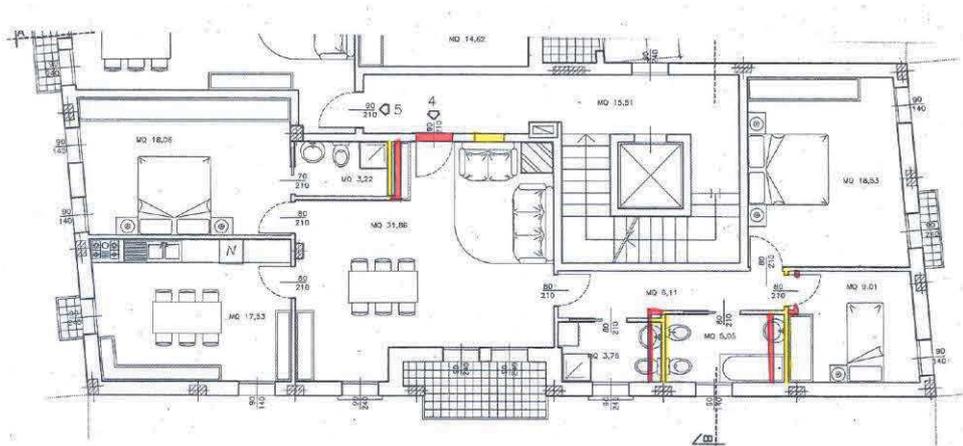


-O-O-O-

### **Conformità edilizia e catastale**

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo con lo stato autorizzato permette di evidenziare la presenza di lievi difformità

nella distribuzione degli spazi interni, dovute allo spostamento di alcune pareti divisorie; si rileva inoltre lo spostamento della porta di accesso all'unità (vd. schema rossi/gialli sotto riportata), presumibilmente realizzata in corso d'opera.



Trattasi tuttavia di variazioni interne regolarizzabili previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, ad un costo che si stima forfettariamente in € 1.500,00 oltre oneri fiscali, e la corresponsione della sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00 (salvo diversa disposizione del competente ufficio comunale).

Le medesime difformità si riscontrano nel confronto tra stato di fatto e la planimetria catastale; benché trattasi di variazioni che non incidono sullo stato, la consistenza, l'attribuzione di categoria o della classe dell'unità (e pertanto non si ritiene sussisterebbe l'obbligo di variazione catastale come da Circolare n.2 del 09/07/2010 dell'Agenzia del Territorio), l'attuale planimetria non rappresenta lo stato dei luoghi e pertanto, qualora si volesse procedere alla sua regolarizzazione, si dovrà predisporre e depositare una pratica DOCFA di variazione ad un costo presunto di € 700,00 oltre oneri fiscali per la prestazione professionale, oltre i tributi catastali quantificabili

in € 50,00 (salvo diversa disposizione del competente ufficio competente).

-O-O-O-

### **Provenienza e attuale occupazione dei beni**

Gli immobili del presente lotto risultano intestati alla società *DRUSIAN Sas di Drusian Renato & C.* in forza dell'atto di trasformazione di società a rogito del notaio Stefano Bandieramonte rep. 70311/20812 del 26/05/2011, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Treviso il 17/06/2011 ai n.ri RP13731/RG21377.

In precedenza, i beni erano stati conferiti nella società Drusian S.r.l. con atto del 30/12/2010 avanti il notaio Gianluca Forte di Treviso rep. 196621/13374 (trascritto ai RR.II. di Treviso ai numeri RP.1743/RG.2505 il 21/01/2011).

L'immobile risulta occupato da terzi in forza di una locazione ultranovennale stipulata con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Gianluca Forte in data 30/12/2010 (rep. 196622/13375) con decorrenza dal 01/01/2011 fino al 31/12/2020 (durata locazione anni 10 rinnovabile di ulteriori 9).

-O-O-O-

### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni del presente lotto:

- **ISCRIZIONE RP 3110/RG 14960 del 29/04/2011:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine rep. 2458 del

10/08/2009, a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK SPA (CF. 01452770306) per l'importo totale di € 860.000,00, gravante su numerosi beni (compresi quelli del presente lotto); è presente l'ANNOTAZIONE RP 6289 del 22/12/2017 per restrizione di beni (diversi da quelli oggetto di stima);

- **ISCRIZIONE RP 2762/RG 19610 del 26/06/2012:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, sezione distaccata di Conegliano rep. 518 del 02/04/2012, a favore di GESTIONAZIENDA CONSULTING S.R.L. (CF. 03268130279) per l'importo totale di € 300.000,00, gravante su numerosi beni (compresi quelli del presente lotto); è presente l'ANNOTAZIONE RP 6290 del 22/12/2017 per restrizione di beni (diversi da quelli oggetto di stima);
- **TRASCRIZIONE RP 15199/RG 22734 del 19/07/2013:** decreto di ammissione concordato preventivo del Tribunale di Treviso rep. 1871/2013 del 04/06/2013, a favore della massa dei creditori della società *DRUSIAN SAS di Drusian Renato & C.*; è presente l'ANNOTAZIONE RP 6291 del 22/12/2017 per inefficacia parziale (riferita a beni diversi da quelli del presente lotto);
- **TRASCRIZIONE RP 14381/RG 21307 del 13/07/2020** → sentenza dichiarativa di fallimento da atto del Tribunale di Treviso rep. 28/2020 del 28/02/2020.

-O-O-O-

### **LOTTO 3 - Porzione residenziale in Fontanelle (TV)**

#### **Identificazione catastale dei beni**

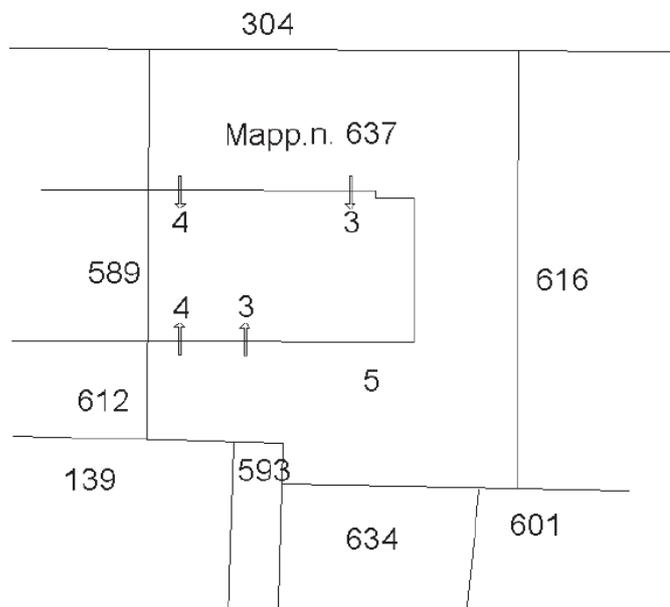
I beni di cui il presente lotto sono identificati al *CATASTO FABBRICATI del*

COMUNE di FONTANELLE (TV) alla SEZIONE B - FOGLIO 8 ai seguenti:

9) **mn. 637 sub. 3** - cat. A/2 cl. 3 - 10 vani - 271 mq sup. catastale (267 mq escluse aree scoperte) - Rendita € 903,80 - Via Piave piani T-1-2

10) **mn. 637 sub. 4** - cat. C/6 cl. 2 - consistenza 17 mq - 22 mq sup. catastale - Rendita € 30,90 - Via Piave piano T

I due subalterni sono provvisti di un ampio scoperto di ca. 656 mq, catastalmente identificato dal mn. 637 sub. 5 (B.C.N.C.)



Inoltre, al CATASTO TERRENI del COMUNE di FONTANELLE (TV) al FOGLIO 26 sono presenti i seguenti:

11) **mn. 601** - semin arbor cl. 2 - ha 00.04.83 deduz. A1 - R.D. € 4,10 - R.A. € 2,25

12) **mn. 604** - semin arbor cl. 2 - ha 00.04.14 deduz. A1 - R.D. € 3,51 - R.A. € 1,92

13) **mn. 606** - semin arbor cl. 4 - ha 00.02.26 deduz. A1 - R.D. € 1,16 - R.A. € 0,64

14) **mn. 634** - semin arbor cl. 2 - ha 00.02.86 deduz. A1 - R.D. € 2,42 -

R.A. € 1,33

Tutti i beni del presente lotto risultano catastalmente intestati a **DRUSIAN**

**SAS DI DRUSIAN RENATO & C.** (P.IVA 00176060267) per l'intera quota.



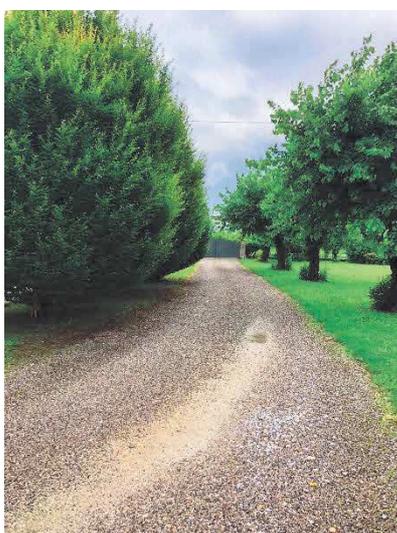
*Fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps] - estratto di mappa*

Confini: il lotto confina a nord con i mn. 300-304, a est con i mn. 842, 616 e con la viabilità pubblica, a sud con il mn. 614, a ovest con i mn. 593 e in aderenza con il mn. 612.

-O-O-O-

### **Descrizione dei beni**

Porzione di fabbricato rurale situato in Via Piave Lutrano n. 30, località Lutrano del comune di Fontanelle, lungo la strada provinciale 89 che collega il centro comunale con il comune di Ormelle, posto più a sud; l'unità immobiliare oggetto di stima è stata oggetto di ristrutturazione edilizia che ha portato alla realizzazione di un alloggio su 3 piani fuori terra con un garage pertinenziale, il tutto circondato da un'ampia area scoperta.



L'unità si compone, al piano terra, di un *Portico* con travi lignee a vista che consente l'accesso ad uno *Studio* (urbanisticamente e catastalmente indicato come "garage" ma di fatto utilizzato come vano principale) e all'*Ingresso* dell'alloggio composto da *WC* (collegato alla *Stanza*), *Ripostiglio*, *Soggiorno/pranzo* con *Cucina* e *Focolaio* (tutte con travatura in legno a vista); al piano primo sono presenti un *Disimpegno*, 3 *Camere da letto* (una delle quali provvista di *Guardaroba* e *Bagno* ad uso esclusivo) e un ulteriore *Bagno*; al piano secondo, tutto travato a vista con copertura a doppia falda,

è presente un ampio locale uso *Soggiorno con angolo cottura*, un *Disimpegno* che conduce ad un *Bagno* e a una ulteriore *Camera da letto* provvista di piccolo poggiolo.

L'alloggio è circondato sui tre fronti liberi da un marciapiede in marmo con inserti in sasso lavato, e si inserisce in un'area scoperta pertinenziale (mn. 637 sub. 5) cui si accede tramite i terreni identificati con i mn. 601, 604, 606 e 634; l'area è prettamente dedicata a giardino con presenza di diverse essenze arboree anche di alto fusto, intervallato da percorsi carrabili e calpestabili per l'accesso alla proprietà dalla via pubblica; presente un piccolo manufatto per lo stoccaggio degli attrezzi (casetta in legno).



L'intera proprietà è delimitata da recinzioni a maglie metalliche poste su cordona in cemento con accesso carrabile, arretrato rispetto al limite del fossato di delimitazione della via pubblica, custodito da doppia cancellata automatizzata con apertura a libro; dalla citata cancellata un percorso carrabile con fondo in ghiaia delimitato da filari di piante e/o alberi conduce all'abitazione.

L'accesso carrabile alla proprietà dalla via pubblica è costituito da un ponticello con struttura in cemento armato e manto di calpestio in betonelle.

Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica (Allegato 3.2) si rimanda per una migliore interpretazione degli spazi e dei collegamenti interni, ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

<i>Piano</i>	<i>Vano</i>	<i>sup. netta (mq)</i>	<i>H netta interna (cm)</i>
PT	INGRESSO	10,08	275
PT	SOGGIORNO/PRANZO	38,99	275
PT	CUCINA	7,80	305 media
PT	FOCOLAIO	7,21	305 media
PT	RIPOSTIGLIO 1	3,93	200
PT	WC	5,26	275
PT	STUDIO	17,33	275
PT	PORTICO	16,50	270
1^P	DISIMPEGNO 2	10,47	270
1^P	CAMERA 1	15,94	270
1^P	BAGNO 1	9,42	270
1^P	CAMERA 2	13,21	270
1^P	CAMERA 3	23,51	270
1^P	BAGNO 2	7,80	270
1^P	GUARDAROBA	6,49	270
2^P	SOGGIORNO-COTTURA	74,41	334 media
2^P	DISIMPEGNO 3	3,62	356 media
2^P	CAMERA 4	13,91	344 media
2^P	POGGIOLO	0,77	-
2^P	BAGNO 3	5,79	293 media

Le destinazioni d'uso dei locali, così come sopra elencate, rispecchiano le caratteristiche e dotazioni riscontrate nel corso del sopralluogo svolto; a tal riguardo si è quindi potuto rilevare un cambio nella destinazione d'uso

di alcuni vani rispetto all'autorizzato, di cui meglio si illustrerà nel paragrafo relativo alla conformità edilizia.

### Superficie Commerciale

Previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la superficie commerciale complessiva dei beni del presente lotto si ritiene possa essere approssimata in **315 mq** determinata come segue:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm.le</i>
PRINCIPALE (PT+1^P)	206,83	1,0	206,83
SOTTOTETTO (h <sub>MED</sub> >270 cm) <b>attualmente utilizzato come vano principale</b>	114,97	0,5	57,48
PORTICO (PT) e POGGIOLO (2^P)	20,74	0,35	7,26
GARAGE <b>attualmente utilizzato come vano principale</b>	20,92	0,5	10,46
GIARDINO (mn. 637 sub. 5)	656	0,05	32,80
			<b>314,83</b>

A tale superficie vanno sommati **1.409 mq** catastali relativi ai terreni di cui i mn. 601, 604, 606 e 634. **Si precisa che nel determinare la superficie commerciale lo scrivente ha considerato le destinazioni d'uso autorizzate e non quelle rilevate.**

### Finiture, dotazioni e stato conservativo

Il lotto si presenta in ottime condizioni, con finiture signorili visibili sia all'interno che all'esterno dell'edificio, che risulta circondato da un ampio giardino piantumato con arbusti e alberi (anche ad alto fusto) con camminamenti in pietra e percorsi in ghiaio battuto; all'interno dell'alloggio si rilevano:

- RIVESTIMENTI → pavimenti in cotto e piastrelle nei locali del piano terra, in legno (parquet) nei piani primo e secondo, ad eccezione dei bagni dove

le piastrelle sono utilizzate sia a pavimento che a parete; le pareti sono intonacate e tinteggiate, le scale sono rivestite in legno;

- SERRAMENTI → telai in legno con vetrocamera, utilizzati anche nel vano originariamente destinato a *Garage* (ampio serramento scorrevole);
- IMPIANTI → riscaldamento a pavimento su tutti i livelli, con caldaia a condensazione IMMEGRGAS mod. HERCULES CONDENSING 27 installata nel novembre 2005 all'interno dello *Studio*; impianti di climatizzazione con macchine esterne collocate a nord della cucina, interne con split (piano terra e primo) e ventilconvettori (piano secondo); presente impianto di allarme volumetrico. L'immobile non è collegato alle reti pubbliche di approvvigionamento d'acqua, di smaltimento reflui né alla fornitura di gas metano, ed è quindi provvisto di pozzo, di vasche Imhoff e di un serbatoio interrato per lo stoccaggio del combustibile.



-O-O-O-

### **Dati urbanistici e edilizi**

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontanelle si sono potute riscontrare le seguenti licenze, concessioni e/o autorizzazioni:

- **Autorizzazione Edilizia pratica n. 2002/247 prot. n. 8595 del 19/04/2003** → tombamento fosso per costruzione di accesso con cancelli, a seguito nulla osta provinciale prot. 71461/2002 del 21/03/2003;
- **D.I.A. del 27/11/2003 prot. 9687 (P.E. 201/03)** → per il rifacimento della recinzione esistente su Via Piave e la realizzazione di una nuova recinzione lungo i confini con altre proprietà;
- **Permesso di Costruire n. 140 del 06/02/2004** → rilasciato a Drusian Gervasio Dino e Prevedel Lavinia per ristrutturazione di annesso rustico per ricavo di abitazione; con **comunicazione del 05/11/2005 prot. 11590** veniva segnalato lo spostamento della collocazione della caldaia a condensazione e il cambio d'uso del vano sottoscala;
- **D.I.A. prot. 8660 del 28/08/2004 (P.E. 149/04)** → variante in corso d'opera al P.d.C. 140/2004 per lievi modifiche interne ed esterne;
- **D.I.A. prot. 7116 del 07/07/2005 (P.E. 123/05)** → per la modifica delle recinzioni del confine est;
- **Agibilità prot. 11591/05 del 07/11/2005.**

Si precisa che tra la documentazione fornita non si rileva alcuna autorizzazione relativa al serbatoio interrato per il combustibile uso domestico.

#### Previsioni urbanistiche

Come da *Certificato di Destinazione Urbanistica* rilasciato dal comune di Fontanelle in data 16/06/2020 (vd. Allegato 3.4), tutti i beni del presente lotto (mn. 637-601-604-606-634) sono classificati dal vigente strumento urbanistico (Variante n. 6 al P.I.) come:

- **Zona agricola** (art. 17);
- **Fascia di rispetto stradale** (art. 32) per il mn. 604 e porzione del mn. 606;
- **Edificio non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola** (art. 20) identificato con il n. 96, porzione del quale insiste su parte del mn. 637

-O-O-O-

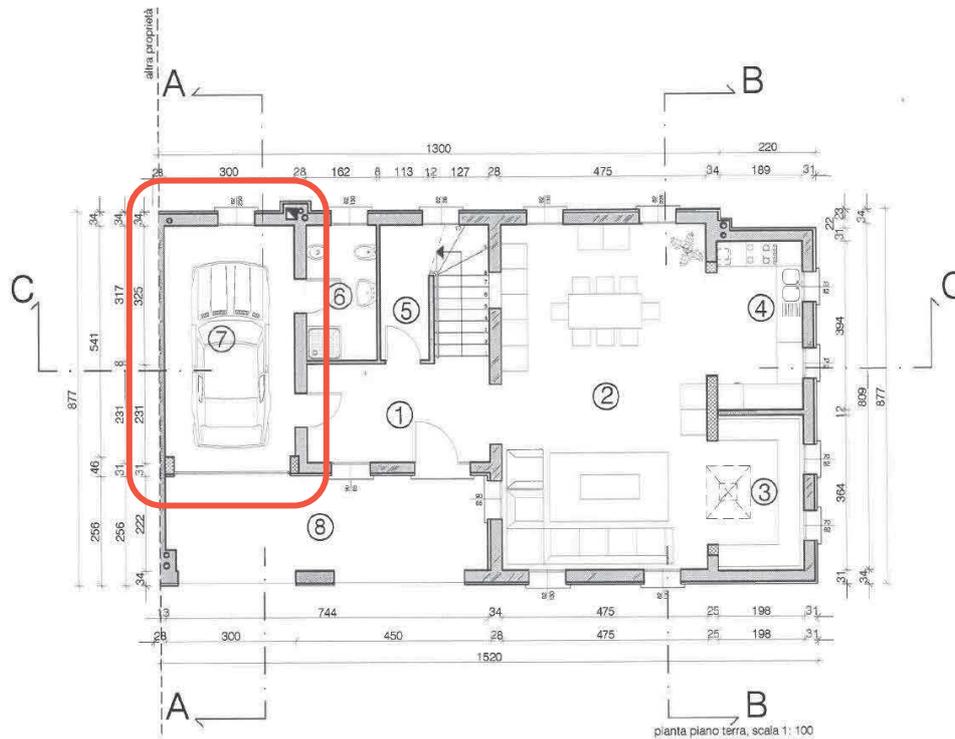
### **Conformità edilizia**

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con lo stato autorizzato con la D.I.A. 149/04 del 28/08/2004 permette di rilevare la sostanziale conformità della distribuzione planimetrica, con differenze nelle dimensioni dei vani che rientrano tuttavia nell'ambito della tolleranza di misura.

Si rilevano invece le seguenti difformità nell'ambito della destinazione d'uso dei locali, e precisamente:

- GARAGE → utilizzato come vano principale dell'alloggio (STUDIO) all'interno del quale è installata la caldaia a condensazione a servizio dell'intera unità; l'apertura verso il portico è provvista di un serramento scorrevole, con telaio in legno e vetrocamera, che permette solo l'apertura parziale della forometria (non consentirebbe, quindi, l'accesso di un autoveicolo).





DIA 149/04 - Estratto Tav.5

Si tratta quindi della variazione NON autorizzata della destinazione d'uso del locale, urbanisticamente autorizzato come garage; al fine di ripristinare la regolarità edilizia, si renderà quindi necessario procedere alla sostituzione del serramento con nuovo manufatto che consenta l'apertura totale del foro e l'ingresso di autoveicoli.

- 2^ PIANO → benché la DIA 149/2004 autorizzava la destinazione d'uso "accessoria" dei vani del piano, nel corso dei sopralluoghi svolti si è rilevato l'utilizzo del *Sottotetto* come Zona Giorno con angolo cottura, e l'uso del *Ripostiglio* come Camera da Letto; trattasi quindi di un uso improprio dei locali del piano, autorizzati come *accessori* ma utilizzati come *principali*. Inoltre la Tav. 5 della suddetta pratica indica l'altezza media del 2^ piano in 227 cm, mentre è stato rilevato un solaio di copertura inclinato con travatura a vista e altezze nette interne che vanno

da minimi 256 a massimi 406 cm sotto tavolato (H sotto-capriata di 214 cm), con un'altezza media pari quindi a 336 cm. Non si tratta tuttavia di una sopraelevazione o di una maggior altezza del fabbricato, che risulta invariata rispetto all'autorizzato, ma solo di un uso improprio del piano. Tale variazione nella destinazione d'uso non risulta regolarizzabile, in quanto incompatibile con le norme vigenti: l'immobile si trova infatti in ambito agricolo, dove il volume massimo consentito per il recupero dei fabbricati esistenti è stabilito in 800 mc, motivo per cui l'intero piano secondo è stato autorizzato come "accessorio" e non è stato consentito l'uso come "principale". Al fine di eliminare tale difformità si dovrà quindi procedere con il ripristino della destinazione d'uso dell'intero piano, previa eliminazione dell'angolo cottura e prevenendo l'utilizzo dei vani così come autorizzati (Ripostiglio e Sottotetto).



*Estratto Tav. 5 (DIA 149/04) - particolare piano secondo*

-O-O-O-

### **Conformità catastale**

Lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo risulta sostanzialmente

conforme con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, ad eccezione dell'altezza netta interna, che per il piano secondo viene indicata in 225 cm contro i 336 cm medi rilevati e autorizzati; trattasi tuttavia di una variazione che non incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione di categoria o della classe dell'unità e pertanto potrebbe non sussistere l'obbligo di variazione catastale (vd. Circolare n.2 del 09/07/2010 Agenzia del Territorio).

Le planimetrie catastali di fatto corrispondono allo stato autorizzato e si rilevano quindi le medesime difformità evidenziate al precedente paragrafo in termini di utilizzo improprio del Garage (sub. 4) e dell'intero piano secondo (sub. 3); tuttavia tali difformità, non essendo urbanisticamente sanabili, dovranno essere eliminate per ripristinare le destinazioni d'uso assentite.

-O-O-O-

### **Provenienza e attuale occupazione dei beni**

I beni ricompresi nel presente lotto sono attualmente intestati alla società DRUSIAN Sas di Drusian Renato & C. in forza dell'atto di trasformazione di società a rogito del notaio Stefano Bandieramonte rep. 70311/20812 del 26/05/2011, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Treviso il 17/06/2011 ai n.ri RP13731/RG21377.

In precedenza tali beni, originariamente intestati ai sig.ri Gervasio Dino Drusian e Lavinia Prevedel a seguito di atto di compravendita del notaio Gian Luigi Bevilacqua di Conegliano (rep. 97909 del 21/02/2003, trascritto il 08/03/2003 ai n.ri RP682/RG9653), venivano conferiti nella società DRUSIAN S.R.L. con atto del notaio Gianluca Forte di Treviso del 30/12/2010

rep. 196621/13374 (trascritto il 21/01/2011 ai n.ri RP1744/RG2506).

Nel corso del sopralluogo gli immobili risultavano occupati in forza di un contratto di locazione ultranovennale stipulato con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Gianluca Forte in data 30/12/2010 (rep. 196623/13376) con decorrenza dal 01/01/2011 fino al 31/12/2020 (durata locazione anni 10 rinnovabile di ulteriori 9).

-O-O-O-

### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni del presente lotto:

- **ISCRIZIONE RP 3110/RG 14960 del 29/04/2011:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine rep. 2458 del 10/08/2009, a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK SPA (CF. 01452770306) per l'importo totale di € 860.000,00, gravante su numerosi beni (compresi quelli del presente lotto); è presente l'ANNOTAZIONE RP 6289 del 22/12/2017 per restrizione di beni (diversi da quelli oggetto di stima);
- **ISCRIZIONE RP 2762/RG 19610 del 26/06/2012:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, sezione distaccata di Conegliano rep. 518 del 02/04/2012, a favore di GESTIONAZIENDA CONSULTING S.R.L. (CF. 03268130279) per l'importo totale di € 300.000,00, gravante su numerosi beni (compresi quelli del presente lotto); è presente l'ANNOTAZIONE RP 6290 del 22/12/2017 per restri-

zione di beni (diversi da quelli oggetto di stima);

- **TRASCRIZIONE RP 15199/RG 22734 del 19/07/2013**: decreto di ammissione concordato preventivo del Tribunale di Treviso rep. 1871/2013 del 04/06/2013, a favore della massa dei creditori della società *DRUSIAN SAS di Drusian Renato & C.*; è presente l'ANNOTAZIONE RP 6291 del 22/12/2017 per inefficacia parziale (riferita a beni diversi da quelli del presente lotto);
- **TRASCRIZIONE RP 14381/RG 21307 del 13/07/2020** → sentenza dichiarativa di fallimento da atto del Tribunale di Treviso rep. 28/2020 del 28/02/2020.

-O-O-O-

#### **LOTTO 4 - Villino e terreni in Favaro Veneto (VE)**

##### **Identificazione catastale dei beni**

I beni di cui il presente lotto sono identificati al *CATASTO FABBRICATI del COMUNE di VENEZIA (TV) al FOGLIO 169 ai seguenti:*

15) **mn. 450 sub. 2** - zona cens. 9 - cat. A/3 cl. 4 - 8,5 vani - 218 mq sup.

catastale (210 mq escluse aree scoperte) - Rendita € 870,13- Via Gobbi

n. 277 piani S1-T-1

16) **mn. 450 sub. 3** - zona cens. 9 - cat. C/6 cl. 6 - 15 mq - 15 mq sup.

catastale - Rendita € 113,88- Via Gobbi n. 277 piano T

intestati per intero a **F.LLI DRUSIAN SRL** (P.IVA 00176060267)

I due subalterni sono provvisti di un ampio scoperto di circa 1.569 mq, catastalmente identificato dal mn. 450 sub. 1 (B.C.N.C.).

Inoltre, al *CATASTO TERRENI al FOGLIO 169* sono presenti i seguenti:

17) **mn. 404** - semin arbor cl. 2 - ha 00.00.30 deduz. C36 - R.D. € 0,24 -

R.A. € 0,17

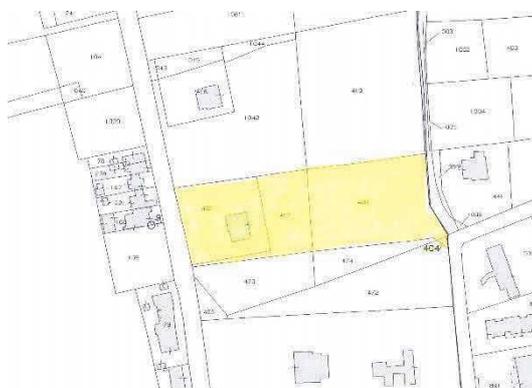
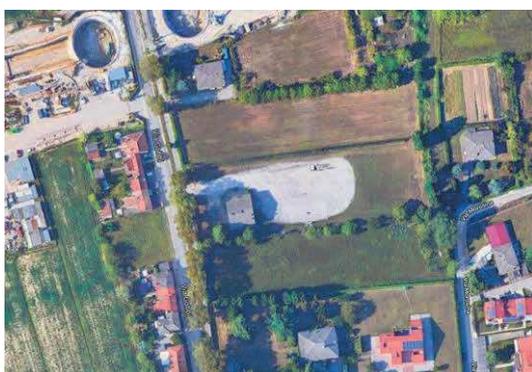
18) **mn. 417** - semin arbor cl. 2 - ha 00.11.10 deduz. C36 - R.D. € 9,06 -

R.A. € 6,31

19) **mn. 420** - semin arbor cl. 3 - ha 00.26.80 deduz. C36 - R.D. € 17,72 -

R.A. € 12,46

che risultano intestati per intero a **DRUSIAN SAS DI DRUSIAN RENATO & C.** (P.IVA 00176060267).



*Fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps] - Estratto di mappa*

Confini: il lotto confina a nord con i mn. 1042 e 419, a est con il mn. 1000, a sud con i mn. 472-474-473 e a ovest con la pista ciclabile che scorre parallela alla viabilità pubblica, nel tratto denominata Via Gobbi.

-O-O-O-

### **Descrizione dei beni**

Lotto situato a Favaro Veneto in Via Gobbi n. 273, località Campalto, costituito da un fabbricato residenziale isolato circondato da ampio scoperto (parte a verde e parte con fondo in ghiaia); l'accesso al lotto avviene da Via Gobbi attraverso un cancello pedonale ed uno carraio, rientranti rispetto

alla linea di proprietà.



In prossimità del lotto sono in corso di realizzazione i lavori per la variante alla S.S. 14 “Triestina” nota come bypass di Campalto.



L’immobile, disposto su due piani fuori terra, si compone al piano terra di un ampio portico, ingresso e disimpegno che conducono a due ampi locali (Stanza 1 e Stanza 2) e al Garage, quest’ultimo provvisto di un piccolo bagno con antibagno. Dal prospetto nord è possibile accedere alla Stanza 2, al Garage e alla Centrale Termica, che tuttavia non è stata visionata per assenza delle chiavi di accesso.

Attraverso una scala interna si accede quindi al piano primo, dove sono presenti la Cucina, il Soggiorno, 3 Camere, un Bagno e un Ripostiglio; lungo i prospetti ovest e sud sono presenti 3 terrazze, una delle quali accessibile dalle Camere 2 e 3, le restanti dalla zona giorno (Soggiorno e Cucina). Presente infine un piccolo vano interrato in corrispondenza del sottoscala, utilizzato per il collocamento dell'impianto di allarme.

Il fabbricato è inoltre provvisto di un'ampia area scoperta, circa 5.389 mq complessivi, che comprende oltre al mn. 450 sub. 1 (Bene Comune Non Censibile ai sub. 2 e 3 di circa 1.569 mq) anche i mappali n. 404-417-420; tale superficie è interessata da vegetazione (prato) con presenza di alberi ad alto fusto, e da un'ampia porzione con fondo in ghiaia, un tempo utilizzata come area di manovra e stallo di automezzi.

Presenti inoltre sul fronte est, distaccati dal fabbricato, un distributore di carburanti privato e una piazzola con fondo in cemento armato, un tempo utilizzata per il lavaggio di automezzi, retaggi dell'attività che la ditta Drusian un tempo aveva insediato in loco.



Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica (Allegato 4.2) si rimanda per una migliore interpretazione degli spazi e dei collegamenti in-

terni, ha permesso di accertare le seguenti consistenze:

<i>Piano</i>	<i>Vano</i>	<i>sup. netta (mq)</i>	<i>H netta (cm)</i>
PT	PORTICO	23,41	239
PT	INGRESSO	6,45	235
PT	DISIMPEGNO 1	3,23	202
PT	STANZA 1	17,31	235
PT	DISIMPEGNO 2	10,83	235
PT	STANZA 2	31,23	235
PT	GARAGE	14,02	233
PT	ANTI+WC	3,27	235
PT	C.T.	6,42	n.p.
S1	SOTTOSCALA	5,1	185
1^P	DISIMPEGNO 3	13,67	277
1^P	CUCINA	12,53	277
1^P	SOGGIORNO	29,56	277
1^P	DISIMPEGNO 4	6,67	277
1^P	RIPOSTIGLIO	1,83	277
1^P	CAMERA 1	18,07	277
1^P	BAGNO	6,38	277
1^P	CAMERA 2	16,64	277
1^P	CAMERA 3	14,67	277
1^P	Terrazze 1-2-3	22,7	-

La descrizione dei vani sopra elencata ricalca le destinazioni d'uso rilevate nel corso del sopralluogo svolto.

### Superficie Commerciale

Previa applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la superficie commerciale complessiva dei beni del presente lotto si ritiene possa essere approssimata in **335 mq** determinata come segue:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm.le</i>
PRINCIPALE	228	1,0	228
ACCESSORI COLLEGATI (Garage e WC)	21,03	0,5	10,51
ACCESSORI NON COLLEGATI (C.T.)	7,74	0,35	2,71
PORTICATO (PT) e TERRAZZE	49,43	0,30	14,83
AREA SCOPERTA	1.569	0,05	78,45
			<b>334,5</b>

A tale superficie vanno sommati **3.820 mq** catastali relativi ai terreni di cui i mn. 404-417-420.

#### *Finiture, dotazioni e stato conservativo*

Il lotto si presenta in mediocre stato conservativo, con finiture datate presumibilmente risalenti agli anni '70, epoca di costruzione dell'immobile; la stessa conformazione e tipologia costruttiva rivela l'età dell'edificio, dove troviamo un piano terra ad altezza ridotta (235 cm) e un piano primo abitabile (altezza 280 cm); presente copertura a doppia falda.

In particolare:

- PAVIMENTI → piastrelle in ceramica di varie dimensioni e colore sono presenti sia al piano terra che al piano primo, ad esclusione delle *Camere*, dove sono presenti listelli in legno con posa a quadro, e delle scale tra piano terra e primo, che sono rivestite in marmo; le scale verso il piano interrato, invece, sono in c.a. grezzo, così come il pavimento;
- PARETI → interne intonacate e tinteggiate, ad eccezione del WC (piano terra) e del Bagno (1^P), rivestite con piastrelle ceramiche, e dell'Ingresso, del Vano scale e del Disimpegno 3, le cui pareti sono rivestite

- con carta da parati; all'esterno presente un graffiato;
- SERRAMENTI → quelli interni sono in legno tamburato con presenza, in alcuni casi, di vetro satinato; quelli esterni sono in legno con vetro semplice al piano primo, con presenza di avvolgibile e, in alcuni casi, di doppio serramento (sul limite esterno della facciata) con profilo in laminato; i serramenti di finestra e/o porta finestra del piano terra sono in telaio in alluminio con vetro semplice con presenza sull'esterno di grata metallica; un portone metallico a doppio battente è presente per il garage;
  - IMPIANTI → l'impianto di riscaldamento si compone di caldaia installata nella Centrale Termica (non visionata, non essendo stato reso accessibile l'accesso al locale) con radiatori a piastre installati nei vari locali; l'impianto elettrico appare datato, presumibilmente non rispondente alle attuali normative di legge; presente impianto di allarme del tipo "volumetrico" con sensori posti in varie zone e centralina installata nel sottoscala.

-O-O-O-

### **Dati urbanistici e edilizi**

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venezia è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- **Licenza n. 79 del 25/11/1974** per la costruzione di fabbricato rurale ad uso abitazione e deposito attrezzi e prodotti agricoli, rilasciata a nome della ditta Ghirardelli Maria Luigina, Renzo e Paola; presente un *vincolo non aedificandi* sottoscritto il 14/01/1975 avanti il notaio Guido Bartolucci registrato a Mestre il 17/01/1975 al n. 1320 con il quale la proprietà

si impegnava a non costruire ulteriormente sull'area pertinente i mn. 403-404-417-420 (più estesa dell'attuale proprietà) oltre il volume consentito dall'art. 21 delle Norme Urbanistiche del P.R.G. vigente, fermo restando il lotto minimo di mq 10.000;

- **Abitabilità prot. 37145 del 01/10/1977** → rilasciata alla ditta Ghirardelli Maria Luigina, Renzo e Paola;
- **Conc. Ed. in sanatoria n. 8678/92 del 17/12/1993** → rilasciata alla ditta Drusian F.lli Srl per sanatoria di opere in difformità alla Conc. Ed. 73/798 per modifiche interne ed esterne e traslazione fabbricato, con prescrizione di regolarizzare le altezze interne dei locali accessori del P.T., siano esistenti conformi allacciamenti d'uso e le porte interne del garage siano di tipo resistente al fuoco e al fumo; si precisa che il titolo non autorizzava la piazzola in cls a quota campagna rappresentata nelle tavole grafiche ad est del fabbricato. Con prot. 93/11918/402 l'Ufficio Atti Repressivi del comune di Venezia ordinava alla ditta Drusian F.lli Srl il pagamento di Lire 2.000.000 per l'accertata contravvenzione, riscossa il successivo 31/01/1994;
- **Autorizzazione n. 559/94** → rilasciata alla ditta Drusian Fratelli per lo spostamento del cancello carraio come da elaborati grafici del 19/01/1994, condizionata al perfezionamento della pratica patrimoniale relativa al passo carraio di nuova apertura;
- **Conc. Ed. in sanatoria 13726/94** → rilasciata alla ditta Fratelli Drusian Srl su istanza del 25/11/1994 per costruzioni di recinzione fronte strada, condizionata al perfezionamento della pratica patrimoniale relativa al

passo carraio; tuttavia in data 27/01/1995 l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del comune di Venezia inoltrava alla ditta Drusian Fratelli Srl comunicazione nella quale dichiaravano che l'istanza presentata non era dovuta, in quanto le opere indicate erano da intendersi autorizzate in base all'atto autorizzativo erroneamente classificato come "autorizzazione" (i.e. Aut. 559/94) in luogo di "concessione edilizia".

Veniva quindi richiesta la corresponsione di Lire 563.930 per il completamento della pratica. Nel merito alcuna ulteriore informazione è stata rilevata, e pertanto si ritiene che il titolo debba intendersi rilasciato.

Tra la documentazione raccolta si rileva inoltre:

- che il 02/06/1977 la ditta Drusian Severino e Guido presentava istanza per la realizzazione di una nuova recinzione (prot. 8/12185 pratica 394/77), su cui il Comune di Venezia esprimeva parere contrario il 22/11/1978 (prot. 8/12185/394/77);
- che il 12/09/1991 la ditta F.lli Drusian S.R.L. depositava richiesta di concessione per la costruzione di recinzione (cancello del passo carraio) con prot. 91.ME.112001, cui seguiva il 15/04/1992 una comunicazione dell'Assessorato all'Edilizia Privata (prot. 9257/91) con invito alla presentazione di una domanda in sanatoria per la trasformazione d'uso del terreno (costruzione platea in c.a. con pozzetti per il lavaggio automazzi), che tuttavia non risulta abbia avuto seguito;
- che il 20/07/1992 la ditta Drusian F.lli depositava richiesta di concessione edilizia in sanatoria n. 7999/92, **che tuttavia il Comune di Venezia**

**non è stato in grado di produrre** (vd. comunicazione del 15/09/2020).

### Previsioni urbanistiche

Come da *Certificato di Destinazione Urbanistica* rilasciato dal comune di Venezia in data 15/06/2020 (vd. Allegato 4.4), i terreni facenti parte del presente lotto sono classificati dal vigente strumento urbanistico (Variante al P.R.G.) come segue:

- **mn. 404** → parte come *“Attrezzature di scala urbana e territoriale, mobilità – Viabilità”* e parte come *“Attrezzature di scala urbana e territoriale, zone per attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico quartiere – V – Verde attrezzato (parco, gioco e sport) di progetto”*;
- **mn. 417** → per la maggior parte come *“ZTO C2”* soggetta a strumento urbanistico attuativo obbligatorio (Piano di lottizzazione di iniziativa privata C2.RS-107/2); parte in *“ZTO C – residenziale di completamento – sottoposto a progetto unitario di comparto secondo la scheda normativa e tabella C1.PU-64”*; parte come *“ZTO C – residenziale di completamento – sottozona C.1.2”*; parte come *“Attrezzature di scala urbana e territoriale, mobilità – Viabilità”*
- **mn. 420** → per la maggior parte come *“ZTO C2”* soggetta a strumento urbanistico attuativo obbligatorio (Piano di lottizzazione di iniziativa privata C2.RS-107/2); parte in *“ZTO C – residenziale di completamento – sottoposto a progetto unitario di comparto secondo la scheda normativa e tabella C1.PU-64”*; parte come *“Attrezzature di scala urbana e territoriale, zone per attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico quartiere*

– V – Verde attrezzato (parco, gioco e sport) di progetto”; parte come “Attrezzature di scala urbana e territoriale, mobilità – Viabilità”.

- **mn. 450** → per la maggior parte come “ZTO C2” soggetta a strumento urbanistico attuativo obbligatorio (Piano di lottizzazione di iniziativa privata C2.RS-107/2); parte in “ZTO C – residenziale di completamento – sottoposto a progetto unitario di comparto secondo la scheda normativa e tabella C1.PU-64”; parte come “Attrezzature di scala urbana e territoriale, mobilità – Viabilità”.

Il terreno risulta ricompreso nel “Vincolo Sismico”, idoneo alla Compatibilità Geologica di cui gli artt. 15 e 16 delle Norme Tecniche del P.A.T., individuato nell’area esondabile o a ristagno idrico per insufficienza della rete fognaria e di bonifica.

L'ambito, secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del
Codice della Navigazione Aerea, approvato con Dlg. 151/06 2006, è soggetto a:
- limitazione per la realizzazione di impianti eolici, art. 711;
- limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale interna quota
limite: 46,65 m s.l.m. art. 707 c. 1,2,3,4;
- limitazione per la realizzazione di manufatti riflettenti, impianti fotovoltaici,
ciminiere, antenne e apparati radioelettrici irradianti (art. 711);
- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica art.
711.
I mappali 417-450 risultano interessati da un percorso ciclopedonale in sede propria.

Nella classificazione Acustica l’area è posta in classe III “Aree di tipo misto”

e ricade parzialmente nella fascia di pertinenza acustica di una viabilità di tipo A. L'ambito risulta parzialmente interno alla "Delimitazione Centro Urbano" e interno alla "delimitazione Centro abitato".

Tuttavia, il C.D.U. riporta quanto segue:

La previsione urbanistica dell'ambito da assoggettare a Piano di Lottizzazione
C2.RS-107/2 risulta tuttavia decaduta ai sensi dell'art. 18, comma 7, della Legge
Regionale n. 11 del 23/04/2004 e ss.mm.ii. il quale prevede che "... decorsi cinque
anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di
trasformazione o espansione soggette a Strumenti Attuativi non approvati, a nuove
infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi
progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In
tali ipotesi si applica l'articolo 33, fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree,
da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure
previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via
sostitutiva ai sensi dell'articolo 30 .....
Vista la delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020, dalla quale risulta che i mappali
interessati rientrano parzialmente in ambito di urbanizzazione consolidata, ai sensi
della legge n. 14/2017.

Di fatto, quindi, il Piano di Lottizzazione risulta decaduto e l'area scoperta del presente lotto ricadrebbe nella cosiddetta "zona bianca", soggetta alle disposizioni dell'art. 33 della L.R. 11/2004; tuttavia, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 06/02/2020 veniva approvata la Variante al Piano di Assetto del Territorio (PAT), dalla quale si evince come il presente lotto sia ricompreso nell'ambito definito dal limite fisico dell'espansione

prevista (art. 31 delle Norme Tecniche), con una indicazione della linea preferenziale di sviluppo per la Residenza (R) e per i Servizi alla residenza (S) (art. 30 e 33 delle Norme Tecniche) verso est.



- |        |   |              |
|--------|---|--------------|
| △△△△△△ | Limiti fisici all'espansione  | Art. 31      |
|        | Linee preferenziali di sviluppo insediativo. Specifiche destinazioni d'uso:               | Art. 30      |
| ↑      | R - residenza, S - Servizi alla residenza   | Artt. 30, 33 |
| ↑      | C - Commerciale, D - Direzionale, P - Produttivo, S - Servizi delle imprese e/o turistici | Artt. 30, 33 |

*Estratto Tav. 4 Variante al PAT*

Di fatto, quindi, **il presente lotto avrebbe una potenzialità edificatoria residua che potenzialmente potrebbe essere inserita all'interno di un progetto di espansione**, che tuttavia necessiterebbe di una progettazione di fattibilità da eseguirsi con terzi (Lottizzazione), condizione questa che non solo **non consente di determinare (e quindi valutare) un preciso volume edificabile**, ma renderebbe **impossibile garantire l'imminente godibilità del bene**.

In considerazione quindi di tutto ciò l'area esterna verrà valutata come giardino pertinenziale e non considerandolo un lotto indipendente.

-O-O-O-

### **Conformità edilizia**

Lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto risulta sostanzialmente conforme con lo stato autorizzato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 8678/92, con presenza di alcune lievi differenze nelle dimensioni dei vani, rientranti tuttavia nell'ambito della tolleranza di misura.

Da segnalare invece che il piazzale in cemento con **impianto di smaltimento delle acque** presente nell'area scoperta ad est del fabbricato è privo di alcun titolo autorizzativo, così come la **colonnina di distribuzione di carburante**, entrambi attualmente non utilizzati; tali opere erano peraltro già state riconosciute, dal Comune di Venezia, come opere da sanare (vd. comunicazione del 15/04/1992 prot. 9257/91), indicazione a cui non risulta sia mai stato dato seguito.

Tuttavia, tali **manufatti** risultano **oggi incompatibili** con le destinazioni d'uso previste dalla programmazione urbanistica di zona, e dovranno pertanto essere eliminati per ripristinare lo stato dei luoghi, ad un costo che si ritiene possa assestarsi in € 7.000,00 salvo diversa indicazione in fase di demolizione e smaltimento.

-O-O-O-

### **Conformità catastale**

Quanto rilevato nel corso del sopralluogo svolto risulta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali.

-O-O-O-

### **Provenienza e attuale occupazione dei beni**

Con atto di compravendita avanti il notaio Guido Bartolucci di Mestre (Rep. 38605/Fascicolo n. 8345) i beni del presente lotto sono stati trasferiti alla ditta "F.lli Drusian Autotrasporti e commercio carburanti s.n.c. di Drusian Severino e Guido"; all'epoca il fabbricato realizzato sul mn. 450 si trovava allo stato grezzo.

Nel corso del sopralluogo svolto gli immobili sono risultati liberi.

-O-O-O-

### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Venezia sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti su tutti i beni del presente lotto:

- **ISCRIZIONE RP 12700/RG 51880 del 01/12/2006** → ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del notaio Gianluca Forte di Treviso, rep. 185429/6240 del 23/11/2006, per l'importo complessivo di € 4.000.000,00 sulla durata di anni 11, a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. (CF. 03656170960); presente la seguente:
  - **ANNOTAZIONE RP.2333/RG 12446 del 13/04/2010** → riscadenza contratto di mutuo ipotecario con atto del notaio Gianluca

Forte di Treviso, rep. 194366/11738 del 30/03/2010

Inoltre, sui beni indentificati con i mn. 417 e mn. 420 al catasto terreni, mn. 450 sub. 2 e mn. 450 sub.3 al catasto fabbricati, sono presenti le seguenti:

- **ISCRIZIONE RP 12700/RG 51880 del 01/12/2006** → ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine Rep. 2458 del 10/08/2009 per l'importo complessivo di € 860.000,00 a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. (CF. 01452770306);
- **TRASCRIZIONE RP.13945/RG.20359 del 23/07/2013** → decreto di ammissione concordato preventivo del tribunale di Treviso, rep. 1871/2013 del 03/06/2013 a favore della massa dei creditori della società DRUSIAN SAS DI DRUSIAN RENATO & C.;
- **TRASCRIZIONE RP 13931/RG 202030 del 28/07/2020** → sentenza dichiarativa di fallimento da atto del Tribunale di Treviso rep. 28/2020 del 28/02/2020.

-O-O-O-

#### **LOTTO 5 - Capannone in Villastellone (TO)**

##### **Identificazione catastale dei beni**

I beni di cui il presente lotto sono identificati al *CATASTO FABBRICATI del COMUNE di VILLASTELLONE (TO) al FOGLIO 1 ai seguenti:*

- 20) **mn. 565 sub. 2** - cat. D/7 - Rendita € 4.728,00 - Via Vecchia Moncalieri n. 14 piano T
- 21) **mn. 565 sub. 3** - cat. A/3 cl. 1 - 5,5 vani - 151 mq sup. catastale (149 mq escluse aree scoperte) - Rendita € 298,25 - Via Vecchia Moncalieri n. 14 piani T-1

S.C.P.A. (CF. 00208740266); è presente la seguente nota:

- **ANNOTAZIONE RP 5985/RG 37531 del 13/09/2011** → erogazione a saldo come da atto del notaio Stefano Bandieramonte di Mestre (VE) rep. 70755/21150 del 30/08/2011;
- **ISCRIZIONE RP 7150/RG 35348 del 11/08/2011** → ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto del dott. Stefano Bandieramonte di Mestre (VE), rep. 70716/21117 del 05/08/2011 per l'importo complessivo di € 300.000,00 a favore di BANCA ANTON-VENETA S.P.A. (CF. 04300140284); è presente la seguente nota:
  - **ANNOTAZIONE RP 5986/RG 37532 del 13/09/2011** → erogazione a saldo come da atto del notaio Stefano Bandieramonte di Mestre (VE) rep. 70756/21151 del 30/08/2011;
- **TRASCRIZIONE RP 19695/RG 28224 del 26/07/2013**: decreto di ammissione concordato preventivo del Tribunale di Treviso rep. 1871/2013 del 04/06/2013, a favore della massa dei creditori della società *DRUSIAN SAS di Drusian Renato & C.*;
- **TRASCRIZIONE RP 16404/RG 23445 del 17/07/2020** → sentenza dichiarativa di fallimento da atto del Tribunale di Treviso rep. 28/2020 del 28/02/2020.

-O-O-O-

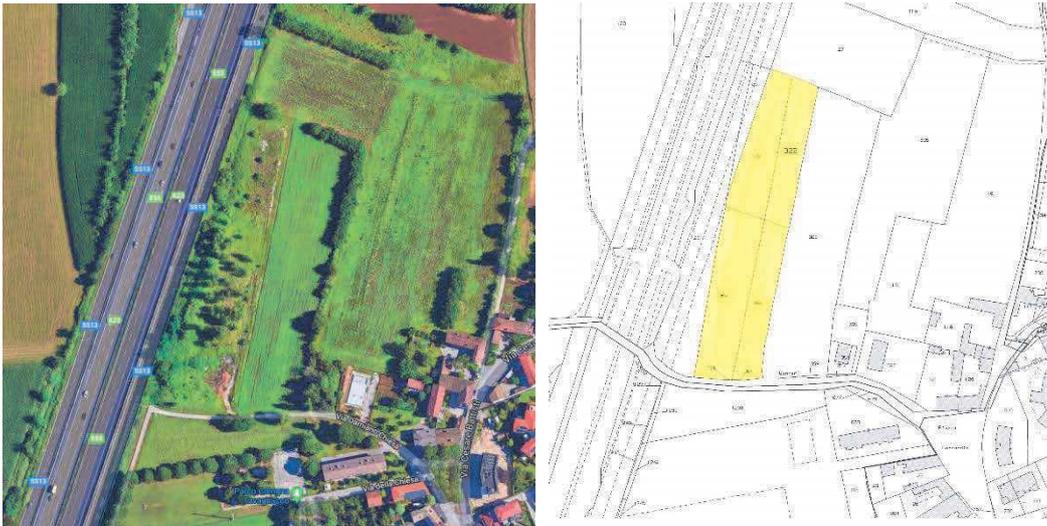
## **LOTTO 6 - Terreni in Tavagnacco (UD)**

### **Identificazione catastale dei beni**

I beni di cui il presente lotto sono identificati al *CATASTO TERRENI del COMUNE di TAVAGNACCO (UD) al FOGLIO 26 ai seguenti:*

- 23) **mn. 322** - seminativo cl. 3 - ha 00.18.60 - R.D. € 14,41 - R.A. € 8,17
- 24) **mn. 324** - seminativo cl. 3 - ha 00.22.40 - R.D. € 17,35 - R.A. € 9,83
- 25) **mn. 362** - seminativo cl. 3 - ha 00.18.95 - R.D. € 14,68 - R.A. € 8,32
- 26) **mn. 364** - seminativo cl. 3 - ha 00.30.69 - R.D. € 23,78 - R.A. € 13,47
- intestati per intero a **DRUSIAN SAS DI DRUSIAN RENATO & C.** (P.IVA 00176060267)

Confini: il lotto confina a nord con il mn. 127 (agricolo), a est con il mn. 360 (agricolo), a sud con i mn. 361 e 363 (viabilità comunale), a ovest con i mn. 125 e 126 (viabilità e statale - SS13- e relativo ambito)



*Fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps] - estratto di mappa*

-O-O-O-

### **Descrizione dei beni**

Appezamento di terreno di complessivi **9.064 mq**, raggiungibile tramite strada bianca sterrata posta al termine di Via Damiano Chiesa, in località Colugna del comune di Tavagnacco (UD). Il lotto è posto a confine con la strada Statale 13 che collega Udine con Tolmezzo, la cosiddetta "Ponteb-

vana”, che scorre parallelamente al tratto della autostrada A23 collocato tra le uscite “Udine Stadio Friuli” e “Udine Nord”.

I terreni sono inseriti in un contesto urbanistico di tipo agricolo, periferico rispetto al comune di Tavagnacco, e attualmente si presentano incolti, con un andamento plano-altimetrico scostante che raccorda in pendenza il fronte est (a livello di piano di Via Damiano Chiesa) con il fronte ovest (livello di piano della SS13 più alto); l’area non presenta particolari delimitazioni rispetto agli ambienti circostanti, se non costituite da fossati (vedasi fronte con la SS13 nella quale si presentano, a tratti, delimitatori costituiti da paracarri), arbusti e riporti di terreno in particolare sul fronte sud a contatto con la strada di accesso.

Si precisa che sul presente lotto sono stati in passato avviate alcune opere preliminari per la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti, tuttavia mai concretizzato; è stato realizzato il tratto fognario che dalla strada sterrata, prolungamento di Via Chiesa, si collega con Via Cesare Battisti e sono state predisposte le condotte per il possibile allacciamento ENEL (presente manufatto prefabbricato) e Telecom, che risultano poste fino al limite della proprietà.

-O-O-O-

### **Dati urbanistici e edilizi**

Dalle verifiche eseguite presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Tavagnacco (UD) sono state riscontrate le seguenti procedure:

- **Concessione Edilizia n. 23 del 23/02/2004** prot. 35949/03 → rilasciato alla ditta Giglio S.r.l. Unipersonale per la realizzazione di un tratto fogna-

rio lungo la Via Damiano Chiesa di collegamento fra l'impianto di distribuzione carburanti previsto lungo la S.S. 13 e la Via C. Battisti; prorogata al 01/03/2009 con provvedimento prot. 7613 del 20/03/2008;

- **Concessione Edilizia n. 36 del 16/03/2004** prot. 10206/03 → rilasciata alla ditta Giglio S.r.l. Unipersonale per la realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti del tipo "stazione di servizio" lungo la S.S. 13 "Pontebbana" (KM 132+342 Dx) e realizzazione impianto disoleatore;
- **Autorizzazione prot. 28268 del 10/09/2004** → rilasciata alla ditta Drusian S.r.l. per l'installazione e l'esercizio di nuovo impianto stradale di distribuzione carburanti del tipo "stazione di servizio" sulla SS13 "Pontebbana" km. 132+342 lato destro;
- **Autorizzazione prot. 29944 del 18/09/2008** → rilasciata alla ditta Drusian S.r.l. per l'installazione e l'esercizio di nuovo impianto stradale di distribuzione carburanti del tipo "stazione di servizio" sulla SS13 "Pontebbana" km. 132+342 lato destro;
- **Autorizzazione n. 01/09 del 19/01/2009** → rilasciata alla ditta Drusian S.r.l. per l'esecuzione di lavori di scavo in sede stradale per la realizzazione di sottoservizi a rete su Via Damiano Chiesa, per servire il costruendo impianto di distribuzione carburanti;
- **D.I.A. del 02/03/2009** → presentata dalla ditta Drusian S.r.l. per la realizzazione dei lavori di completamento dei sottoservizi e precisamente la condotta ENEL (con messa in opera armadio porta contatori di tipo prefabbricato), condotta TELECOM e allacciamento della neo-realizzata

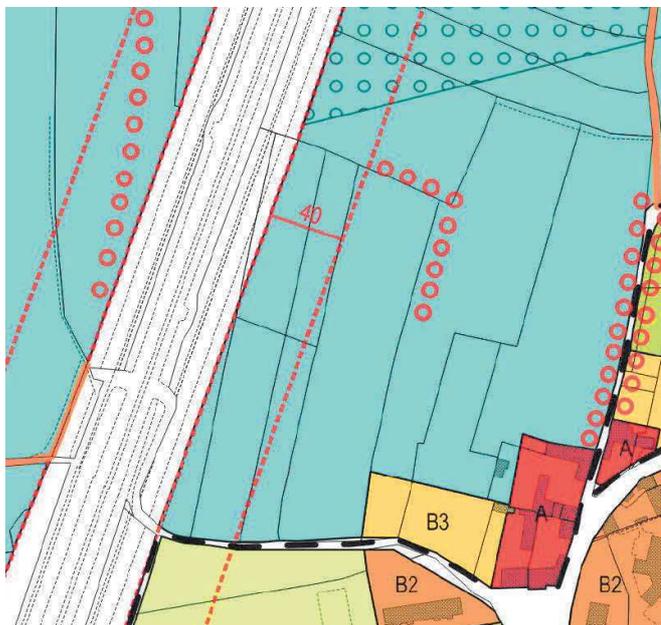
condotta acquedotto alla linea principale esistente.

Allo stato attuale, quindi, tutte le concessioni edilizie sopra elencate devono intendersi decadute.

### Previsioni urbanistiche

Come da *Certificato di Destinazione Urbanistica* rilasciato dal comune di Tavagnacco (UD) in data 03/07/2020 (vd. Allegato 6.4), i beni del presente lotto sono classificati dal P.R.G.C. vigente come segue:

- “**zona E4.1 (aree di elevato interesse agricolo-paesaggistico: ambito di naturalità)**” → normato dall’art. 14 delle NTA;
- per l’intero mn. 324, per porzione per i mn. 322-362-364 “**fascia di rispetto stradale**” → normato dall’art. 52 delle NTA.



Estratto Tav. Zonizzazione OVEST (Variante 12)

Si riportano i contenuti dell’**art. 14 - Zona E4.1 (aree di elevato interesse agricolo-paesaggistico: ambiti di naturalità)**:

#### A - DEFINIZIONE

Le zone agricole di elevato interesse paesaggistico sono caratterizzate, nello stato di fatto, dal configurarsi come ambiti morfologicamente omogenei e definiti all'interno o al margine del sistema morenico collinare e della valle del Cormòr, in cui sono presenti valori ambientali da salvaguardare.

#### B - OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano si prefigge la valorizzazione delle zone agricole nel quadro della salvaguardia delle risorse naturali e dei valori ambientali e paesaggistici che tali zone esprimono.

#### C - DESTINAZIONI D'USO

E' ammessa l'attività agricola nelle sue componenti e articolazioni, compresi l'allevamento a carattere familiare e l'attività di agriturismo come meglio precisato nel successivo paragrafo E. Sono altresì ammesse le attività <sup>12</sup> didattiche, ricettive, punti di ristoro legati ai percorsi turistici.

#### D - PROCEDURE DI ATTUAZIONE

Tale zona si attua per intervento diretto

#### E - INTERVENTI AMMESSI

1. Sono ammessi nuovi edifici esclusivamente per attività didattiche, punti di ristoro,....

2. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui all'art. 3 del dPH 380/2001 commi a, b, c, d ed interventi di ampliamento del volume per adeguamenti igienico-funzionali dei manufatti relativi a:

a.edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale ai sensi dell'art.1 del D.L.vo 99/2004;

b.edifici relativi alle strutture produttive aziendali (stalle, magazzini ed annessi rustici, ecc.);

c.attività di agriturismo

Sono ammessi inoltre i seguenti interventi culturali:

a.la pulizia e la manutenzione delle sponde dei corsi d'acqua;

b.i rimboschimenti delle aree coltivate;

In corrispondenza dei nuclei di vegetazione arborea, filari, siepi e singole piante monumentali è ammesso:

a.eseguire interventi di gestione selvicolturali per il mantenimento del patrimonio arboreo, secondo le tecniche colturali storicamente in uso e secondo i criteri indicati dalle vigenti norme di Polizia forestale regionale;

b.la gestione del patrimonio arboreo;

c.l'abbattimento delle piante adulte di grosse dimensioni, solo previa specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;

In corrispondenza delle zone coltivate è ammesso:

a.il mantenimento e la valorizzazione delle colture agrarie a fini agricolo-produttivi nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali della zona, con particolare riferimento all'agricoltura biologica;

b.il controllo dei parassiti e delle infestanti.

#### SONO VIETATI :

a) i movimenti di terra e le alterazioni della morfologia del suolo, ad eccezione di quelle necessarie al mantenimento dell'attività agricola in atto, che rientrino tra gli interventi di rilevanza urbanistico-ambientale quali sono quelli volti principalmente allo sbancamento, al terrazzamento e al riporto di parti di territorio superiori ad un ettaro e a movimenti complessivi per 2000 metri cubi, anche se attuati per l'esercizio dell'attività agricola nonché ai movimenti di terra per gli interventi di miglioramento agrario che comportano una sostituzione dello strato superficiale superiore ai quaranta

- centimetri e che alterano i livelli di quota, ad eccezione di quelle necessarie al mantenimento dell'attività agricola e forestale in atto;
- b) la riduzione di superficie boscata e del prato, nonché l'estirpazione delle piante arboree isolate, a gruppi o per filari e che comunque interessino essenze arboreo-arbustive autoctone di pregio ambientale;
  - c) la realizzazione di serre, ad esclusione di quelle non stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente;
  - d) l'apertura o l'esercizio di cave e discariche;
  - e) gli interventi di modifica dei corsi d'acqua se non per motivi di messa in sicurezza idraulica
  - f) la realizzazione di parcheggi asfaltati;
  - g) la realizzazioni di centrali a biomassa isolate dagli edifici esistenti
  - h) la realizzazione di distributori di carburante

Qualunque intervento di alterazione dell'ambiente non coerente con la presente normativa, dovrà comportare l'immediato ripristino ambientale dello stato e dei luoghi in essere.

#### F - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Le nuove edificazioni di cui al punto 1 del comma precedente dovranno rispettare i seguenti indici:

Q max	20mq
H max	3 m.
De min	10,00 m <sup>3</sup>

Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, sono ammessi con le seguenti modalità:

- gli interventi di ampliamento del volume esistente (per le destinazioni di cui al punto C. del presente articolo) sono ammessi nel limite complessivo di mc. 150, da concedersi anche in più volte, nel rispetto dei seguenti indici:

H max	non superiori altezze preesistenti
DCP min	5,00 m
De min	10,00 m <sup>3</sup>

Sono altresì ammissibili piccoli ricoveri per animali (max 20mq).

Inoltre, l'**art. 52 - Fasce di rispetto: cimiteri, depuratori, strade, elettrodotti, metanodotti, ferrovia, viabilità di previsione** stabilisce:

Nelle fasce di rispetto laterali alle strade, alle ferrovie, ai cimiteri, ai corsi d'acqua, agli impianti di depurazione nonché alle zone asservite per la costruzione di reti energetiche, anche se non indicate nelle tavole della zonizzazione, devono essere rispettate le norme fissate dalle disposizioni statali e/o regionali in materia.

#### A) - Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto dal ciglio stradale da osservarsi nella edificazione sono individuate nelle planimetrie della zonizzazione.

La disciplina degli interventi ammessi è quella indicata nelle norme del Codice della Strada. Entro tale fascia potranno rilasciarsi unicamente autorizzazioni per attrezzature e reti tecnologiche, per attrezzature di servizio stradale e per il trasporto pubblico, nonché per stazioni di servizio per la distribuzione di carburante; in ogni caso dovranno essere rispettare le modalità prescritte dagli Enti competenti.

E' altresì ammessa la realizzazione del diversivo idraulico per la "deviazione delle portate di piena del Rio Tresemane nel torrente Torre" così come prevista nella Variante n. 25 al P.R.G.C

Le aree comprese entro i limiti di rispetto concorrono nel computo della superficie fondiaria (SF) per il calcolo dell'indice di fabbricabilità (IF) e del rapporto di copertura (Q) a favore della zonizzazione contigua.

Gli edifici residenziali esistenti entro la fascia di rispetto potranno essere ampliati, previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada, nel limite complessivo di mc. 150, da concedersi anche in più volte e per necessità di ordine igienico-sanitario, purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante degli edifici rispetto all'asse viario.

Di fatto, quindi, la potenzialità edificatoria che un tempo aveva permesso di progettare (ottenendone peraltro opportuno titolo edilizio) la costruzione di impianti di distribuzione carburante, non viene più garantita dal nuovo strumento urbanistico. Unica opportunità, oggi concessa, consta nella realizzazione di un nuovo edificio destinato ad attività didattiche/punto di ristoro per cui la norma indica tuttavia un rapporto massimo di copertura pari a 20 mq.

-O-O-O-

#### **Provenienza e attuale occupazione dei beni**

Gli immobili del presente lotto risultano intestati alla società *DRUSIAN Sas di Drusian Renato & C.* in forza dell'atto di trasformazione di società a rogito del notaio Stefano Bandieramonte rep. 70311/20812 del 26/05/2011, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Udine il 09/06/2011 ai n.ri RP10707/RG15512.

Nel corso del sopralluogo svolto i terreni sono risultati liberi.

-O-O-O-

#### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni del presente lotto:

- **ISCRIZIONE RP 8091/RG 39117 del 01/12/2006** → ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto del dott. Gianluca Forte di Treviso, rep. 185429/6240 del 23/11/2006 per l'importo complessivo di € 4.000.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. (CF. 03656170960); sono presenti le seguenti:
  - **ANNOTAZIONE RP 172/RG 1177 del 15/01/2010** → restrizione di beni (non ricompresi nel presente lotto) come da atto del notaio Gianluca Forte di Treviso rep. 193714/11225 del 14/12/2009;
  - **ANNOTAZIONE RP 1596/RG 10739 DEL 22/04/2010** → modifica mutuo come da atto del notaio Gianluca Forte di Treviso rep. 194366/11738 del 30/03/2010;
- **ISCRIZIONE RP 2134/RG 12462 del 10/05/2011**: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine rep.2458 del 10/08/2009, a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. (CF. 01452770306) per l'importo totale di € 860.000,00;
- **TRASCRIZIONE RP 12719/ RG 16655 del 25/07/2013**: decreto di ammissione concordato preventivo del Tribunale di Treviso rep. 1871/2013 del 04/06/2013, a favore della massa dei creditori della società *DRUSIAN SAS di Drusian Renato & C.*;
- **TRASCRIZIONE RP 10451RG 14649 del 16/07/2020** → sentenza dichiarativa di fallimento da atto del Tribunale di Treviso rep. 28/2020 del 28/02/2020.

-O-O-O-

## LOTTO 7 – Terreno in Lorenzago di Cadore (BL)

### Identificazione catastale dei beni

I beni di cui il presente lotto sono identificati al *CATASTO TERRENI del COMUNE di LORENZAGO DI CADORE (BL) al FOGLIO 3 al seguente:*

27) **mn. 150** - prato cl. 2 - ha 00.02.70 - R.D. € 0,49 - R.A. € 0,49

intestato per intero a **DRUSIAN RENATO** (CF. DRSRNT51M30F999C).



*Fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps] - estratto di mappa*

Confini: il lotto confina a nord con il mn. 149, a est con il mn. 130, a sud con il mn. 36, a ovest con il mn. 156.

-O-O-O-

### Descrizione dei beni

Trattasi di un terreno di 270 mq catastali sito in Via Parco dei Sogni a Lorenzago di Cadore (BL), collocato in una zona a traffico limitato in prossimità di aree verdi ed attrezzate (circolo sportivo tennis); il bene è pervenuto all'intestatario in forza della sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Belluno, rep. 165/2007 del 20/09/2007.

Il *Certificato di Destinazione Urbanistica* rilasciato dal comune di Lorenzago di

Cadore (BL) in data 14/07/2020 (vd. Allegato 7.2) certifica che il mn. 150 è classificato dal P.R.G.C. vigente in:

- **ZONE CON VINCOLI SPECIALI** zona a verde, parco e giardino privato (art. 23 delle Norme Attuazione); vietato qualsiasi intervento di carattere costruttivo, con deroga in caso di interventi che presentino un preminente interesse pubblico; indice edificabilità pari a 0,01 mc/mq ai fini dell'edificabilità delle aree finitime a destinazione residenziale per la determinazione del rapporto di edificabilità delle aree finitime stesse;
- **ZONE A SERVIZIO** tipo FV zone a parco, gioco e sport (art. 22 delle Norme Attuazione); le prescrizioni di carattere urbanistico-edilizio non sono preordinate ma vengono determinate in base alle esigenze specifiche e le necessità della comunità.

In considerazioni di tutto ciò si ritiene quindi che tale area, di limitata consistenza, non possa ritenersi appetibile e difficilmente potrà costituire un bene valorizzabile a favore della massa dei creditori.

Sulla scorta di tali informazioni il curatore del fallimento, considerato che il valore a cui potrebbe essere ceduto tale bene (€ 3.000,00) potrebbe non superare ai costi di trascrizione della sentenza di fallimento, di gestione e pubblicità dello stesso, ha ritenuto di rinunciare all'acquisizione del bene nel fallimento.

-O-O-O-

### **VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE**

Per determinare il valore del compendio immobiliare del presente fallimento lo scrivente ha eseguito un esame analitico di ciascun bene, valutandolo sulla base della reale consistenza e condizione conservativa riscontrata in sede di

sopralluogo.

Per ciascun lotto, sulla base dei rilievi eseguiti, è stata determinata la superficie commerciale complessiva, che tiene conto delle specifiche dotazioni e peculiarità (destinazioni d'uso differenziate all'interno del medesimo lotto, incidenza aree scoperte, etc.). Sono quindi state considerate le caratteristiche costruttive degli immobili (epoca e stato conservativo), il grado e stato delle finiture, le dotazioni impiantistiche e tecnologiche presenti, la collocazione del lotto nell'ambito territoriale e i relativi possibili sviluppi.

Valutata quindi la presenza all'interno del libero mercato delle compravendite di beni simili, lo scrivente ha individuato dei valori di riferimento, che tengono conto anche dell'appetibilità che tali lotti possano suscitare all'interno di un mercato immobiliare che oggi risulta condizionato dalla crisi economica che ha visto amplificare il proprio peso a causa dell'emergenza sanitaria (e quindi finanziaria) dell'anno in corso.

Va infine considerato che i beni del compendio immobiliare oggetto della presente stima non verranno immessi nel libero mercato delle compravendite, ma saranno oggetto di vendite competitive nell'ambito della procedura fallimentare, con le conseguenti criticità dovute, ad esempio, all'assenza di garanzie per vizi e difetti, alla difficoltà di visionare i beni e alla necessità, per la procedura, di realizzare la vendita dei beni nel breve termine.

***Di fatto, quindi, il valore del compendio non potrà coincidere con il più probabile valore di mercato, ma andrà ridimensionato alla luce di tali aspetti.***

In considerazione quindi di tutto ciò lo scrivente ritiene che il valore del compendio immobiliare del fallimento Drusian Sas di Drusian Renato & C. e dei soci sia pari a **€ 2.388.000,00 (duemilionitrecentottantottomila/00 euro)**

come da valutazione analitica riportata nell'Allegato A, cui si rimanda integralmente; si precisa che le stime realizzate e sotto riportate tengono già conto dell'incidenza dei costi di regolarizzazione urbanistico-catastale, già indicati in perizia, che il futuro acquirente dovrà sostenere:

<p><b>LOTTO 1 - Oderzo (TV)</b>          Complesso industriale + edificabilità residua</p>	<p><b>€ 1.190.000,00</b>  <b>(unmilione centonovantamila/00 euro)</b></p> <p>Tale valutazione considera l'ipotesi del trasferimento del lotto che consenta la <b>continuità operativa</b> dei beni del lotto.</p> <p>Qualora invece il futuro acquirente NON volesse mantenere l'impianto di distribuzione carburante, dovranno essere detratti i costi di smaltimento delle cisterne interrato e dell'eventuale bonifica dei terreni, ad un costo che si ritiene prudenzialmente di identificare in <b>non meno di € 250.000,00</b></p>
<p><b>LOTTO 2 - Oderzo (TV)</b>          Appartamento e garage</p>	<p><b>€ 225.000,00</b>  <b>(duecentoventicinquemila/00 euro)</b></p>
<p><b>LOTTO 3 - Fontanelle (TV)</b>          Porzione residenziale</p>	<p><b>€ 235.000,00</b>  <b>(duecentotrentacinquemila/00 euro)</b></p>
<p><b>LOTTO 4 - Favaro Veneto (VE)</b>          Villino e terreni</p>	<p><b>€ 280.000,00</b>  <b>(duecentottantamila/00 euro)</b></p>
<p><b>LOTTO 5 - Villastellone (TO)</b>          Capannone con alloggio custode + edificabilità residua</p>	<p><b>€ 365.000,00</b>  <b>(trecentosessantacinquemila/00 euro)</b></p> <p>Tale valutazione considera l'ipotesi del trasferimento del lotto che consenta la <b>continuità operativa</b> del lotto.</p> <p>Qualora invece il futuro acquirente NON volesse mantenere l'impianto di distribuzione carburante, dovranno essere detratti i costi di</p>

	smaltimento delle cisterne interrato e dell'eventuale bonifica dei terreni, ad un costo che si ritiene prudenzialmente di identificare in <b>non meno di € 20.000,00</b>
<b>LOTTO 6 - Tavagnacco (UD)</b> Terreni	<b>€ 90.000,00</b> <b>(novantamila/00 euro)</b>
<b>LOTTO 7 - Lorenzago di Cadore (BL)</b> Terreno	<b>€ 3.000,00</b> <b>(tremila/00 euro)</b>

In fede.

Treviso, 21 settembre 2020

il perito estimatore  
*dott. geom. Giorgio Granello*

Firmato digitalmente da: GRANELLO GIORGIO  
Data: 21/09/2020 18:11:47



### Allegati

Allegato n°LOTTO.1 - Documentazione catastale

Allegato n°LOTTO.2 - Documentazione edilizia

Allegato n°LOTTO.3 - C.D.U.

Allegato n°LOTTO.4 - Rilievo

Allegato n°LOTTO.5 - Relazione fotografica

Allegato A - Valutazioni