***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

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 ANTONVENETA 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

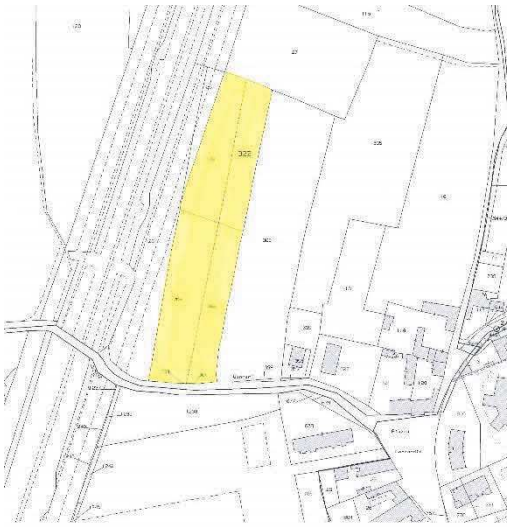
24) **mn**. **324** - seminativo cl. 3 - ha 00.22.40 - R.D. € 17,35 - R.A. € 9,83

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***

Appezzamento 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-

bana", 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

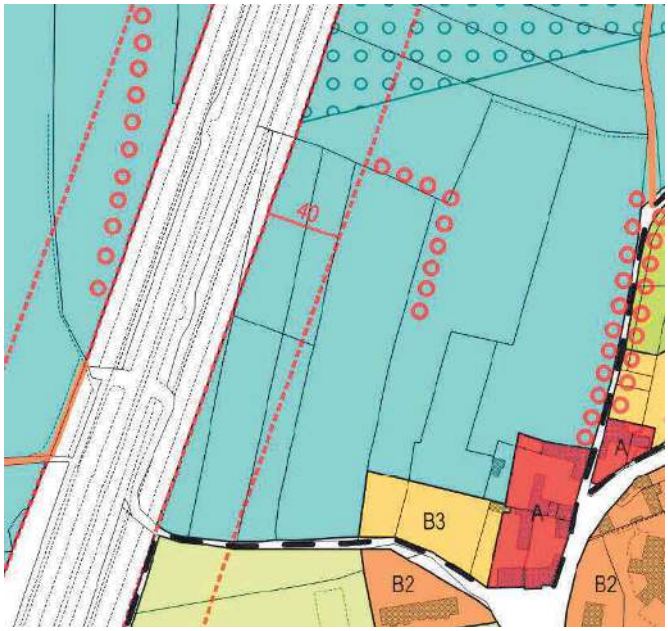
condotta acquedotto alla linea principale esistente.

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 Cormôr, 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 [12] 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 dPR 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 colturali:

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*[13] |

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*[14] |

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

Inoltre, l'***art. 52 - Fasce di rispetto: cimiteri, depuratori, strade, elettro-dotti, 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-

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:

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

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

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

**<u>Allegati</u>**

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