

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **373/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-02-2024 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001

Aree fabbricabili soggette a PIRUEA Nuovo Colmello (fino al 16/07/2024)

oppure

Terreni senza destinazione urbanistica (dopo il 16/07/2024)



Esperto alla stima: Arch. Alberto Miggiani
Codice fiscale: MGGLRT64A06L736C
Studio in: Via della rinascita 35 - 30175 Venezia
Marghera
Telefono: +390417123476
Email: a.miggiani@gmail.com
Pec: alberto.miggiani@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene:

via Alta, 167, Marcon (VE) – 30020
via Torni 167, Mogliano Veneto (TV) - 31021

Descrizione generica: Area soggetta a PIRUEA in scadenza a Luglio 2024 posta a cavallo del territorio di Marcon (VE) e Mogliano Veneto (TV)

Identificativo Lotto: 001 - PIRUEA Nuovo Colmello o Terreni privi di destinazione urbanistica

Corpo A: via Alta, 167 e via Torni

Quota e tipologia del diritto

██

██

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Veneto Banca Spa cf 04167010265 contro ██████████
██████████ Importo ipoteca: € 7200000,00; Importo capitale: € 4000000,00; A rogito di Notaio Candiani Francesco in data 26/03/2008 ai nn. 116415/28934; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/04/2008 ai nn. 11339/2478

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Veneto Banca Holding cf 00208740266 contro ██████████
██████████ Importo ipoteca: € 2.700.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; A rogito di Notaio Candiani Francesco in data 21/12/0200 ai nn. 125133/34230; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/01/2011 ai nn. 1136/191

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma contro ██████████ Importo ipoteca: € 548.710,28; Importo capitale: € 274.355,14; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/05/2018 ai nn. 14909/2515

- Pignoramento a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro ██████████
██████████ A rogito di UNEP in data 02/12/2022 ai nn. 5557 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/12/2022 ai nn. 46967/33549;

Valore lotto:

Il valore all'oggi con convenzione urbanistica "PIRUEA Nuovo ██████████ € 6.055.000,00
Colmello" **vigente** (fino al 16 luglio 2024) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Il valore dopo il 16 luglio 2024 con convenzione urbanistica "PIRUEA Nuovo Colmello" **scaduta** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 376.000,00



Sommario

<i>quesito</i>	<i>descrizione</i>	<i>pagina</i>
	<i>Riassunto Perizia</i>	2
	<i>Sommario e Quesiti</i>	3-4
1	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	6
2	GENERALITA' DELL' ESECUTATO	6
3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE CARATTERISTICHE DELLA ZONA	6
4	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	8
5	STATO DI POSSESSO	12
6	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	14
7	SPESE DI GESTIONE - SPESE CONDOMINIALI	14
8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	15
8 bis	CLASSE ENERGETICA	16
9	VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	17
10	ALLEGATI	17
11	L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	17
12	SCHEMA PER ASTA	18



Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali



insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Successivamente, il G.E. all'udienza del 12 dicembre 2023 ha disposto che "l'esperto proceda alla stima dell'immobile indicando sia il suo valore con l'attuale potenzialità edificatoria sia nell'ipotesi che la stessa venga meno".



Beni in
Marcon (VE) e Mogliano Veneto (TV)
via Alta, 167 e via Torni 167

Lotto: 001 - PIRUEA "Nuovo Colmello"

Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale (P.I.R.U.E.A.)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Area periferica residenziale in prossimità dell'autostrada A27 VE-BL. L'area è posta tra la viabilità comunale di Marcon via Alta che diventa via Torni quando si entra nel territorio di Mogliano Veneto e il rio Fossa Storta che scorre a sud dell'area stessa. A Nord Est vi è un'ampia zona residenziale, mentre a Sud Est fiancheggia una zona artigianale. A Sud vi è l'argine del rio Fossa Storta e più oltre un'ampia zona agricola. A Ovest una fascia verde di rispetto autostradale. In precedenza, l'area ospitava la Tranceria Veneta Spa di cui però non rimane alcuna traccia perchè tutti i fabbricati sono stati demoliti ad esclusione della sola cabina Enel posta in prossimità della viabilità comunale. Si segnala la presenza di un manufatto di valore storico-testimoniale (cappelletta votiva) posto su via Alta-via Torni, proprio in prossimità del cartello stradale di conterminazione comunale, manufatto che però non è compreso nel PIRUEA Nuovo Colmello.

Caratteristiche zona: periferica normale con ampie porzioni ad uso agrario

Area urbanistica: mista residenziale-rurale a traffico scorrevole

Caratteristiche zone limitrofe: rurale-artigianale residenziale

Importanti centri limitrofi: Treviso e Venezia

Identificativo corpo: A -

sito in Marcon via Alta, 167 e Mogliano Veneto via Torni 167



Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Venezia

Intestazione: [REDACTED]

Comune di Marcon (VE) via Alta 167

foglio 4, particella 855, categoria F1, superficie 8288
foglio 4, particella 856, categoria F1, superficie 433
foglio 4, particella 857, categoria F1, superficie 1223
foglio 4, particella 858, categoria F1, superficie 2314
foglio 4, particella 859, categoria F1, superficie 2226
foglio 4, particella 860, categoria F1, superficie 99
foglio 4, particella 861, categoria F1, superficie 1752
foglio 4, particella 863, categoria F1, superficie 629
foglio 4, particella 864, categoria F1, superficie 2345
foglio 4, particella 865, categoria F1, superficie 184
foglio 4, particella 866, categoria F1, superficie 998
foglio 4, particella 867, categoria F1, superficie 26
foglio 4, particella 868, categoria F1, superficie 108
foglio 4, particella 869, categoria F1, superficie 1113
foglio 4, particella 870, categoria F1, superficie 14
foglio 4, particella 871, categoria F1, superficie 3044
foglio 4, particella 872, categoria F1, superficie 1561
foglio 4, particella 873, categoria F1, superficie 3040
foglio 4, particella 874, categoria F1, superficie 2764
foglio 4, particella 875, categoria F1, superficie 45
foglio 4, particella 876, categoria F1, superficie 686
foglio 4, particella 877, categoria F1, superficie 922,
foglio 4, particella 878, categoria F1, superficie 385
foglio 4, particella 879, categoria F1, superficie 1257
foglio 4, particella 880, categoria F1, superficie 1568
foglio 4, particella 881, categoria F1, superficie 414
foglio 4, particella 882, categoria F1, superficie 12856
foglio 4, particella 862, categoria D/1, rendita € 128 cabina elettrica (superficie lotto 61)

Identificato al catasto Terreni di Venezia

Intestazione [REDACTED]

Comune di Marcon (VE) Foglio 4

particella 20, qualità prato, classe 1, superficie catastale 550, RD: € 3,49, RA: € 1,85

Ulteriori informazioni: trattasi dell'argine del rio Fossa Storta

particella 133, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 10, RD: € 0,08, RA: € 0,05

particella 588, qualità prato, classe 1, superficie catastale 566, RD: € 3,60, RA: € 1,90

Ulteriori informazioni: trattasi dell'argine del rio Fossa Storta



Identificato al catasto Fabbricati di Treviso

Intestazione: [REDACTED]

Comune di Mogliano Veneto (TV) Sezione E via Torni 167

foglio 5, particella 946, categoria F1, superficie 350
foglio 5, particella 947, categoria F1, superficie 683
foglio 5, particella 948, categoria F1, superficie 561
foglio 5, particella 949, categoria F1, superficie 559
foglio 5, particella 950, categoria F1, superficie 38
foglio 5, particella 951, categoria F1, superficie 653
foglio 5, particella 952, categoria F1, superficie 627
foglio 5, particella 953, categoria F1, superficie 505
foglio 5, particella 954, categoria F1, superficie 313

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 43/10

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Opere di urbanizzazione relative al PIRUEA "Nuovo Colmello"

Oggetto: nuova costruzione (residenza, commerciale, direzionale, servizi e spazi pubblici)

Presentazione in data 11/01/2008 al n. di prot. 962

Rilascio in data 30/06/2010 al n. di prot. 17859

NOTE:

nell'atto di rilascio si apprende tra l'altro che:

"- i lavori avrebbero dovuto iniziare entro un anno dalla notifica ed ultimati entro 3 anni dalla data di inizio lavori;

- prima dell'inizio lavori avrebbe dovuto essere presentato il progetto illuminotecnico, in conformità alla LR 17/2009 e si doveva attendere la piena efficacia dell'autorizzazione paesaggistica;

- ai sensi dell'appendice alla convenzione urbanistica, atto rogito del notaio Francesco Candiani di mestre del 24.06.2010 rep.n.123782, raccolta n.33267, i lavori delle opere di urbanizzazione non potranno iniziare prima della approvazione del documento dell'analisi del rischio sanitario ambientale sito-specifica e relativo piano di monitoraggio;"

Tra le prescrizioni particolari, oltre a quelle più generiche, vi è quella che "i lavori delle opere di urbanizzazione non potranno iniziare prima della approvazione del documento dell'analisi del rischio sanitario ambientale sito-specifica e relativo piano di monitoraggio".



4.1.1 Conformità edilizia:

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

I lavori di cui al PdC relativi all'esecuzione di opere di urbanizzazione (Permesso di Costruire n. 43/10) non hanno mai avuto inizio, come risulta dal verbale di sopralluogo del 29/11/2012 prot. 27847 sottoscritto dai tecnici del Comune di Marcon.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Comune di Marcon: sottozona C2 n. 115 e C2 152 Comune di Mogliano Veneto: A2/87
Norme tecniche di attuazione:	Marcon: artt. 20-25 NTA del PAT e art. 36 NTO Mogliano Veneto: NTO variante n. 1 e n. 4 al P.I.
Immobile soggetto a convenzione:	SI. La Convenzione é vigente e scade il 16 luglio 2024, successivamente qualora non vi siano altre proroghe l'area diverrà "bianca" ossia priva di destinazione urbanistica e soggetta a nuova destinazione in eventuale accordo con l'amministrazione di Marcon
Se si, di che tipo?	PIRUEA NUOVO COLMELLO
Estremi delle convenzioni:	La Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 16.07.2007 a Venezia presso lo studio del notaio Candiani Francesco, Rep. n.114276 racc. 27606
Obblighi derivanti:	<u>Comune di Marcon</u> , Comunicazione al CTU del 5/06/2023 ove viene indicato che <i>"a fronte del lungo tempo intercorso, per poter procedere con l'urbanizzazione dell'area e la conseguente realizzazione degli interventi, sarà necessario presentare un progetto delle opere adeguato alla normativa vigente. Anche le opere di interesse pubblico previste nell'accordo originario dovranno quindi essere riviste sulla base degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale ed il beneficio pubblico dovrà essere rivalutato, parametrizzando i valori dei volumi in progetto ai prezzi del mercato immobiliare contemporaneo. Con la presente si ribadiscono inoltre i contenuti delle precedenti note, come da ultimo già comunicato con prot. n. 14086 del 03/07/2017, in merito alla necessità di produrre, con la massima sollecitudine, valide polizze fidejussorie, bancarie o assicurative, a garanzia di tutti gli impegni assunti con la Convenzione citata"</i> . <u>Comune di Mogliano Veneto</u> , Comunicazione al CTU del 7/06/2023 ove viene indicato che <i>"Per poter procedere con l'urbanizzazione dell'area e la conseguente realizzazione</i>



	<p><i>degli interventi, sarà necessario presentare un progetto delle opere adeguato alla normativa vigente. Il nuovo acquirente dovrà pertanto prontamente sottoscrivere il subentro/voltura della Convenzione richiamata provvedendo al deposito di opportuna polizza fideiussoria come richiamato dall'art. 11 "garanzie" dell'importo complessivo di € 110.000,00 + IVA vigente a copertura degli obblighi citati all'art. 4 h) e 7e). Il valore del beneficio pubblico stabilito in sede di Convenzione del 2007 dovrà essere rivalutato e parametrizzato secondo i valori dei volumi in progetto e l'andamento dei prezzi di mercato attuali. Visto il lasso temporale trascorso in cui l'Amministrazione di Mogliano Veneto ha provveduto ad eseguire in autonomia lo stralcio della pista ciclabile lungo Via Torni (SP 75), sarà onere del nuovo acquirente valutare con l'Amministrazione la modifica della Convenzione prevedendo la monetizzazione degli obblighi previsti o la conversione in diverse e nuove opere a scomputo".</i></p> <p>Il testo integrale di entrambe le comunicazioni è in allegati.</p>
Immobile sottoposto a vincoli di carattere urbanistico:	SI Si rimanda alla lettura integrale dei Certificati Destinazione Urbanistica dei comuni di Marcon e Mogliano Veneto
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Volumetria concessa (m³)	71.996
Superficie Netta Pavimento (m²)	19.725
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Scadenza Convenzione: 16 Luglio 2024

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione

Il PIRUEA Nuovo Colmello è un Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale soggetto a convenzione urbanistica intercomunale (Marcon e Mogliano Veneto) e interprovinciale (Venezia e Treviso).

Allo stato attuale, la Convenzione urbanistica PIRUEA “Nuovo Colmello” registrata presso il notaio Candiani Francesco di Mestre rep. 114276 racc n. 27606 data 16 luglio 2007 è ancora vigente fino al 16 luglio 2024 avendo già beneficiato delle varie proroghe, tra cui quella per il Covid e l’Ucraina.

L’area oggetto di procedura esecutiva è identificata al Catasto Fabbricati Comune di Marcon fg 4 mappali 855÷882 in via Alta 167 per un totale parziale di m² 50.294 a cui si aggiungono al Catasto Terreni altri m² 1.126 e al Comune di Mogliano Veneto fg 5 mappali 946, 948÷952, 954 in via Torni 167 per altri 4.289 m², pertanto una superficie catastale complessiva di m² 55.709 a cui bisognerebbe sommare la superficie del mappale 862 pari a m² 61 su cui si eleva la cabina Enel, che portano ad una superficie complessiva di m² 55.770 come è indicato alla Tav. 5 “dati tecnici e superfici funzionali”.

Ai fini estimativi, si assume quale Superficie Fondiaria la superficie catastale indicata sulla tav. 5 del PIRUEA di m² 55.770 che permette una volumetria complessiva di m³ 71.996 e m² 19.725 di Superficie Netta Pavimento (SNP).

Allo stato attuale, la potenzialità è notevole, ma qualora i beni non venissero aggiudicati entro la scadenza del 16 Luglio 2024, l'area perderebbe la propria potenzialità e diverrebbe un'area bianca ossia priva di destinazione che potrebbe essere anche oggetto di valutazione e contrattazione con entrambe le amministrazioni comunali.

L'area risulta censita tra i siti “potenzialmente contaminati” nel database pubblico della Città Metropolitana di Venezia con il n. 640, ma l’ultimo verbale della riunione tecnica svoltasi il 15 marzo 2010 (prot. 10088 del 12 aprile 2010) presso il Comune di Marcon si apprende che l'area di tutto il PIRUEA non risulta essere contaminata e che il piano di monitoraggio delle acque è una precauzione ulteriore al fine di escludere qualsiasi dubbio di contaminazione del sito dato che è probabile che l’acqua di falda sia già contaminata a monte del sito stesso.

Il piano di monitoraggio biennale con frequenza di campionamento trimestrale avrebbe un costo stimato di € 60.000,00 + Iva

Attualmente, nulla è stato edificato e non risultano realizzati i sottoservizi.

L'area è quindi libera e disponibile per qualsiasi uso diverso dal PIRUEA si voglia proporre ad entrambe le amministrazioni comunali di Marcon e Mogliano.

Prudenzialmente, il costo previsto per il piano di monitoraggio delle acque di falda viene considerato anche per la stima delle aree con convenzione urbanistica scaduta.

Volumetria oggetto di Convenzione: m³ 71.996

Superficie Netta Pavimento: m² 19.725 (derivante da 71996/3,65)

Condizioni generali dell'immobile:

Attualmente è un'area abbandonata, incolta, accessibile dalla viabilità comunale di Marcon in via Alta che viene attraversata da coloro che vogliono raggiungere gli argini per una passeggiata.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si assume quale Superficie Fondiaria la superficie catastale indicata sulla tav. 5 del PIRUEA di m² 55.770 che permette una volumetria complessiva di m³ 71.996 e m² 19.725 di SNP.

Destinazione (fino al 16/07/2024)	Parametro	Volume	Superficie Netta Pavimento	Volume equivalente	Prezzo unitario
Aree fabbricabili con PIRUEA Nuovo Colmello	volume potenziale	71996	19.725,00	71996	€ 85,00

Destinazione (dopo il 16/07/2024)	Parametro	Superficie	Prezzo unitario
Terreni (area bianca)	mq	55770	€ 8,00

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

Tranceria Veneta Spa dal 24/06/1961 al 23/06/2000.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gianfranco SPINELLI, in data 24/06/1961, ai nn. 10494; trascritto a Venezia, in data 10/06/1961, ai nn. 8016/6631.

Note: Atto di compravendita tra Toffoletto Umberto nato a Mogliano Veneto il 23/11/1893 e Tranceria Veneta Spa relativamente al Fg 4 mappale 20 NCT di Venezia per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

Titolare/Proprietario:

Tranceria Veneta Spa dal 24/06/1961 al 23/06/2000.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gianfranco SPINELLI, in data 24/06/1961, ai nn. 10494; trascritto a Venezia, in data 10/07/1961, ai nn. 8015/6630.

Note: Atto di compravendita tra Manara Maria ved. Rendina nata a Mogliano Veneto il 21/11/1888 e Tranceria Veneta Spa relativamente al Fg 4 mappale 3 e 19 NCT di Venezia per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

Titolare/Proprietario:

Tranceria Veneta Spa dal 09/11/1965 al 23/06/2000 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gianfranco SPINELLI, in data 09/11/1965, ai nn. 15709; trascritto a Treviso, in data 20/11/1965, ai nn. 16686/15187.

Note: Atto di compravendita tra Giacomini Giordano nato a Roncade il 09-05-1900 e Tranceria Veneta Spa relativamente alla Sezione E Fg 5 mappali 138 e 139 (NCT Treviso) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Mogliano Veneto (Tv)



Titolare/Proprietario:

Tranceria Veneta Spa dal 18/01/1968 al 23/06/2000. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gianfranco SPINELLI, in data 18/01/1968, ai nn. 17914; trascritto a Treviso, in data 01/02/1968, ai nn. 1904/1773.

Note: Atto di compravendita tra Ciotti Giuseppe nato a Padova il 14/11/1927 e Tranceria Veneta Spa relativamente alla Sezione E Fg 5 mappali 146 (NCT Treviso) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Mogliano Veneto (Tv)

Titolare/Proprietario:

████████████████████ dal 23/06/2000 al 25/07/2013.

In forza di atto di variazione denominazione - a rogito di Notaio Faotto Mario, in data 23/06/2000, ai nn. 115044; trascritto a Venezia, in data 02/08/2000, ai nn. 23884/15744.

Note: Atto notarile di mutamento di denominazione o ragione sociale da Tranceria Veneta Spa a ████████████████████

Titolare/Proprietario:

████████████████████ dal 23/06/2000 al 25/07/2013.

In forza di atto di variazione denominazione - a rogito di Notaio Faotto Mario, in data 23/06/2000, ai nn. 115044; trascritto a Treviso, in data 05/08/2000, ai nn. 31126/21762.

Note: Atto notarile di mutamento di denominazione o ragione sociale da Tranceria Veneta Spa a ████████████████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito in Mogliano Veneto (TV)

Titolare/Proprietario:

████████████████████ dal 25/07/2013 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di trasformazione di società - a rogito di Notaio Bandieramonte Stefano, in data 25/07/2013, ai nn. 73900/23252; trascritto a Venezia, in data 08/08/2013, ai nn. 22370/15277.

Note: Atto notarile di mutamento di trasformazione di società da ████████████████████ a ████████████████████

Titolare/Proprietario:

████████████████████ dal 25/07/2013 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di trasformazione di società - a rogito di Notaio Bandieramonte Stefano, in data 25/07/2013, ai nn. 73900/23252; trascritto a Treviso, in data 08/08/2013, ai nn. 25469/17196.

Note: Atto notarile di mutamento di trasformazione di società da ████████████████████ a ████████████████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati in NCEU Treviso Sez Urbana E foglio 5 mappali 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953 e 954

Ispezione ipotecaria per il ████████████████████ aggiornata al 26/01/2024

Identificativo corpo: A

Aree fabbricabili comprese nel PIRUEA "Nuovo Colmello" – Libero



Risposta al sesto punto del quesito
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

6.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* -

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* .

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* -

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Veneto Banca Spa cf 04167010265 contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 7200000,00; Importo capitale: € 4000000,00 ; A rogito di Notaio Candiani Francesco in data 26/03/2008 ai nn. 116415/28934; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/04/2008 ai nn. 11339/2478

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Veneto Banca Holding cf 00208740266 contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 2.700.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00 ; A rogito di Notaio Candiani Francesco in data 21/12/2000 ai nn. 125133/34230; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/01/2011 ai nn. 1136/191

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 548.710,28; Importo capitale: € 274.355,14; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/05/2018 ai nn. 14909/2515

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED] A rogito di UNEP in data 02/12/2022 ai nn. 5557 iscritto/trascritto a Venezia in data 22/12/2022 ai nn. 46967/33549;

6.2.3 *Altre trascrizioni:* nessuna

6.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* -

6.3 Misure Penali:

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: Pur quanto non risultino atti giudiziari ulteriori a quelle già indicati, lo scorso il 10/11/2023 l'ufficio Tributi del Comune di Marcon ha fatto pervenire al CTU una PEC quantificando gli importi di IMU e TASI, annualità dal 2016 al 2020 (IMU) e dal 2016 al 2019 (TASI): [REDACTED] risulta debitrice verso il Comune di Marcon per i tributi IMU per l'importo di € 674.963,00 e TASI per l'importo di € 101.412,00 a cui si aggiunge per il 2023 un ulteriore dovuto di € 81.832,00. Tali importi vengono qui solo indicati e non detratti perché essi non sono ancora stati iscritti. I provvedimenti emessi dal Comune di Marcon vengono allegati alla relazione estimativa. E' probabile che anche il Comune di Mogliano Veneto provveda alla riscossione di IMU e TASI delle medesime annualità, importi sicuramente minori rispetto a quelli determinati dal comune di Marcon, dato che le superfici ricadenti nel territorio di Mogliano Veneto sono modeste.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Valutazione tramite applicazione metodi estimativi MCA

8.2.2 Fonti di informazione:

Per la stima dell'area fabbricabile di cui al PIRUEA vigente si è fatto riferimento a:
 Offerte di vendita indicate su siti web specializzati (asking-price)
 Mogliano Veneto. Stima delle aree edificabili presenti nel territorio comunale (G.C. – 2021)
 Marcon. Stima dei terreni presenti nel territorio comunale suddiviso per destinazione urbanistica (G.C. 2016)
 Per la stima dei terreni con PIRUEA scaduto, come richiesto dal GE all'udienza del 12/12/2023:
 Offerte di vendita indicate su siti web specializzati (asking-price)

8.3.3 Valutazione corpi:**A.****PIRUEA NUOVO COLMELLO**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.119.660,00.

Destinazione	Volumetria	Valore Unitario	Valore Complessivo
PIRUEA	71.996,00	€ 85,00	€ 6.119.660,00

A.**TERRENI**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 446.000,00.

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
Area bianca	55.770,00	€ 8,00	€ 446.160,00



Riepilogo:con Convenzione urbanistica **vigente** (fino al 16/07/2024)

ID	Immobile	Volumetria/ Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	PIRUEA Nuovo Colmello	71.996,00	€ 6.119.660,00	€ 6.119.660,00

con Convenzione urbanistica **scaduta** (dopo il 16/07/2024)

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreni	55770,00	€ 446.000,00	€ 446.000,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche eventuali per riallineamento da catasto fabbricati a catasto terreni (solo dopo il 16/07/2024):	€ -7.000,00
Piano di monitoraggio acque di falda (importo esclusa IVA)	€ -60.000,00
Arrotondamento (fino al 16/07/2024)	€ -1.753,00
Arrotondamento (dopo il 16/07/2024)	€ -253,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: **A**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Conc. amministrativa/riscossione	€ 2.837,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 3.201,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore aree fabbricabili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (fino al 16 luglio 2024):	€ 6.055.000,00
Valore solo terreni (dopo il 16 luglio 2024)	€ 376.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente essendo aree non edificate

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /



Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità:
NO - fino al 16/07/2024;
SI - dopo il 16/07/2024

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

Estratti mappa e visure
Documentazione fotografica
Convenzione urbanistica con appendice
Documentazione relativa alla scadenza del PIRUEA
Permesso di Costruire n. 43-10, Tav. 2 e Tav. 5
Accesso atti settore Ambiente: ARPAV, Città Metropolitana di Venezia, Comuni di Marcon e
Mogliano Veneto, Riassunto iter amministrativo per settore ambiente
Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) di Marcon
Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) di Mogliano Veneto
Verbale di sopralluogo Comune di Marcon del 29/11/2012 per verifica opere non avviate
Atti di provenienza:
 Notaio Spinelli rep 10494/1961,
 Notaio Spinelli rep 15709/1965
 Notaio Spinelli rep 17914/1968
 Notaio Faotto rep 115044/2000
 Notaio Bandieramonte rep 73900/2013
Ispezioni ipotecarie (aggiornate al 26/01/2024)
Previsione spesa IMU e TASI

Risposta all'undicesimo punto del quesito
Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: Soggetto a normativa IVA ai sensi del DPR 633/72 e successive modificazioni



Risposta al dodicesimo punto del quesito
Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 – Aree fabbricabili soggette a PIRUEA Nuovo Colmello (fino al 16/07/2024) 001 – Terreni senza destinazione urbanistica (dopo il 16/07/2024)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 d [REDACTED] [REDACTED]
Identificativo catastale	<p>Comune di Marcon (VE)</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] foglio 4, particella 855, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 8288</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] foglio 4, particella 856, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 433</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] foglio 4, particella 857, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 1223</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] foglio 4, particella 858, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 2314</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] foglio 4, particella 859, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 2226</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] foglio 4, particella 860, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 99</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] foglio 4, particella 861, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 1752</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] foglio 4, particella 863, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 629</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] foglio 4, particella 864, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 2345</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] foglio 4, particella 865, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 184</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] foglio 4, particella 866, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 998</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] foglio 4, particella 867, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 26</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] foglio 4, particella 868, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 108</p>



Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 4, particella 869, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 1113

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 4, particella 870, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 14

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 4, particella 871, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 3044

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] SRL, foglio 4, particella 872, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 1561

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 4, particella 873, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 3040

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 4, particella 874, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 2764

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 4, particella 875, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 45

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 4, particella 876, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 686

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 4, particella 877, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 922

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 4, particella 878, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 385

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 4, particella 879, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 1257

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 4, particella 880, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 1568

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 4, particella 881, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 414

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 4, particella 882, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria F1, superficie 12856

Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 4, particella 862, indirizzo via Alta 167, comune Marcon, categoria D/1, rendita € 128

Identificato al catasto Terreni : [REDACTED] sezione censuaria Marcon, foglio 4, particella 20, qualità prato, classe 1, superficie catastale 550, reddito dominicale: € 3,49, reddito agrario: € 1,85

Identificato al catasto Terreni : [REDACTED] sezione censuaria Marcon, foglio 4, particella 133, qualità seminativo, classe 2, superficie



	<p>catastale 10, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,05 <u>Identificato al catasto Terreni</u> : ██████████ sezione censuaria Marcon, foglio 4, particella 588, qualità prato, classe 1, superficie catastale 566, reddito dominicale: € 3,60, reddito agrario: € 1,90</p> <p>Comune di Mogliano Veneto (TV)</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : ██████████ foglio 5, particella 946, indirizzo via Tornì 167, comune Mogliano Veneto, categoria F1, superficie 350</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : ██████████ foglio 5, particella 947, indirizzo via Tornì 167, comune Mogliano Veneto, categoria F1, superficie 683</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : ██████████ foglio 5, particella 948, indirizzo via Tornì 167, comune Mogliano Veneto, categoria F1, superficie 561</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : ██████████ foglio 5, particella 949, indirizzo via Tornì 167, comune Mogliano Veneto, categoria F1, superficie 559</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : ██████████ foglio 5, particella 950, indirizzo via Tornì 167, comune Mogliano Veneto, categoria F1, superficie 38</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : ██████████ foglio 5, particella 951, indirizzo via Tornì 167, comune Mogliano Veneto, categoria F1, superficie 653</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : ██████████ foglio 5, particella 952, indirizzo via Tornì 167, comune Mogliano Veneto, categoria F1, superficie 627</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : ██████████ foglio 5, particella 953, indirizzo via Tornì 167, comune Mogliano Veneto, categoria F1, superficie 505</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : ██████████ foglio 5, particella 954, indirizzo via Tornì 167, comune Mogliano Veneto, categoria F1, superficie 313</p>
<p>Valore</p>	<p>Valore immobile (fino al 16/07/2024) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 6.055.000,00€</p> <p>Valore immobile (dopo il 16/07/2024) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 376.000,00€</p>

Venezia, 26 gennaio 2024

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Miggiani

