



Arch. Alberto Miggiani  
Perito e CTU Tribunale di Venezia  
041 7123476  
alberto.miggiani@archiworldpec.it



Preg.mo Giudice  
Tribunale di Venezia  
Dott.ssa S. Bianchi

Oggetto: **INTEGRAZIONI EI 373/2022**

Letto il rapporto riepilogativo iniziale del delegato e sentito il medesimo per individuare correttamente i vari punti ove inserire le integrazioni, sono a dimettere con le presenti note l'integrale sostituzione delle risposte ai punti:

- **4.1.2 CONFORMITA' URBANISTICA. Estremi delle convenzioni**
- **6.1 VINCOLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**
  - 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico
- **6.2 VINCOLI ED ONERI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:**
  - 6.2.1 Iscrizioni
  - 6.2.2 Pignoramenti

Di seguito le integrazioni:

**risposta punto 4.1.2 – Conformità urbanistica**

**Estremi delle Convenzioni:**

Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 16.07.2007 a Venezia presso lo studio del notaio Candiani Francesco, Rep. n.114276/27606 trascritta:

a **Venezia** il 27/07/2007 ai nn. 32107/18583 (convenzione edilizia);

a **Treviso** il 01/08/2007 ai nn. 37791/21155 (convenzione edilizia).

Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 24/06/2010 a Venezia presso lo studio del notaio Candiani Francesco, Rep. n.123782/33267 trascritta:

a **Venezia** il 01/07/2010 ai nn. 22496/13470 (convenzione edilizia);

a **Treviso** il 07/07/2010 ai nn. 24660/15216 (convenzione edilizia).

Si precisa che la Convenzione sottoscritta a Giugno 2010 varia ed integra alcuni impegni che [REDACTED] aveva assunto con la precedente Convenzione urbanistica del 2007.

Si riportano di seguito le sole variazioni:

**"(...) Art. 1 Variazione destinazione d'uso edifici "C" ed "F"**

Si prevede la possibilità di trasferire ai fabbricati denominati "C" ed "F" arte della superficie netta di pavimento (s.n.p.) a destinazione d'uso commerciale e direzionale assegnata ai soli edifici "A" e "B", pur restando inalterate le superfici complessive (s.n.p.) di ciascun edificio.

E' ammesso l'accorpamento dei lotti su cui ricadono gli edifici "C" ed "F", modificando i limiti di inviluppo, per avere la possibilità di realizzare un unico edificio. Ne consegue la necessità di reperimento all'interno dei lotti pertinenziali di adeguate superfici a standard. Inoltre si rinuncia alla facoltà da parte della Ditta Proponente di realizzare la centrale di cogenerazione per la produzione energetica per teleriscaldamento, già prevista negli elaborati grafici ed all'art. 9 della Relazione illustrativa. Si introduce inoltre l'obbligo di integrare la barriera vegetale frangirumore prevista lungo il confine ovest (art. 4 della Relazione illustrativa) con un riporto di terreno sottostante, al fine di ridurre l'impatto acustico dell'autostrada sugli edifici "A", "C", "F" ed "I", fatto salvo il rispetto dell'art. 6 dell'ordinanza n. 3 del 22 gennaio 2008 del Commissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26.09.2008. Il progetto della barriera acustica sarà presentato contestualmente al planivolumetrico di dettaglio dell'intero ambito, volto a garantire la qualità degli interventi edilizi denominato "Tavola della qualità architettonica".



Arch. Alberto Miggiani  
Perito e CTU Tribunale di Venezia  
041 7123476  
alberto.miggiani@archiworldpec.it



Si fa riferimento agli elaborati, a modifica ed in sostituzione dei precedenti, facenti parte del P.I.R.U.E.A. depositati presso il Comune di Marcon in data 10 maggio 2010 prot. 12605:

- TAV n. 5/aggiornamento "Dati tecnici e superfici funzionali"
- TAV n. 6/aggiornamento "Planivolumetrico"
- Relazione illustrativa estratto
- Norme tecniche di attuazione estratto

#### **Art. 2 Documento dell'analisi di rischio sanitario ambientale sito specifica e piano di monitoraggio**

La ditta proponente il P.I.R.U.E.A si impegna a presentare ai due Comuni di Mogliano Veneto e Marcon, a sua cura e spese, la documentazione afferente la procedura dell'analisi del rischio sanitario ambientale sito-specifica e relativo piano di monitoraggio, prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, e a modificare ed adeguare il progetto delle opere di urbanizzazione e/o degli edifici alle eventuali prescrizioni che emergessero da tale analisi di rischio.

Il documento dell'analisi del rischio verrà redatto dalla ditta proponente secondo i criteri, i contenuti indicati nell'Allegato 1 alla parte IV, Titolo V, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. - "Criteri generali per l'analisi di rischio sanitario ambientale sito-specifica", nonché secondo quanto riportato nel documento ISPRA (già APAT) "Criteri metodologici per l'applicazione dell'analisi assoluta di rischio ai siti contaminati"- revisione 2 Marzo 2008.

Le parti sono a conoscenza del fatto che gli esiti dell'analisi del rischio sanitario ambientale sito-specifica potrebbero compromettere i contenuti degli accordi del P.I.R.U.E.A., qualora le concentrazioni soglia di rischio risultassero superate.

L'analisi del rischio sanitario ambientale sito-specifica con il relativo piano di monitoraggio, illustrati in un documento, saranno approvati dai Comuni di Mogliano Veneto e Marcon territorialmente competenti, sentito il parere tecnico vincolante dell'ARPAV Venezia e dell'ARPAV Treviso, come indicato dalla Valutazione Tecnica Regionale n. 427 del 12.09.2006.

I lavori delle opere di urbanizzazione non potranno iniziare comunque prima della approvazione del documento dell'analisi del rischio sanitario ambientale sito-specifica e relativo piano di monitoraggio.

#### **Art. 3 Monitoraggi**

La ditta si impegna a svolgere il piano di monitoraggio approvato compatibilmente con lo stato di avanzamento dei lavori delle opere di urbanizzazione e terebrati a proprie spese i relativi piezometri sul sito nelle posizioni concordate, qualora previsti.

Il monitoraggio è previsto al fine di verificare l'andamento delle concentrazioni analitiche, circa le soglie di concentrazione di rischio individuate nell'analisi del rischio sanitario ambientale sito-specifica.

Il piano di monitoraggio sarà approvato dai Comuni contestualmente al documento dell'analisi del rischio e dovrà individuare:

- 1) i parametri da sottoporre a controllo
- 2) la data di avvio del monitoraggio
- 3) la frequenza e la durata del monitoraggio.
- 4) I luoghi dove terebrare i piezometri

Parametri e frequenze dei monitoraggi saranno concordati preventivamente con l'ARPAV di Venezia e l'ARPAV di Treviso. I punti di prelievo delle acque da monitorare (piezometri) saranno collocati su ambiti destinati alla acquisizione al patrimonio comunale in modo tale che la ditta lottizzante, in accordo con i Comuni, possa svolgere correttamente le attività di monitoraggio concordate.

La programmazione ed attuazione delle attività di monitoraggio saranno a cura e spese della ditta lottizzante fino alla cessione al patrimonio comunale delle aree, dopo di che, nel caso in cui si rendessero ancora necessarie, saranno a carico dei Comuni.

Qualora la Ditta lottizzante non provveda con sollecitudine allo svolgimento delle attività di monitoraggio non saranno rilasciati i permessi di agibilità degli edifici ed i Comuni non approveranno il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione. Sono fatte salve comunque le previsioni di legge nel caso in cui si individui un responsabile delle contaminazioni ovvero siano superate le concentrazioni soglia di rischio (CSR).

(...)"



Arch. Alberto Miggiani  
Perito e CTU Tribunale di Venezia  
041 7123476  
alberto.miggiani@archiworldpec.it



## Risposta punto 6 - 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:*

Trascrizione in data 21.03.1987 ai nn. 5982/4406. Servitù a favore di ENEL (Ente Nazionale per l'Energia Elettrica) a carico della società [REDACTED] in forza di atto autentificato in data 10.03.1987 n. 60652 rep. Notaio Faotto.

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 iscritta a favore di Veneto Banca Spa cf 04167010265 contro [REDACTED];  
Importo ipoteca: € 7.200.000,00; Importo capitale: € 4.000.000,00; A rogito di Notaio Candiani Francesco in data 26/03/2008 ai nn. 116415/28934;  
Iscritta a **Venezia** in data 01/04/2008 ai nn. 11339/2478;  
Iscritta a **Treviso** in data 09/04/2008 ai nn. 13925/2955.

- Ipoteca volontaria iscritta 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 21/12/2010 ai nn. 125133/34230;  
Iscritta a **Venezia** in data 13/01/2011 ai nn. 1136/191  
Iscritta a **Treviso** in data 13/01/2011 ai nn. 1245/263.

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma contro [REDACTED] rep 1588/11918 del 07/05/2018;  
Importo ipoteca: € 548.710,28; Importo capitale: € 274.355,14;  
Iscritta a **Venezia** in data 08/05/2018 ai nn. 14909/2515;  
Iscritta a **Treviso** in data 08/05/2018 ai nn. 15452/2384

#### 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 rep. n. 5557  
Trascritto a **Venezia** in data 22/12/2022 ai nn. 46967/33549;  
A rogito di UNEP in data 05/12/2022 rep. n. 5557  
Trascritto a **Treviso** in data 23/12/2022 ai nn. 51354/35679;

Si allegano:

- Ispezioni Conservatoria di Treviso relativamente a:  
[REDACTED]

Venezia, 14 marzo 2024

L'esperto alla stima  
Arch. Alberto Miggiani