



**INTEGRAZIONE**  
**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

\*\*\*

**1. INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:**

La sottoscritta architetto regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova, n. al 2176, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, al n. 2570; già nominata Esperto nella procedura E.I. 108/17 (precedente perizia depositata nell'aprile 2018 e successivi chiarimenti depositati nel luglio 2018), nominata Esperto nella procedura E.I. n. 607/18 dall'Ill.mo G.E. dr. Amenduni con provvedimento del 15.05.2019, col quale si richiedeva inoltre di *"verificare eventuali modifiche dello stato di fatto dei luoghi rispetto a quanto accertato nell'originaria perizia"*; dopo aver accettato l'incarico in data 13.06.2019 avanti al Funzionario Giudiziario Andrea Creuso Crausso, veniva incaricata di rispondere al quesito formulato dall'Ill.mo G.E. nel "Verbale di Giuramento dell'Esperto" agli atti.

L'Esperto chiedeva il termine di legge per l'espletamento dell'incarico ricevuto e per il deposito della relazione; lo stesso veniva autorizzato dal G.E. ad accedere agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari o utili all'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al Catasto gli elaborati e le planimetrie catastali.

Successivamente, a seguito di istanza dell'Esperto, l'Ill.mo G.E. concedeva proroga ai termini per il deposito.

**2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME  
RISULTA DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO:**

Dal pignoramento notificato in data 31.01.2017

..omissis.. "QUOTA DI 1/1 del DIRITTO DI SUPERFICIE

DI ...

COMUNE DI PADOVA

NCEU – Foglio 150 – mapp. 139 sub 2 – cat. D6 – viale della regione veneto – piano T;

NCEU – Foglio 150 – mapp. 83 sub 1 – cat. D6 – viale della regione veneto – piano T;

NCT – Foglio 150 – mapp. 144 – cat. T – 48 are e 83 centiare;

NCT – Foglio 150 – mapp. 527 – cat. T – 8 are e 30 centiare;

NCT – Foglio 150 – mapp. 590 – cat. T – 12 are;

NCT – Foglio 150 – mapp. 145 – cat. T – 11 are e 25 centiare;

NCT – Foglio 150 – mapp. 147 – cat. T – 11 are;

NCT – Foglio 150 – mapp. 264 – cat. T – 12 are;

NCT – Foglio 150 – mapp. 142 – cat. T – 5 are e 20 centiare;

NCT – Foglio 150 – mapp. 261 – cat. T – 2 are e 20 centiare;

NCT – Foglio 150 – mapp. 140 – cat. T – 4 are;

NCT – Foglio 150 – mapp. 141 – cat. T – 3 are e 86 centiare;

NCT – Foglio 150 – mapp. 262 – cat. T – 50 centiare;

NCT – Foglio 150 – mapp. 32 (graffato con il mappale 553 categoria T di 12 are) – cat. T – 13 are e 42 centiare" ..omissis...

Dal pignoramento notificato in data 16.11.2018

..omissis.. "QUOTA DI 1/1 del DIRITTO DI SUPERFICIE

DI ...

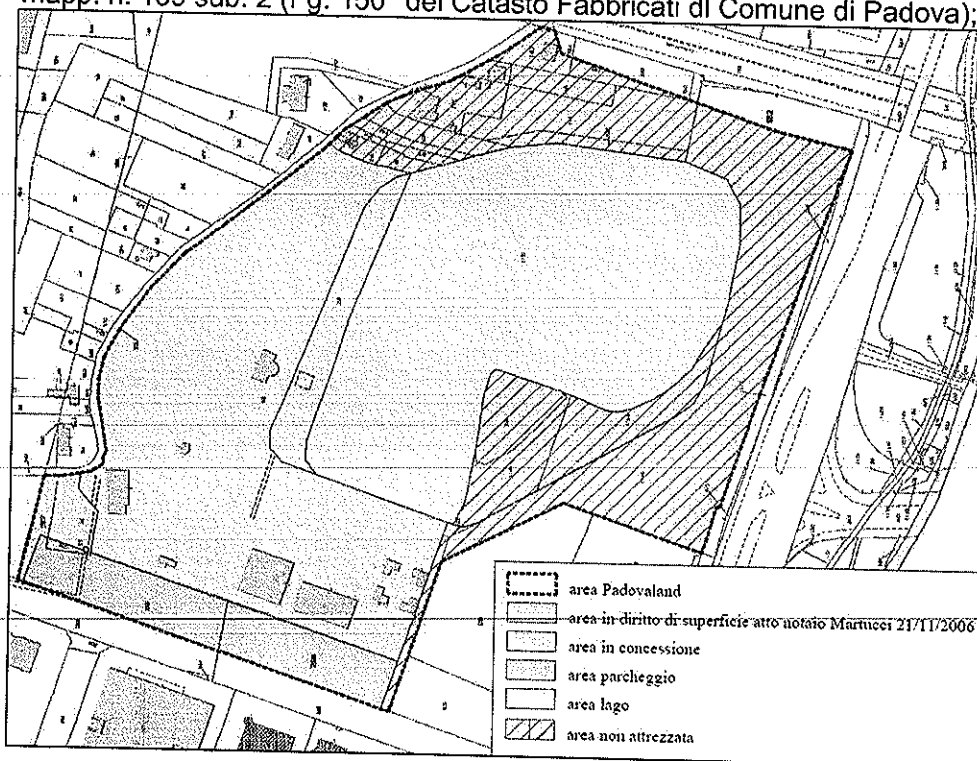
COMUNE DI PADOVA

1. NCT – Foglio 150 – MAPPALE 263 – CATEGORIA T;



una gran parte dell'area di sedime (proprietà superficciaria finalizzata a garanzia reale di finanziamenti). Nel tempo sono stati più volte ridefiniti gli accordi tra il Concedente e la Concessionaria Superficiaria (cfr. paragrafo "Provenienza"), variando anche la consistenza dei beni, ed attualmente, in base all'ultimo *atto ricognitivo e di modifica di concessione e di costituzione di diritto di superficie e di affitto di ramo d'azienda* del 23.12.2016 (cfr. allegato n. 7/A della precedente perizia), la "....." detiene:

- **il diritto di superficie** dei mappali nn. 527, 83, 144, 590, 145, 147, 148, 146, 143, 264, 142, 261, 140, 141, 263, 262, 32, 1144, 1152, 1143 (Fg. 150° del Catasto Terreni del Comune di Padova) e del mapp. n. 83 sub. 1 (Fg. 150° del Catasto Fabbricati di Comune di Padova); e
- **la concessione d'uso** dei rimanenti mappali nn. 296, 528, 530, 1151, 538, 1145, 1154, 139 (Fg. 150° del Catasto Terreni del Comune di Padova) e del mapp. n. 139 sub. 2 (Fg. 150° del Catasto Fabbricati di Comune di Padova);



detti mappali, che complessivamente formano l'intero Parco Acquatico, della superficie complessiva di circa 160.000 m<sup>2</sup>, sono tutti elencati nel suddetto *atto ricognitivo e di modifica* sopra citato ed evidenziati dettagliatamente nella planimetria allegata al medesimo (cfr. allegati nn. 7/A e 7/B della precedente perizia, nonché planimetria sopra riportata in copia), dove emerge chiaramente che le parti prendevano atto che una parte del Parco era non attrezzato (in quanto in disuso da molti anni).

Come da **ordinanza del G.E.**, la scrivente ha accertato la sussistenza di modifiche dello stato di fatto dei luoghi rispetto a quanto accertato nell'originaria perizia (vedi foto allegate nn. da 1 a 10); infatti, nei terreni in concessione d'uso (non attrezzati ed in disuso) è stato recentemente realizzato un complesso sportivo di "beach volley". Per quanto verrà relazionato in seguito, si anticipa che le suddette modifiche dei luoghi non interessano il "Lotto Unico" stimato perché realizzate in mappali limitrofi al parco acquatico concessionati dal "S. S. S. S. S." alla "S. S. S. S. S." solo in concessione d'uso e non in diritto di superficie.

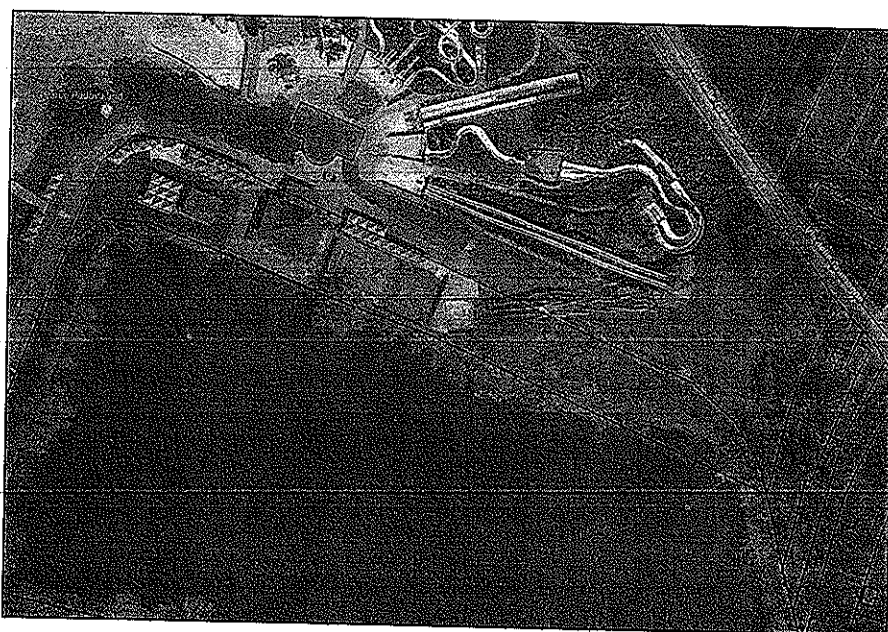
#### **4. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E LE ISTANZE DI VENDITA:**

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Padova, non differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati, inoltre, presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

Pur essendo i beni catastalmente ben identificati, è opportuno segnalare che, confrontando quanto ad oggi è in concessione alla società debitrice con quanto è stato pignorato (cfr. allegato n. 1), emerge:

- che la società "Società S.p.A." non ha il diritto di superficie sui mappali 538, 1145, 1154, 1151 e sui mappali 530, 528 e 296 del Catasto Terreni pignorati, ma li detiene da sempre solo in concessione d'uso pertanto dei suddetti mappali (esterni al parco acquatico) si ritiene di non doverne tener conto nella stima, trattasi di terreni emersi con l'arretramento del lago, del lago stesso e del parcheggio esterno ad uso pubblico (cfr. allegati nn. 10, 11/A e 11/B);
- che la società "Società S.p.A." non ha il diritto di superficie sul mapp. 139 del Catasto Terreni pignorato, e lo detiene in concessione d'uso; trattasi di una fascia di terreno emerso nel tempo con l'arretramento del lago, sulla quale, oltre che la vasca d'arrivo dell'attrazione "Treccia", insiste il bar/ristoro con terrazza sul lago (in descrizione denominato "Edificio H"), identificato catastalmente al mapp. 139 sub. 2 (Fg. 150° del Cat. Fabbricati del Comune di Padova).







- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso dell'Esperto;
  - si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentate dal creditore procedente;
  - si sono realizzati dei servizi fotografici dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, n. 10 stampe;
  - si sono effettuate indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Si è provveduto, infine, alla stesura ed al deposito del presente elaborato, sia in originale che in copia semplice, nonché all'invio di copia dello stesso al creditore procedente, al debitore ed al custode giudiziario, a mezzo PEC, agli indirizzi risultanti in atti.

#### **6. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO:**

Qui di seguito vengono riassunti in forma schematica gli elementi tecnici identificativi e caratterizzanti il Lotto Unico, **verranno allegati solo i documenti relativi ai dati aggiornati e/o variati rispetto al precedente elaborato peritale, a cui si rimanda, invece, per consultare la descrizione dei beni (con relative foto) e tutti gli altri allegati.**

#### **LOTTO UNICO**

**DIRITTO VENDUTO:** diritto di superficie fino al 31 dicembre 2030.

**DITTA INTESTATA:** *Società a partecipazione familiare*, C.F. *00000000000*, con sede a *00000*, in *00000*.

**CONCEDENTE:** *[Società]*, C.F. *[C.F.]*, con sede *[Sede]*, in *[Città]*,  
*[Cognome]*, diritto: piena proprietà.

**UBICAZIONE:** Comune di Padova, zona industriale, Viale Regione Veneto n. 6.

**QUALITÀ:** diritto di superficie fino al 31.12.2030 di diversi terreni siti in Zona Industriale (p.p. *[Società]*) della superficie catastale complessiva di 91.204 m<sup>2</sup>, costituenti il parco divertimenti acquatico denominato "Padovaland".

**DESCRIZIONE CATASTALE:** unità immobiliari urbane censite al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Padova, Fg. 150°:

Mapp	Sub	Ubicazione	P.	Cat.	Rendita
83	1	Viale della Regione Veneto n. 6	T	D/6	€ 44.293,00
139	2	Viale della Regione Veneto n. 6	T	D/6	€ 2.764,00
263		Via delle Gramogne n. 42	T-1	A/3	€ 569,39
1143	1	Viale della Regione Veneto n. 6	T	Area urbana	

N.d.r.: il fabbricato di cui al mapp. 263 risulta da tempo demolito

(cfr. visure storiche per immobili: allegati nn. 2, 4 e 6; planimetrie catastali: allegati nn. 3 e 5);

facenti parte dei fabbricati eretti sull'area distinta al:

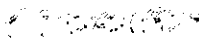
**Catasto Terreni:** Comune di Padova – Fg. 150°:

mapp	porz	qualità	superficie	classe	RDE	RAE
139		Ente Urbano	are 48.00			
83		Ente Urbano	are 4.76.00			
144		Semin Arbor	are 48.83	6	€ 9,01	€ 13,87
527		Semin Arbor	are 08.30	5	€ 2,60	€ 3,21

590	Semin Arbor	are 12.00	6	€ 2,21	€ 3,41
145	Semin Arbor	are 11.25	6	€ 2,08	€ 3,20
147	Prato Arbor	are 11.00	3	€ 5,40	€ 1,99
264	Vigneto	are 12.00	3	€ 9,31	€ 6,82
142	Vigneto	are 05.20	3	€ 4,03	€ 2,95
261	Semin Arbor	are 02.20	4	€ 1,14	€ 1,02
140	Semin Arbor	are 04.00	4	€ 2,07	€ 1,86
141	Incolt Ster	are 03.86			
262	Incolt Ster	are 00.50			
32	Area Fab DM	are 13.42			
263	Ente Urbano	are 02.00			
143	Ente Urbano	are 19.56			
146	Ente Urbano	are 03.59			
148	Semin Arbor	are 06.53	6	€ 1,20	€ 1,85
1144	Ente Urbano	ha 02.16.20			
1152	Ente Urbano	are 01.00			
1143	Ente Urbano	are 06.60			

(cfr. area evidenziata in arancione nell'estratto di mappa: allegato n. 7, nonché visure storiche per immobile: allegato n. 8 e 9).

**CONFINI:** dell'intero complesso (in giro da nord in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni): mapp.li nn. 284, 531, 238, 554, 553, 549, 552, 1115, 1112, 536, 533, 295, 296, 528, 530, 528 e 283 stesso Comune e Foglio.

**FANNO PARTE DEL LOTTO:** il diritto di superficie comprende ogni accessione, inerenza e pertinenza, diritto, azione e ragione, servitù attiva e passiva (il  garantisce che i beni in oggetto sono di sua proprietà e liberi da

vincoli, oneri e diritti reali e personali pregiudizievoli).

In particolare si ritiene opportuno far presente che, tra le altre, sussiste una *servitù di passaggio di fatto attiva* dei mappali nn. 538, 1145 e 1154 a carico dei mappali nn. 143 e 1152.

**COMPOSIZIONE:** Il parco acquatico "Padovaland" è così composto:

- Edificio "A": ingresso, biglietteria, uffici direzione, negozio, infermeria;
- Edificio "B": spogliatoi e servizi igienici;
- Edificio "C": Ristorante e servizi igienici;
- Edificio "D": Cabina Enel;
- Edificio "E": Locale tecnico, con impianti di depurazione delle acque;
- Edificio "F": Locale tecnico, con impianti di depurazione delle acque, e sovrastante bar ristoro;
- Edificio "G": Locale tecnico, con impianti di depurazione delle acque, e servizi igienici per il pubblico;
- Edificio "H": Ristoro 2 con terrazza sul lago;
- Tensostruttura "L": spettacoli ed intrattenimenti;
- n. 7 vasche per le varie attrazioni acquatiche, per una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 3.571, più una vasca circolare prospiciente il fabbricato "B" (Pallone con Corde) della superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 705; più una vasca in prossimità del lago (arrivo Treccia) della superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 120.

Più precisamente, le suddette vasche sono:

Vasca 1: piscina ad onde artificiali, della superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 1.844;

Vasca 2: vasca idromassaggio e Twin Slide, della superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 953;

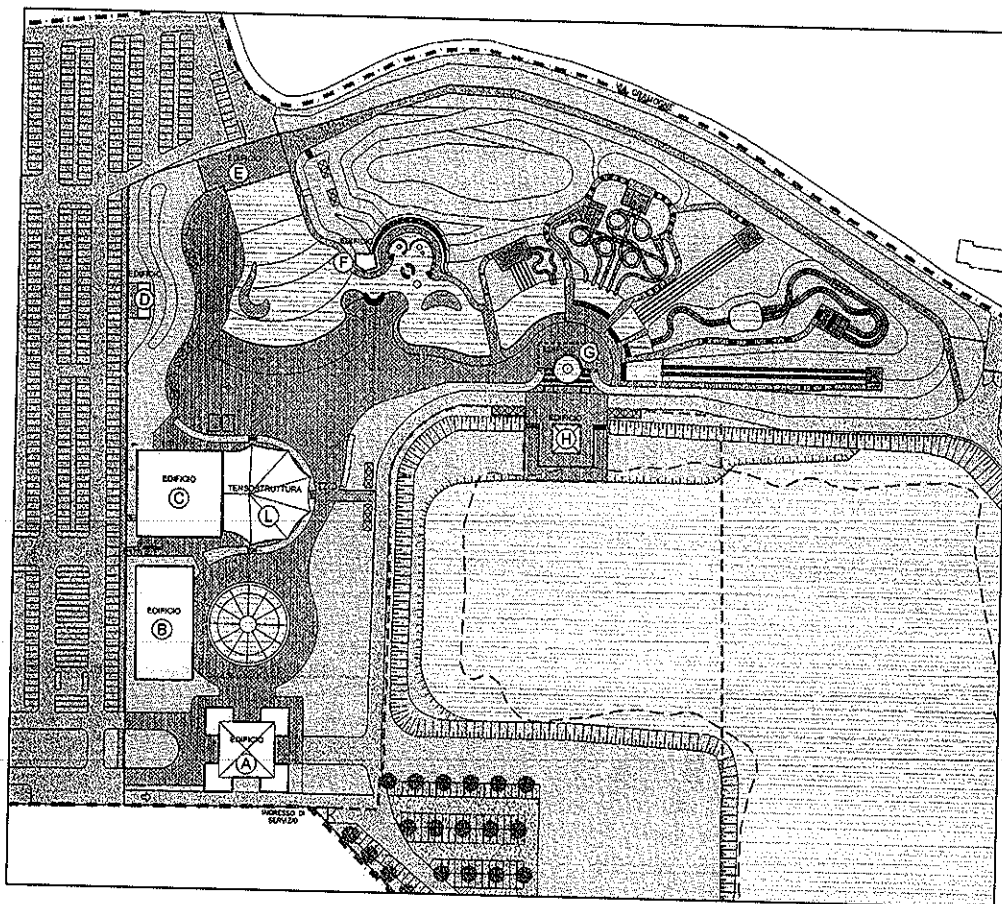
Vasca 3: piscina e scivoli per bambini, della superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 352;

Vasca 4: vasca arrivo Toboga, della superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 154;

Vasca 5: vasca arrivo Pista Blanda, della superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 95;

Vasca 6: vasca arrivo Rio Gommoni, della superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 60;

Vasca 7: vasca arrivo Kamikaze, della superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 113.



Oltre alle suddette costruzioni si è accertata altresì la presenza di ulteriori manufatti di facile rimozione, in quanto solo agganciati alla pavimentazione esterna, più precisamente: tre container (collocati in prossimità dell'edificio "A"); alcune casette in legno (ad uso magazzini e/o bar) situate nei pressi del ristorante e delle piscine; due magazzini prefabbricati, posti in prossimità del ristorante; numerosi gazebo e/o tettoie, soprattutto in prossimità del lago. Dei suddetti

manufatti, essendo appunto di facile rimozione e/o di carattere temporaneo, non se ne terrà conto in fase di stima non considerandoli abusivi.

Gli edifici sono così composti:

**- Edificio "A"**

piano terra (Hi: m 3.00): due vani (biglietteria ed infermeria) con w.c.; due vani (uffici direzione) con w.c.; due vani (negozio/bazar) con w.c.; due vani con w.c.; per una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 306; più un cortile di circa m<sup>2</sup> 400;

**- Edificio "B"**

Ndr: il vano principale è stato internamente suddiviso nei vari ambienti utilizzando pareti mobili (separè e tavole in legno).

piano terra (Hi: m 3.00): hall ingresso, guardaroba, spogliatoio maschile, spogliatoio femminile, quattro vani per docce, sei vani w.c., un ripostiglio ed un magazzino, per una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 850.

**- Edificio "C"**

piano terra (Hi: m 3.00): sala ristorante, disimpegno con cucina e tre vani ripostiglio, lavaggio, disimpegno con due vani spogliatoio e w.c., disimpegno con due vani w.c. per i clienti, per una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 923.

**- Edificio "H"**

Trattasi di un fabbricato a pianta quadrata (interamente vetrato) ad uso bar; esso presenta la seguente COMPOSIZIONE:

piano terra (Hi: m 5.00): vano bar, della superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 106 (foto n. 40); più la terrazza della superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 204; più il pontile della superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 304.

**- Edificio "D"**

piano terra (Hi: m 3.05): cabina di trasformazione, due locali, per una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 59.

**- Edificio "E"**

piano interrato (Hi: m 3.00): due locali tecnici, una vasca di compensazione, otto vani pompa, per una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 450.

**- Edificio "F"**

piano terra (Hi: m 2.40): locale pompe, della superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 40.

**- Edificio "G"**

piano terra (Hi: m 3.00): due w.c., locale tecnico, due locali pompe ed una vasca di condensazione, per una superf. lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 253.

**PROVENIENZA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE:** dagli accertamenti effettuati emerge che il diritto di superficie dei beni in oggetto risulta pervenuto alla società "S.p.A. S.p.A. S.p.A. S.p.A. S.p.A." da oltre il ventennio:

- **con atto ricognitivo e di modifica di concessione e di costituzione di diritto di superficie e di affitto di ramo d'azienda del 23.12.2016**, n. 6619 di rep. a rogito notaio *[firma]* di *[firma]*, ivi registrato in data 16.01.2017 al n. 626 Serie 1T Atti Privati, il concedente *[firma]* *[firma]* (proprietario dei beni) e la superficiaria *[firma]* *[firma]* rideterminavano i contenuti del precedente atto del 21.11.2006 (rep. 70195 a rogito notaio *[firma]* di Padova) tra cui la concessione, il nuovo corrispettivo del diritto di superficie e la loro durata (cfr. atto e relativa planimetria: allegati n. 7/A e 7/B della precedente perizia).

Nel presente atto, tra le altre cose, si stabiliva: che il diritto di superficie e la concessione d'uso avranno entrambi **validità fino al 31 dicembre 2030**; che

attualmente l'area è così suddivisa: 54.572 m<sup>2</sup> di aree destinate a parco attrezzato, 45.283 m<sup>2</sup> di aree da attrezzare, 50.884 m<sup>2</sup> di area lacustre, 9.400 m<sup>2</sup> di area parcheggio; che i rapporti tra le parti per la gestione dell'area sono regolati dall'atto del 21.11.2006 (rep. n. 70195 a rogito ~~del notaio~~ di Padova); che al termine della concessione e del diritto di superficie le aree in oggetto rientreranno nel pieno possesso del ~~comune~~, e dovranno essere lasciate nello stato in cui si trovano al momento della originaria concessione, salvo miglioramenti, inoltre, la ~~comune~~ non avrà diritto ad alcun corrispettivo, compenso o indennizzo per qualsiasi eventuale miglioria; che il corrispettivo annuo per il diritto di superficie sia di € 25.000,00 (oltre accessori, da adeguare annualmente secondo indice ISTAT), **importo nel quale si intende compresa la concessione sulle aree**; che le parti si impegnano a collaborare per il recupero dell'area non attrezzata (in disuso) evidenziata nella planimetria allegata all'atto (cfr. allegato n.7/B della precedente perizia);

- **con atto di concessione e costituzione di diritto di superficie del 21.11.2006**, rep. n. 70195 a rogito ~~del notaio~~ ivi trascritto in data 09.12.2006 ai nn. 66527/36507 ed ai nn. 66528/36508, le parti rideterminavano i contenuti dei precedenti atti sostituendoli integralmente con la presente concessione, il ~~comune~~ concedeva alla ~~comune~~ fino al 21.11.2036 (30 anni dalla data dell'atto) la concessione d'uso di un area di 162.581 m<sup>2</sup> ed il diritto di superficie su una parte di essa di 88.846 m<sup>2</sup> (cfr. allegato n. 8 della precedente perizia).

Nel presente atto, tra le altre cose, si stabiliva: che si modificava l'atto di concessione trentennale del 25.07.1989 e successivo atto del 25.09.1995



sostituendoli integralmente; che alla scadenza del termine di durata sia della concessione che del diritto di superficie (entrambi di 30 anni) tutti gli immobili sarebbero rientrati nella piena ed esclusiva proprietà del [redacted] senza obbligo di corrispettivo e di compenso alcuno; che il canone annuo della concessione d'uso fosse di € 56.019,00 dal 2007 al 2018, e di € 130.000,00 dal 2019 al 2036 (oltre accessori, da adeguare annualmente secondo indice ISTAT); che la [redacted] si impegnava alla più accurata e diligente manutenzione del lago a proprie cure e spese; che la manutenzione degli immobili, parcheggio pubblico incluso, sarebbe stata a carico della [redacted] per tutta la durata della concessione; che la cessione del contratto ed eventuali locazioni fossero subordinati a specifica autorizzazione del [redacted], che ogni violazione degli obblighi assunti dalla concessionaria avrebbe consentito al [redacted] di revocare la concessione in oggetto; che si dichiarava estinto il diritto di superficie precedentemente costituito nell'atto del 07.07.1989 e successivamente prorogato con l'atto del 10.06.2002; che il corrispettivo per il diritto di superficie fosse di € 1.421.856,00 oltre accessori, da versare in rate annue dal 2007 al 2018 di € 13.488,00, mentre dal 2019 al 2036 di € 70.000,00 (oltre accessori, da adeguare annualmente secondo indice ISTAT);

- con atto di costituzione di diritto di superficie a titolo oneroso del 10.06.2002, rep. n. 54089 a rogito notaio [redacted] di [redacted], ivi trascritta in data 17.06.2002 ai nn. 23891/16641 (che aggiornava e sostituiva il precedente atto di costituzione di diritto di superficie del 09.06.1989, rep. n. 22825, e del 07.07.1989, rep. n. 23054 entrambi a rogito notaio [redacted] di [redacted], ivi trascritti in data 27.07.1989 ai nn. 19706/13555: cfr. allegato 9/B della precedente perizia) il [redacted] concedeva alla società [redacted]

il diritto di superficie su un'area di Ha 08.84.49, proprietà superficiaria finalizzata a garanzia reale di finanziamenti (cfr. allegato n. 9/A della precedente perizia).

Nel presente atto, tra le altre cose, si stabiliva: che il corrispettivo del contratto fosse di € 161.857,00 oltre accessori; che il 10.06.2014, scaduto il termine del diritto di superficie, questo si sarebbe estinto rimanendo fermo quanto riportato nel contratto di concessione del 25.07.1988, rep. n. 19024 a rogito notaio di Padova, cioè che allo scadere dei 30 anni di concessione (nel 2018), le strutture realizzate sui terreni sarebbero divenute di proprietà del Concedente; che a seguito di accordo intervenuto tra le parti nonché di deliberazione del Consiglio direttivo del 29.09.1995, venivano esclusi dalla precedente concessione diversi mappali (cfr. allegato n. 9 della precedente perizia) per una superficie complessiva di Ha 07.38.74;

- con contratto di concessione del 25.07.1988, rep. n. 19024 a rogito notaio di Padova, ivi registrato in data 27.07.1988 al n. 5161 Atti Pubblici e trascritto in data 29.07.1988 ai nn. 20472/14233, il "Concedente" dava in concessione per 30 anni alla società "S.p.A." (oggi "S.p.A.") un'area di Ha 22.82.53 (cfr. allegato n. 10 della precedente perizia).

Nel presente atto, tra le altre cose, si stabiliva: che al termine della concessione tutte le strutture immobiliari realizzate o fatte realizzare dalla Concessionaria si intendevano acquisite in proprietà del Concedente senza obbligo di corrispettivo o compenso; che il canone della concessione fosse di £/m<sup>2</sup> 3.000 all'anno per l'area destinata a zona industriale di 35.405 m<sup>2</sup>, di £/m<sup>2</sup> 500 all'anno per l'area destinata a lago e parcheggio di 71.055 m<sup>2</sup>, di £/m<sup>2</sup> 1.500 all'anno per l'area destinata a verde attrezzato di 129.985 m<sup>2</sup>; che la società "S.p.A." si

impegnasse alla più accurata e diligente manutenzione del lago; che, su presentazione di istanza della "PADOVALAND", al fine di ottenere finanziamenti, il "PADOVALAND" avrebbe costituito diritto di superficie della durata di 15 anni, al termine dei quali le opere costruite sarebbero state solo di proprietà della società "PADOVALAND" in deroga a quanto stabilito dall'art. 953 C.C. salvo rimanendo quanto stabilito all'art.2 del presente atto;

- "PADOVALAND" è proprietario dei beni da oltre il ventennio.

**OCCUPAZIONE:** i mappali (pignorati) nn. 83 sub. 1 e 139 sub. 2 del Catasto Fabbricati ed i mappali (pignorati) nn. 83, 32 e 527 del Catasto Terreni sono occupati dalla società "PADOVALAND", con sede a Padova, in Via S. Maria, in Padova, in virtù dell'atto di affitto di ramo d'azienda del 24.05.2016, rep. 5.434 a rogito notaio (atto di "PADOVALAND", registrato a Padova 1 in data 01.06.2016 al n. 7690 Serie 1T (cfr. allegato n. 11/A della precedente perizia), con cui la società "PADOVALAND" ha concesso in affitto alla società "PADOVALAND" (ad un canone annuo di € 30.000,00) il ramo d'azienda corrente in Padova, (PADOVALAND), ed avente per oggetto l'attività di parco attrezzato per il tempo libero e pubblici trattenimenti musicali, denominato "PADOVALAND"; il suddetto contratto successivamente è stato modificato nella durata (fino al 31.12.2030) con l'atto del 23.12.2016 (atto n. 6619 di rep. a rogito notaio (atto di "PADOVALAND": cfr. all. n. 7/A della precedente perizia).

Si fa presente che nel suddetto contratto le parti convenivano che: 8) Sono a carico del conduttore le manutenzioni e riparazioni ordinarie e straordinarie relative alle attrezzature ed agli impianti di qualsiasi specie, necessarie per mantenerli in normale efficienza. 12) Tutte le spese, imposte, tasse, tributi ed oneri di qualsiasi specie, derivanti dall'affitto di cui alla presente scrittura, sono a carico del

conduttore. Il conduttore subentra nei contratti stipulati dal concedente per l'esercizio del ramo d'azienda, fatta eccezione per i contratti relativi alla fornitura di energia elettrica, dell'acqua, al servizio rifiuti, come pure saranno a carico del conducente i pagamenti relativi ad imposte comunali quali IMU, TASI e ogni altra imposta comunale prevista dalla legge (cfr. allegato n. 11/A della precedente perizia).

**Inoltre**, in data 01.04.2015 con "Contratto di sublocazione area destinata a parcheggio" (cfr. allegato n. 11/B della precedente perizia), della durata di 6 anni (tacitamente rinnovabili), la "Società S.p.A." ha concesso in sublocazione alla società "Società S.p.A." (ad un canone annuo di € 16.000,00) un'area esterna al Parco Acquatico che ricade per il 60% circa nei mappali pignorati in diritto di superficie, più precisamente, è stata data in sublocazione la porzione nord del parcheggio esterno, della superficie di circa 3.200 m<sup>2</sup>, composta dai mappali nn. 527 e 32 (in diritto di superficie) e dai mappali nn. 530 e 528/porzione nord (in concessione d'uso).



L'area è utilizzata dal sublocatario come parcheggio recintato per veicoli (si veda immagine precedente di pag. 20, dalla quale si evince che il suddetto parcheggio insiste inoltre, verosimilmente, anche su una piccola porzione del mapp. 83 in diritto di superficie).

Il suddetto contratto di sublocazione non risulta registrato presso i Pubblici Uffici.

**Successivamente**, con "Contratto di locazione di immobile" (registrato presso i pubblici uffici in data 03.01.2019 al n. 75: cfr. allegato n. 12) della durata di 6 anni (più 6 a decorrere dall'ultimazione delle opere, comunque non oltre la scadenza del diritto di superficie), la ~~Società "S.p.A."~~ ha concesso in sublocazione alla società ~~"S.p.A."~~ (ad un canone annuo di € 5.000,00 a partire dall'ultimazione delle opere sino allo scadere del terzo anno, in € 7.500,00 a partire dal quarto anno sino allo scadere del quinto ed in € 10.000,00 dal sesto anno in poi) un'area esterna al Parco Acquatico che ricade nei mappali nn. 1145, 538, 1154 e 1152, della superficie complessiva di circa 8.751 m<sup>2</sup>.

In particolare, la suddetta area è utilizzata dalla sublocataria come area sportiva e ricreativa adibita a "beach volley" (cfr. foto nn. da 1 a 10), regolarmente realizzata con P.d.C. n. 140/2019 (cfr. successivo paragrafo "Regolarità Edilizia"); trattasi di alcuni campi di beach volley con annessi due prefabbricati: un bar-ristoro ed una costruzione adibita a magazzino, spogliatoi ed infermeria.

La suddetta nuova area attrezzata, interamente recintata, insiste sui mappali 1145, 538 e 1154, ed ha l'accesso dai mappali nn. 1152 e 1143 (stradina sterrata); come già relazionato, infatti, sussiste una servitù di passaggio di fatto attiva dei mappali nn. 538, 1145 e 1154 a carico dei mappali nn. 143 e 1152.

Per le motivazioni sopra relazionate, del suddetto contratto di locazione avente ad oggetto aree in concessione d'uso a ~~"S.p.A."~~, (fatta eccezione per il

piccolo mappale 1152 che è in diritto di superficie) non se ne terrà conto in perizia.

**DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:**

Secondo il Piano Interventi Vigente nel Comune di Padova, l'area in oggetto ricade in parte in "Area per parcheggi principali", in parte in "Area per Verde pubblico attrezzato di interesse generale", in parte in "Area per verde pubblico attrezzato di interesse generale con sovrapposta Area di Rispetto", in parte in "Sedi Stradali", normate dagli artt. 26-29-33-35 delle N.T.A. del P.I..

Una parte dell'area è interessata da un *Elettrodotto* e dalle relative *Aree di Rispetto*, di cui all'art. 33 delle N.T.A. del P.I. (cfr. CDU e stralci tavole P.I.: allegato n. 13).

L'area è interessata, inoltre, da una **Convenzione del 13.11.2006, rep. 70111 a rogito notaio [redacted] di Padova**, ivi registrato in data 27.11.2006 al n. 5132 S.1T (cfr. Convenzione e precedente delibera del C.C.: allegato n. 13 della precedente perizia). N.d.r. La suddetta Convenzione rivede gli accordi pattuiti nella precedente Convenzione stipulata con atto del 07.06.1988, rep. 18456 a rogito notaio [redacted] di Padova, ivi registrata il 15.06.1988 n.4044 Atti Pubblici e trascritta in data 24.06.1988 ai nn. 16974/11931 (cfr. allegato n. 14 della precedente perizia).

Secondo il P.A.T. Vigente nel Comune di Padova, approvato con delibera C.C. n. 142 del 04.09.2014, l'area in oggetto è interessata da *Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica* identificate dal PAI (L. 267/98, L. 365/00) – *PI: Area a moderata pericolosità, Elementi generatori di vincolo – Fasce di rispetto e Zone di Tutela: Fascia di rispetto elettrodotti, Fascia di rispetto stradale – Strade di interesse comunale e sovracomunale esistenti, Centri abitati, Aree di urbanizzazione consolidata: città consolidata, ambiti di urbanizzazione consolidata*

con destinazioni prevalentemente produttive commerciali direzionali: città consolidata, servizi e attrezzature di interesse sovracomunale - piscine, di cui agli artt. 5.5.4, 5.6.4, 5.6.8, 5.6.8.1, 11.2.1, 11.2.1-3, 12 e 14 delle N.T.A. del P.A.T..

L'area in oggetto, ai sensi di quanto previsto dal *Bacino Scolante in Laguna*, è classificato di tipo P1 (cfr. C.D.U.: allegato n. 13).

**REGOLARITA' EDILIZIA:** A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni (cfr. allegati nn. da 15 a 22 del precedente elaborato peritale), si è potuto accertare:

- **che** il complesso è stato costruito con C.E. n. 825/88 rilasciata il 13.10.1988 e successiva Variante in corso d'opera del 02.06.1989;
- **che**, in data 17.06.1989 veniva rilasciato Certificato di agibilità n. 157/89, prot. n. 36224/89, riguardante la prima porzione del complesso realizzata; in particolare agli edifici: Biglietteria - Servizi - Locale; Spogliatoi e Servizi; Ristoro e Servizi; Bar; Locale Tecnico; Locale tecnico e servizi; Locale Tecnico; Cabina Enel;
- **che**, in data 19.07.1990 con Variante in corso d'opera della C.E. 825/88 si autorizzava la collocazione del telone tensostatico e la sistemazione esterna e, successivamente, in data 11.11.1992 veniva rilasciata la relativa autorizzazione di agibilità n. 350/91, prot. n. 86109/91;
- **che**, con D.I.A. n. 554/95 del 10.04.1995 si riquilificava e completava il complesso immobiliare;
- **che**, con D.I.A. n. 2119 del 18.12.1995 veniva autorizzata la realizzazione della recinzione del parco Acquatico;
- **che**, con D.I.A. n. 2120 del 18.12.1995 si realizzavano alcune modifiche sia interne che esterne;
- **che**, con D.I.A. n. 986 del 26.02.2009 veniva autorizzata la riquilifica del Parco

Acquatico prevedendo *movimentazione di terre e sistemazioni a verde e parcheggi*; una parte di questi interventi non sono stati realizzati (vedi ad esempio i parcheggi);

- **che**, non si è reperita alcuna tavola di progetto in cui viene segnalata la vasca d'arrivo dell'attrazione "Treccia";
- **che**, successivamente, con P.d.C. n. 140/2019 veniva realizzata dalla società locataria "S. V. S. S. S. S. S." una struttura sportiva e ricreativa costituita da campi di beach volley e di paddle, con annessa struttura prefabbricata usata come spogliatoio e servizi igienici ed un chiosco bar (cfr. allegato n. 14).

**ABUSI EDILIZI ACCERTATI e SANABILITA' O MENO DEGLI STESSI:**

Confrontando lo stato di fatto con gli elaborati grafici di progetto rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico, si è potuto accertare: **che** la vasca d'arrivo dell'attrazione "Treccia" della superficie lorda di circa 120 m<sup>2</sup>, verosimilmente da sempre presente nel Parco Acquatico, non risulta segnalata in alcun progetto di sistemazione esterna; **che** nell'Edificio B vi sono alcune modeste modifiche interne (divisione ambienti con pareti in legno).

Per quanto riguarda le irregolarità accertate, ad avviso della scrivente esse sono **sanabili**; il costo per la sanatoria (oblazione, oneri concessori, spese tecniche per progetto e per rifare la planimetria catastale, più quelle accessorie) può essere stimato in circa € 2.500,00.

Ad avviso della scrivente, i beni possono, comunque, essere trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, in considerazione del fatto che l'aggiudicatario dei beni stessi ha 120 giorni di tempo, dall'atto di trasferimento, per poter presentare la domanda di sanatoria (ex-L.47/85 = art. 40 = ultimo comma).

**A.P.E.:** gli immobili sono verosimilmente in classe energetica "G" (se necessario



bisognerà far redigere il Certificato ad un tecnico specializzato).

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

Presso la conservatoria dei RR.II. di Padova si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (cfr. allegato n. 15):

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 5178 R.G. e 3465 R.P. del 8 febbraio 2017**

a favore: *Consorzio di Bonifica di Padova S.p.A.*, con sede *Padova*, C.F. *01208010297*;

contro: *Consorzio di Bonifica di Padova S.p.A.*, con sede *Padova*, C.F. *01208010297*;

titolo: pignoramento immobiliare del Tribunale di Padova del 31.01.2017 n. 9058/2016;

beni colpiti: diritto di superficie, mapp. nn. 139 sub. 2 e 83 sub. 1 (Fg. 150° del Cat. Fabbricati del Comune di Padova), mapp. nn. 144, 527, 590, 145, 147, 264, 142, 261, 140, 141, 262, 32 e 553 (Fg. 150° del Cat. Terreni del Comune di Padova).

**nn. 48720 R.G. e 30730 R.P. del 12 dicembre 2018**

a favore: *Consorzio di Bonifica di Padova S.p.A.*, con sede *Padova*, C.F. *01208010297*;

contro: *Consorzio di Bonifica di Padova S.p.A.*, con sede a *Padova*, C.F. *01208010297*;

titolo: pignoramento immobiliare del Tribunale di Padova del 16.11.2018 n. 7887/2018;

beni colpiti: diritto di superficie, mapp. nn. 538 sub. 1, 1145 sub. 1 e 1154 (Fg. 150° del Cat. Fabbricati del Comune di Padova), mapp. nn. 263, 143, 146, 148, 1144, 1152, 1143, 83, 296, 528, 530, 1151 e 139 (Fg. 150° del Cat. Terreni del

Comune di Padova).

**ALTRE TRASCRIZIONI**

**nn. 24863 R.G. e 17180 R.P. del 3 ottobre 1988**

a favore: ~~XXXXXXXXXX~~, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~;

contro: ~~XXXXXXXXXX~~, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~;

titolo: atto d'obbligo unilaterale del 28.09.1988, rep. 10349 a rogito notaio ~~XXXXXXXXXX~~ di ~~XXXXXXXXXX~~, per adibire ad uso pubblico l'area parcheggio con l'impegno della gestione e manutenzione dello stesso;

beni colpiti: ex mapp.li nn. 296 sub.a, 284 sub.c e 32 sub.b, attuali mapp.li nn. 296, 528 e 530 (Fg. 150° del Cat. Terreni del Comune di Padova).

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**nn. 23892 R.G. e 5048 R.P. del 17 giugno 2002** (ipoteca volontaria)

a favore: ~~XXXXXXXXXX~~, con sede a ~~XXXXXXXXXX~~, C.F. 02691680280;

contro: ~~XXXXXXXXXX~~ di ~~XXXXXXXXXX~~, con sede a ~~XXXXXXXXXX~~, C.F. 00841320286;

titolo: ipoteca volontaria da concessione mutuo fondiario del 10.06.2002, n. 54090 di rep. a rogito ~~XXXXXXXXXX~~ di ~~XXXXXXXXXX~~; per la somma complessiva di € 2.000.000,00;

beni colpiti: diritto di superficie, mapp. nn. 221, 527, 32, 519, 144, 590, 148, 145, 147, 146, 143, 264, 142, 261, 140, 141, 263, 262, 83, 84, 85, 86, 539, 529, 138, 193, 194, 540 e 532 (Fg. 150° del Cat. Terreni del Comune di Padova), ed ex mapp. n. 202, 203 e 204 (Fg. 13° del Cat. Fabbricati del Comune di Padova) ora mapp. nn. 139 sub. 2 e 83 sub. 1 (Fg. 150° del Cat. Fabbricati del Comune di Padova).

**annotazione nn. 36696 R.G. e 7468 R.P. del 25 settembre 2009**

**a favore:** ~~.....~~, con sede ~~.....~~, C.F. ~~.....~~;

**contro:** ~~.....~~, con sede ~~.....~~, C.F. ~~.....~~;

**titolo:** rinegoziazione di mutuo fondiario del 16.09.2009, n. 81505 di rep. a rogito ~~.....~~ di ~~.....~~.

**nn. 65382 R.G. e 15890 R.P. del 20 dicembre 2007 (ipoteca volontaria)**

**a favore:** ~~.....~~, con sede a ~~.....~~, C.F. ~~.....~~;

**contro:** ~~.....~~, con sede ~~.....~~, C.F. ~~.....~~; ~~.....~~, C.F. ~~.....~~ (terzo datore d'ipoteca); ~~.....~~, C.F. ~~.....~~ (terzo datore d'ipoteca);

**titolo:** ipoteca volontaria da concessione mutuo fondiario del 19.12.2007, n. 75381/10892 di rep. a rogito ~~.....~~ di ~~.....~~; per la somma complessiva di € 3.300.000,00;

**beni colpiti:** (fra gli altri beni) diritto di superficie, mapp. nn. 527, 83, 144, 590, 145, 147, 146, 143, 264, 142, 261, 140, 141, 263, 262, 553 e 32 (Fg. 150° del Cat. Terreni del Comune di Padova), ed ex mapp. n. 202, 203 e 204 (Fg. 13° del Cat. Fabbricati del Comune di Padova) ora mapp. nn. 139 sub. 2 e 83 sub. 1 (Fg. 150° del Cat. Fabbricati del Comune di Padova).

**annotazione nn. 36698 R.G. e 7470 R.P. del 25 settembre 2009**

**a favore:** ~~.....~~, con sede ~~.....~~, C.F. ~~.....~~;

**contro:** ~~.....~~, con sede ~~.....~~, C.F. ~~.....~~; ~~.....~~, C.F. ~~.....~~ (terzo datore d'ipoteca); ~~.....~~, C.F. ~~.....~~ (terzo datore d'ipoteca);

titolo: rinegoziazione di mutuo fondiario del 16.09.2009, n. 81508 di rep. a rogito notaio ~~Scattolon~~ di ~~Padova~~.

**nn. 13533 R.G. e 2684 R.P. del 7 aprile 2011** (ipoteca legale)

a favore: ~~Scattolon~~, con ~~Scattolon~~, C.F. ~~Scattolon~~;

contro: ~~Scattolon~~ di ~~Scattolon~~, con sede ~~Scattolon~~, C.F. ~~Scattolon~~;

titolo: ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs 46/99 e dal D.lgs 193/01, per la somma complessiva di € 175.974,60, in forza dell'atto amministrativo n. 37/7711 del 01.04.2011;

beni colpiti: diritto di superficie, mapp. nn. 32, 140, 141, 142, 144, 145, 147, 261, 262, 264, 527, 553, 590, 83, 143, 146 e 263 (Fg. 150° del Cat. Terreni del Comune di Padova), ed ex mapp. n. 202, 203 e 204 (Fg. 13° del Cat. Fabbricati del Comune di Padova) ora mapp. nn. 139 sub. 2 e 83 sub. 1 (Fg. 150° del Cat. Fabbricati del Comune di Padova).

**annotazione nn. 13322 R.G. e 1953 R.P. del 17 aprile 2012**

a favore: ~~Scattolon~~, con sede a ~~Scattolon~~, C.F. ~~Scattolon~~;

contro: ~~Scattolon~~ di ~~Scattolon~~, con sede a ~~Scattolon~~, C.F. ~~Scattolon~~;

titolo: restrizione di beni dell'ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73, in forza dell'atto amministrativo n. 185/7712 del 16.04.2012;

beni colpiti: diritto di superficie, mapp. nn. 32, 140, 141, 142, 144, 145, 147, 261, 262, 264, 527, 553, 590, 143, 146 e 263 (Fg. 150° del Cat. Terreni del Comune di Padova).

**annotazione nn. 27665 R.G. e 4298 R.P. del 8 settembre 2015**

a favore: ~~Scattolon~~, con ~~Scattolon~~, C.F. ~~Scattolon~~;

contro: ~~XXXXXXXXXX~~ s.p.a. di ~~XXXXXXXXXX~~, con sede a ~~XXXXXXXXXX~~, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~;

titolo: restrizione di beni dell'ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73, in forza dell'atto amministrativo n. 321989/15077 del 03.09.2015;

beni colpiti: diritto di superficie, mapp. n. 83 (Fg. 150° del Cat. Terreni del Comune di Padova).

\*\*\*

### **REGOLARITA' O MENO DEI PAGAMENTI DEL CANONE PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Con comunicazione scritta del 11.09.2019, il ~~XXXXXXXXXX~~ ha dichiarato alla sottoscritta che la società ~~XXXXXXXXXX~~ è in regola con i pagamenti annuali dei canoni del diritto di superficie (cfr. allegato n. 16), canone dell'importo di € 25.000,00 così come determinato nell'atto *ricognitivo e di modifica di concessione e di costituzione di diritto di superficie e di affitto di ramo d'azienda* del 23.12.2016, n. 6619 di rep. a rogito ~~XXXXXXXXXX~~ di ~~XXXXXXXXXX~~ (cfr. all. n. 7/A della precedente perizia).

A partire dalla data della stesura della presente perizia, quindi, restano da versare canoni dell'importo di € 25.000,00 per i rimanenti 10 anni circa.

\*\*\*

### **STIMA DEL LOTTO UNICO**

Premesso che i criteri e le valutazioni di stima del precedente elaborato peritale sono rimaste invariate, e che le stesse tenevano conto dello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovavano nel 2018, **si precisa** che lo stato di fatto e di diritto dei beni oggetto di stima è rimasto invariato (l'area attrezzata a "beach volley" recentemente realizzata sui terreni dati in locazione a ~~XXXXXXXXXX~~), infatti, non

insiste sui beni oggetto di stima).

**Tenendo conto** di quanto in precedenza esposto e di quanto relazionato nel precedente elaborato peritale, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della destinazione urbanistica dell'area, dello stato di conservazione degli edifici e delle attrezzature del parco acquatico, delle loro rifiniture e degli impianti in dotazione ad essi; **fermo restando**, quindi, al precedente giudizio di stima ed alle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco (mercato immobiliare invariato); **si ritiene** di poter esprimere il seguente valore di stima del complesso che tiene conto degli anni trascorsi dalla precedente valutazione e della scarsa appetibilità del lotto, per quest'ultima motivazione, infatti, il valore unitario dell'area utilizzato nel 2018 verrà deprezzato del 10%:

#### **DIRITTO DI SUPERFICIE AGGIORNATO (Vds)**

In base all'Atto ricognitivo del 23.12.2016, il termine del diritto di superficie è fissato al 31.12.2030, e quindi, in un arco temporale di 10 anni circa a far data dalla presente perizia. Il termine "n" della formula sopra esposta è, dunque, pari a 10 circa.

$$Vds = Vpp [1 - 1/(1+r)^n] = 100 * [1 - 1/(1 + 0,02)^{10}] = 18\%.$$

Pertanto, attualmente, **il diritto di superficie rappresenta il 18% del valore della piena proprietà.**

#### **LA PIENA PROPRIETÀ (Vpp)**

Valore manufatti (V<sub>M</sub>): € 1.015.523,79

Superficie area pignorata (S<sub>ap</sub>): m<sup>2</sup> 91.204

Valore unitario area perizia 2018 (V<sub>ua</sub>): €/m<sup>2</sup> 50,00

Valore unitario area (V<sub>ua</sub>): €/m<sup>2</sup> 50,00 - 10% = €/m<sup>2</sup> 45,00

Pertanto, il Valore dell'area (V<sub>A</sub>) sarà

$$V_A = S_{ap} \times V_{ua} = m^2 91.204 \times \text{€/m}^2 45,00 = \text{€ } 4.104.180,00$$

e quindi:

- il **Valore della piena proprietà (Vpp)** del complesso è:

$$V_{pp} = V_M + V_A = \text{€ } 1.015.523,79 + \text{€ } 4.104.180,00 = \text{€ } 5.119.703,79$$

mentre,

- il **Valore del diritto di superficie (Vds)** è:

$$V_{ds} = 18\% \times V_{pp} = 18\% \times \text{€ } 5.119.703,79 = \text{€ } 921.546,68$$

#### **DETRAZIONI (D)**

In conclusione

$$\text{Canoni annui residui} = \text{€ } 25.000,00 \times 10 = \text{€ } 250.000,00$$

$$\text{Rate Transazione} = 0$$

$$D = C + RT = \text{€ } 250.000,00 + 0 = \text{€ } 250.000,00$$

\*

$$\text{STIMA DEL LOTTO UNICO} = V_{ds} - D =$$

$$= \text{€ } 921.546,68 - \text{€ } 250.000,00 = \text{€ } 671.546,68$$

a detrarre spese sanatoria

€ 2.500,00

€ 669.046,68

arrotondabili a

**€ 669.000,00**

\*\*\*

**Ciò premesso**, secondo quanto previsto dalla normativa in vigore dal 27.06.2015 (D.L. 83/2015), si ritiene opportuno proporre all'Ill.mo G.E. un prezzo di base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo **una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20%** che tiene conto, appunto, che tali differenze possano

concretizzarsi:

- nell'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della *garanzia per vizi e mancanza di qualità* in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Pertanto,

**Prezzo Base d'asta Lotto Unico: € 669.000,00 x 0.80 = € 535.200,00**

arrotondabili a **€ 535.000,00**

(diconsi Euro cinquecentotrentacinquemilavirgolazero).

\*\*\*

Tanto si presenta ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Padova, li 10 gennaio 2020

*L'Esperto*

- *arch. Silvia Rosato* -