



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 planimetri catastali. Inoltre, l'Esperto veniva autorizzato ad avvalersi anche di altri collaboratori di fiducia a cui dovrà essere conferito apposita delega.

Successivamente, a seguito di istanza dell'Esperto, l'ill.mo G.E. concedeva proroga di 90 gg ai termini per il deposito.

**2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME  
RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

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

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;

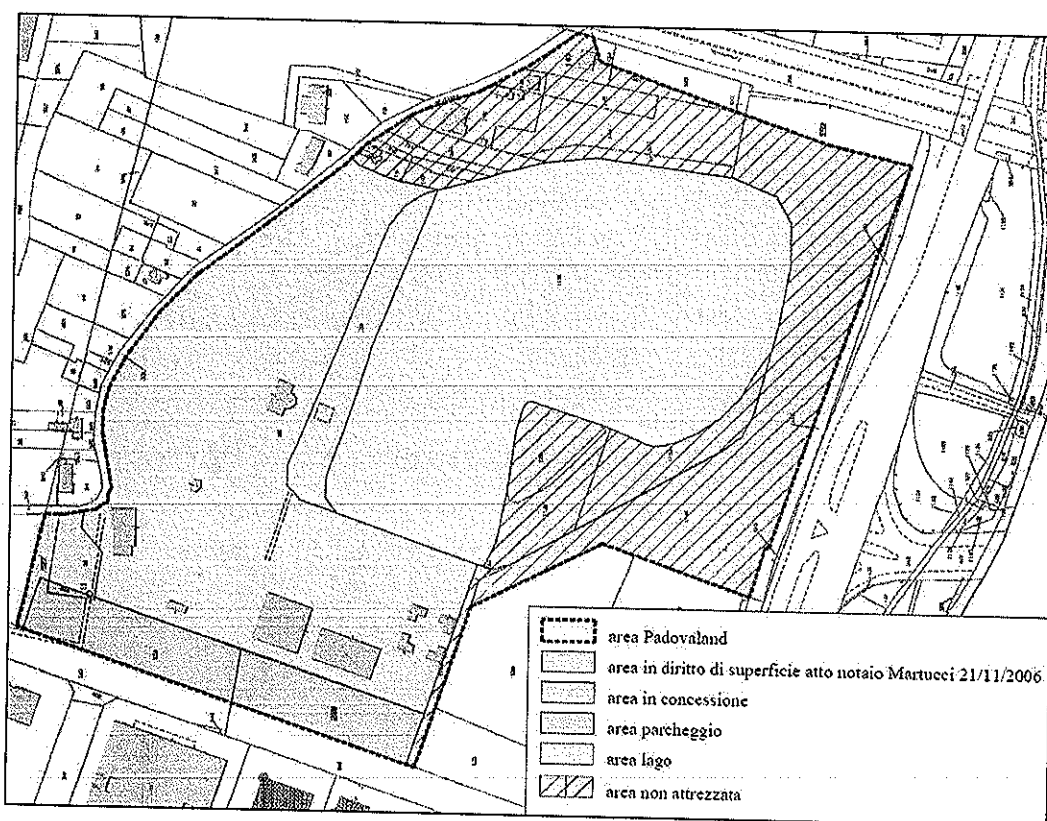
NCT – Foglio 150 – mapp. 264 – cat. T – 12 are;

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

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



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, nonché planimetria  
qui di seguito riportata in copia), dove emerge chiaramente che le parti prendono  
atto che una parte del Parco è attualmente non attrezzata (in quanto in disuso da  
molti anni).



**4. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI  
BENI COME RISULTA DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO CON LE  
RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA 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, emerge:

- **che** stando alla planimetria allegata 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/B), la società "Società S.p.A." attualmente non ha il diritto di superficie sul mapp. 139 del Catasto Terreni pignorato, ma lo detiene in concessione d'uso; del suddetto mappale se ne terrà comunque conto in perizia in quanto il canone pattuito per il diritto comprende anche detto terreno (trattasi di una fascia di terreno emerso con l'arretramento del lago);
- **che** la società "Società S.p.A." attualmente non ha né il diritto di superficie né la concessione d'uso del mapp. 553 del Catasto Terreni pignorato (cfr. mappale evidenziato in arancione nell'estratto di mappa: allegato n. 5; nonché planimetria: allegato n. 7/B), pertanto del suddetto mappale non se ne terrà conto in perizia;
- **che**, pur avendone il titolo, non sono stati pignorati alcuni mappali su cui insiste il Parco Acquatico e di cui "Società S.p.A." possiede il diritto di superficie; più precisamente, trattasi dei mappali nn. 263, 143, 146 e 148 del Catasto Terreni (cfr. allegati nn. 7/A e 7/B). Dei suddetti beni, che ricadono nell'area non

attrezzata, non se ne terrà conto in perizia; si precisa, che i fabbricati presenti nell'estratto di mappa sui suddetti mappali non pignorati risultano demoliti da decenni;

- **che**, infine, la [redacted] possiede il diritto di superficie anche dei mappali nn. 1144, 1152 e 1143 del Catasto Terreni, quest'ultimi non pignorati (non gravati da ipoteche); dei suddetti beni non se ne terrà conto in perizia.

#### **5. INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:**

In giorni diversi:

- si sono esaminati i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
- si è atteso di essere contattati dal Custode Giudiziario avv. Elisabetta Manera per avere il benestare a procedere all'inizio delle operazioni peritali (comunicazione a mezzo PEC del 04.10.2017);
- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per reperire gli eventuali documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente o aggiornando gli stessi;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti il suddetto bene;
- si sono reperiti gli atti di provenienza dell'immobile;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Padova, per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie delle costruzioni al fine di verificare la regolarità o meno delle stesse dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area;
- si è avuto un incontro, in data 05.12.2017 presso la sede [redacted], con il

responsabile dell'ufficio legale; coi suddetti signori si è verificato ed integrato quanto già in possesso della scrivente discutendone nel merito;

- si sono ispezionati in data 16.10.2017 e 20.01.2018 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 Commissione Tributaria Provinciale di Padova, per acquisire informazioni e documenti utili alla Stima dei beni;
- si è ritenuto opportuno, data la peculiarità dell'oggetto di stima, avvalersi della collaborazione del prof. ing. Giuliano Marella, professore del corso di "Valutazione economica dei progetti" della facoltà di Ingegneria dell'Università di Padova, autore di alcune pubblicazioni in materia di "diritto di superficie";
- 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. 42 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 identificativi e caratterizzanti il

**LOTTO UNICO**

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

**DITTA INTESTATA:** *Ente Urbano di Padova "Ente 6"*, C.F. *01500000268*, con sede a *Padova*, in *Viale Regione Veneto n. 6*.

**CONCEDENTE:** *Ente Urbano di Padova "Ente 6"*, C.F. *01500000268*, con sede a *Padova*, in *Viale Regione Veneto n. 6*; diritto: *piena proprietà*.

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

**QUALITA':** diritto di superficie fino al 2030 di diversi terreni siti in Zona Industriale (p.p. *Ente Urbano di Padova*) della superficie catastale complessiva di 65.656 m<sup>2</sup>, costituenti gran parte del 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

(cfr. visure storiche per immobili: all. nn. 1 e 3; planimetrie catastali: all. nn. 2 e 4);  
facenti parte dei fabbricati eretti sull'area distinta al:

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

mapp	porz	qualità	superficie	classe	RDE	RA€
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			

(cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: allegato n. 5, nonché visure storiche per immobile: allegato n. 6).

**CONFINI:** dell'intero complesso (in giro da nord in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni): mapp.li nn. 284, 531, 263, 531, 143, 146, 531, 238, 554, 148, 549, 1144, 1151, 1152, 1143, 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 credito fondiario garantisce che i beni in oggetto sono di sua proprietà e liberi da vincoli, oneri e diritti reali e personali pregiudizievoli).

**DESCRIZIONE GENERALE:** Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le foto-allegate alla presente relazione ai nn. da 1 a 42. Trattasi di un Parco Acquatico, denominato "PADOVALAND", sito nella Zona Industriale di Padova, al

civico n. 6 di Viale della Regione Veneto (foto nn. 1-2). Il complesso, della superficie complessiva di circa 160.000 m<sup>2</sup>, risulta delimitato: ad Ovest dal Viale della Regione Veneto, a Nord da via delle Gramogne, ad Est dall'autostrada Bologna-Padova ed a Sud da Corso Stati Uniti.

Il Parco, interamente recintato, presenta l'ingresso principale sul Viale della Regione Veneto, attraverso un vasto parcheggio ad uso pubblico, e si sviluppa attorno ad un piccolo lago (mapp. 1151 della superficie catastale di 50.884 m<sup>2</sup>). Attualmente l'area attrezzata a Parco Acquatico occupa solamente la zona Nord-Ovest del complesso (foto da n. 3 a n. 11), mentre la rimanente zona Sud-Est è,



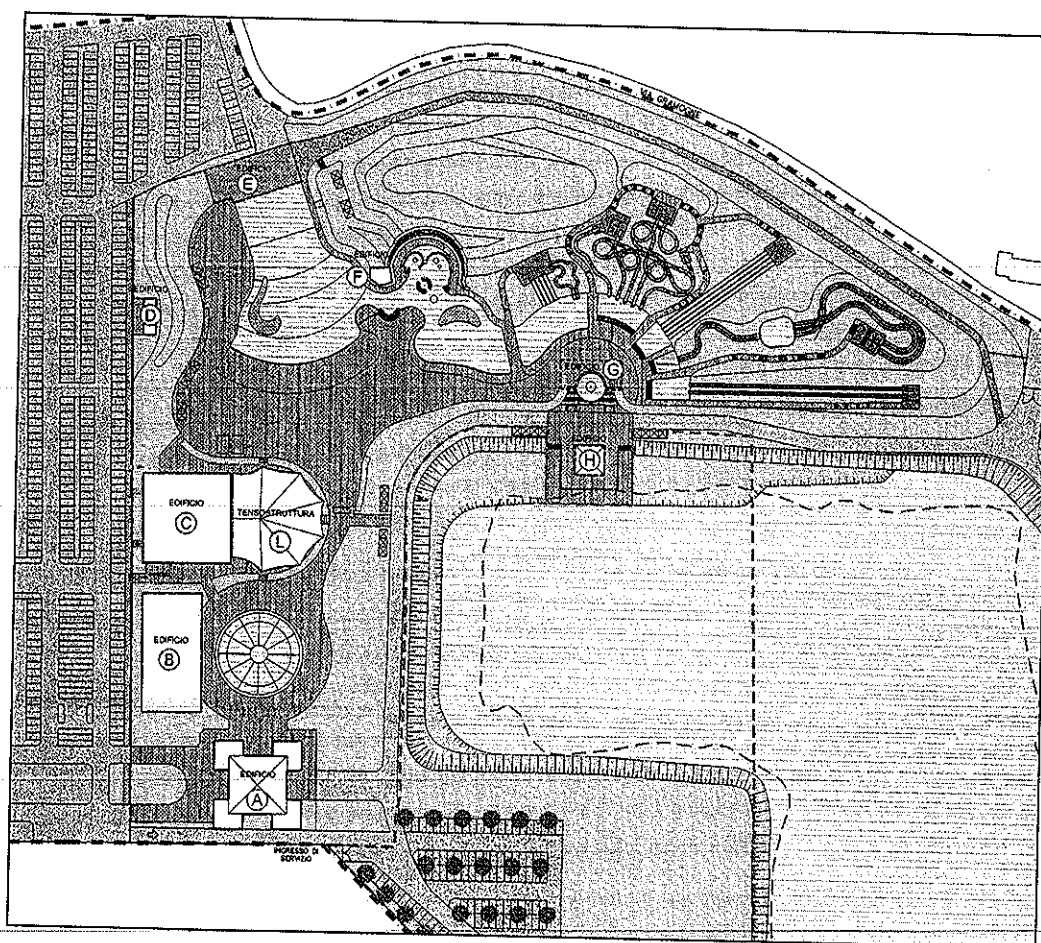
Vecchia foto aerea di Padovaland

ad oggi, in disuso ed interclusa ai visitatori del parco (area verde ed ex pista go kart: foto da n. 12 a n. 15). In particolare, la superficie dell'intero complesso è così composta: 54.572 m<sup>2</sup> sono destinati a parco attrezzato, 45.283 m<sup>2</sup> sono aree da attrezzare, 50.884 m<sup>2</sup> è l'area lacustre e 9.400 m<sup>2</sup> sono destinati a parcheggi pubblici frontestrada (cfr. atto di provenienza: allegato n. 7/A).

Si precisa che oggetto di pignoramento è un'area della superficie catastale di

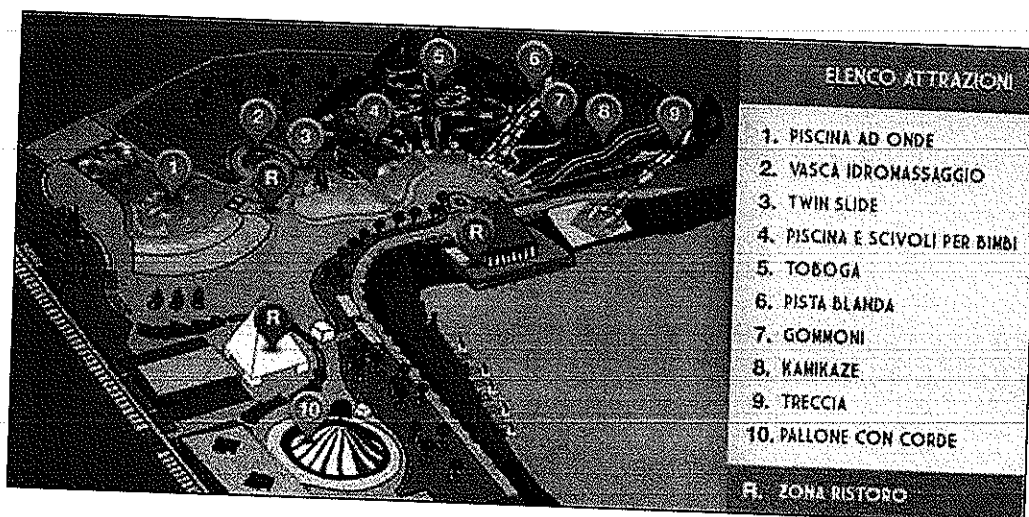
65.656 m<sup>2</sup>, una porzione quindi dell'intero complesso, composta prevalentemente da l'area destinata a parco attrezzato (54.572 m<sup>2</sup>) più una parte dell'area di parco da attrezzare (oggi in disuso).

L'intero Parco Acquatico è composto da diversi fabbricati e manufatti (cfr. sottostante planimetria, stralcio della tavola di progetto: allegato n. 22), per quanto riguarda le dimensioni delle suddette costruzioni la scrivente si è basata sui relativi progetti concessionati, verificando graficamente, ove possibile, le dimensioni ivi indicate; più precisamente:



- Edificio "A": ingresso, biglietteria, uffici direzione, negozio, infermeria (foto n. 16);
- Edificio "B": spogliatoi e servizi igienici (foto n. 17);

- Edificio "C": Ristorante e servizi igienici (foto n. 18);
- Edificio "D": Cabina Enel (foto n. 19);
- Edificio "E": Locale tecnico, con impianti di depurazione delle acque (foto n. 20);
- Edificio "F": Locale tecnico, con impianti di depurazione delle acque, e sovrastante bar ristoro (foto n. 21);
- Edificio "G": Locale tecnico, con impianti di depurazione delle acque, e servizi igienici per il pubblico (foto n. 22);
- Edificio "H": Ristoro 2 con terrazza sul lago (foto n. 23);
- Telone tensostatico "I": giochi coperti (in parte crollato: foto nn. 12 e 14);
- Tensostruttura "L": spettacoli ed intrattenimenti (foto n. 24);
- n. 7 vasche per le varie attrazioni acquatiche, per una superficie lorda complessiva di circa  $m^2$  3.571 (foto nn. 8-9), più una vasca circolare prospiciente il fabbricato "B" (Pallone con Corde) della superficie lorda di circa  $m^2$  705; più una vasca in prossimità del lago (arrivo Treccia) della superficie lorda di circa  $m^2$  120.



Più precisamente, le suddette vasche sono:

Vasca 1: piscina ad onde artificiali, della superficie lorda di circa  $m^2$  1.844;

Vasca 2: vasca idromassaggio e Twin Slide, della superficie lorda di circa  $m^2$  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 (foto nn. 25-26-27 e 10). 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.

Lo scoperto della porzione di parco in uso (attrezzato) si presenta in parte pavimentato con betonelle e/o asfalto ed in parte sistemato a verde con alberature d'alto fusto; la rimanente porzione di parco in disuso (non attrezzato) è lasciata a boschetto ed a verde incolto (foto nn. 4-5-6 e 13). L'area attrezzata è altresì dotata di impianto di illuminazione esterno.

**I fabbricati principali** risultano realizzati secondo materiali e sistemi tradizionali: strutture portanti in muratura di blocchi in cemento faccia a vista; solai in latero-cemento con copertura piana; copertura a quattro falde con struttura in legno (edificio H); scossaline in lamiera. Essi sono così composti:

**- Edificio "A"**

Trattasi di quattro piccoli corpi di fabbrica a forma di "L" posti agli angoli della base di una sovrastante piramide realizzata con struttura reticolare tubolare in

acciaio, preverniciata di colore verde (foto n. 16 e nn. 28-29). Esso presenta la seguente COMPOSIZIONE:

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 (foto da nn. 30-31-32); più un cortile di circa m<sup>2</sup> 400;

**- Edificio "B"**

Trattasi di un fabbricato di forma rettangolare con uno dei lati lunghi (interamente vetrato) prospiciente l'attrazione "pallone con corde" (foto nn. 4 e 17); esso presenta la seguente COMPOSIZIONE:

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 (foto da n. 33 a n. 36), per una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 850.

**- Edificio "C"**

Trattasi di un fabbricato a pianta quadrata, accessibile anche direttamente dall'esterno tramite cancello e percorso esterno coperto, e con scoperto di pertinenza recintato (foto n. 18 e nn. 37-38); si fa presente che la scrivente non ha potuto accedervi.

Esso presenta, quindi, la seguente COMPOSIZIONE:

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 (foto n. 39), 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 (foto n. 23); 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.

Gli edifici "A – B – C – H" presentano le medesime rifiniture e la stessa tipologia di impianti; più precisamente i suddetti immobili hanno le seguenti mediocri

**RIFINITURE:**

pavimenti: piastrelle di ceramica; cemento liscio;

rivestimenti: piastrelle di ceramica (servizi igienici); intonaci interni al civile e tinteggiatura; tinteggiatura (senza sottostante intonaco); legno (pareti e/o soffitti);

serramenti esterni: in P.V.C. con vetro camera, alcuni dotati di inferriate e/o vetri opacizzati; in alluminio preverniciato con vetro singolo; in lamiera;

serramenti interni: porte in legno tamburato verniciate color bianco e/o naturale.

Essi sono dotati, inoltre, dei seguenti **IMPIANTI**:

elettrico: conduttori correnti in tubazioni corrugate poste a vista e/o sotto traccia, mediocre componentistica;

idrosanitario: tubazioni in acciaio zincato in parte incassate nelle murature o sotto pavimento; sanitari in vetrochina bianca; l'acqua calda sanitaria viene prodotta da un generatore di calore;

antincendio.

I locali tecnici, invece, risultano realizzati: con strutture in c.l.s. a vista; solai in latero-cemento con copertura piana; intonaci interni al civile e tinteggiati (servizi

igienici edificio "G"); scossaline in lamiera. Essi sono così composti:

**- Edificio "D"**

Trattasi del fabbricato ad uso cabina Enel (in cui la scrivente non ha potuto accedervi; foto n. 19) che presenta la seguente COMPOSIZIONE:

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"**

Trattasi del fabbricato ad uso locale tecnico per la vasca ad onde, in cui la scrivente non ha potuto accedervi (foto n. 20); esso presenta la seguente COMPOSIZIONE:

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"**

Trattasi del fabbricato ad uso locale tecnico per le piscine, rivestito esternamente in legno, in cui la scrivente non ha potuto accedervi (foto n. 21); sopra il quale è stata posizionata una casetta in legno come punto ristoro; esso presenta la seguente COMPOSIZIONE:

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

**- Edificio "G"**

Trattasi del fabbricato ad uso locale tecnico per le piscine (in cui la scrivente non ha potuto accedervi) con servizi igienici per gli ospiti del parco (foto n. 22); esso presenta la seguente COMPOSIZIONE:

piano terra (Hi: m 3.00): due w.c., locale tecnico, due locali pompe ed una vasca di condensazione (foto n. 41), per una superf. lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 253.

**PROVENIENZA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**: dagli accertamenti effettuati





- impegnano a collaborare per il recupero dell'area non attrezzata (in disuso) evidenziata nella planimetria allegata all'atto (cfr. allegato n.7/B);
- **con atto di concessione e costituzione di diritto di superficie del 21.11.2006**, rep. n. 70195 a rogito 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 ~~...~~ concedeva ~~...~~ 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).

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 ~~...~~ 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 ~~...~~ 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 ~~...~~ per tutta la durata della concessione; che la cessione del contratto ed eventuali locazioni fossero subordinati a specifica autorizzazione del ~~...~~; che ogni violazione degli obblighi assunti dalla concessionaria avrebbe consentito al ~~...~~ 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 Antonio Lettieri di Palermo, 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 Antonio Lettieri di Palermo, ivi trascritti in data 27.07.1989 ai nn. 19706/13555: cfr. allegato 9/B) il "Contratto di superficie" concedeva alla società "Società Immobiliare S.p.A." 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).

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 Antonio Lettieri di Palermo, cioè che allo scadere dei 30 anni di concessione (nel 2018), le strutture realizzate sui terreni sarebbero divenute di proprietà del "Contratto"; 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) per una superficie complessiva di Ha 07.38.74;

- con contratto di concessione del 25.07.1988, rep. n. 19024 a rogito notaio

di [redacted], ivi registrato in data 27.07.1988 al n. 5161 Atti Pubblici e trascritto in data 29.07.1988 ai nn. 20472/14233, il [redacted] dava in concessione per 30 anni alla società [redacted] (oggi [redacted]) un'area di Ha 22.82.53 (cfr. allegato n. 10).

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

- [redacted] 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 [redacted], con sede [redacted], in [redacted], in virtù dell'atto di affitto di ramo d'azienda del 24.05.2016, rep. 5.434 a rogito notaio [redacted], registrato a Padova 1 in data 01.06.2016 al n. 7690 Serie 1T (cfr. allegato n. 11/A), con cui la società [redacted] ha concesso in affitto alla società [redacted] (ad un canone

annuo di € 30.000,00) il ramo d'azienda corrente in Padova, viale della Regione Veneto n. 6, 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 ... cfr. all. n. 7/A).

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).

Inoltre, in data 01.04.2015 con "Contratto di sublocazione area destinata a parcheggio" (cfr. allegato n. 11/B), della durata di 6 anni (tacitamente rinnovabili), la ... ha concesso in sublocazione alla società "..." (ad un canone annuo di € 16.000,00) un area esterna al Parco Acquatico che ricade per il 60% circa nei mappali pignorati, 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 (pignorati) e dai mappali nn. 530 e 528/porzione nord (non pignorati). La suddetta area è utilizzata dal sublocatario come parcheggio recintato per veicoli (foto n. 42).

Si sottolinea che il suddetto contratto di sublocazione non è stato opportunamente

registrato presso i Pubblici Uffici, pertanto non se ne terrà conto in fase di stima; a riguardo la scrivente, ritenendo congruo il canone annuale di sublocazione fissato in € 16.000,00, consiglia di provvedere alla registrazione dello stesso per rendere più appetibili i beni.

**DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:**

Secondo il Piano Interventi Vigente nel Comune di Padova, l'area in oggetto ricade 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", normate dagli artt. 29-33 delle N.T.A. del P.I..

Una parte dell'area è interessata da *Elettrodotti* 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. 12).

L'area è in gran parte interessata, inoltre, da una **Convenzione del 13.11.2006, rep. 70111 a rogito notaio** *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).

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 *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).

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 in parte interessata da *Vincolo per elettrodotti* ed è compresa negli *Ambiti di Urbanizzazione Consolidata con destinazioni prevalentemente produttive – commerciali – direzionali – città consolidata*, nei *Servizi e Attrezzature di interesse sovracomunale esistenti - piscine* e nelle *Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica* identificate dal P.A.I. Vigente – P.I. *Area a moderata pericolosità*, di cui agli artt. 5.6.4, 11.2.1, 11.2.3,

12, 14 e 5.5.4 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 1 (cfr. CDU: allegato n. 12).

**REGOLARITA' EDILIZIA:** A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, 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 (cfr. allegato n. 15);
- **che**, in data 17.06.1989 veniva rilasciato Certificato di agibilità n. 157/89, prot. n. 36224/89 (cfr. allegato n. 16), 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 (cfr. allegato n. 17) e, successivamente, in data 11.11.1992 veniva rilasciata la relativa autorizzazione di agibilità n. 350/91, prot. n. 86109/91 (cfr. all. n. 18);
- **che**, con D.I.A. n. 554/95 del 10.04.1995 si riqualificava e completava il complesso immobiliare (cfr. allegato n. 19);
- **che**, con D.I.A. n. 2119 del 18.12.1995 veniva autorizzata la realizzazione della recinzione del parco Acquatico (cfr. allegato n. 20);
- **che**, con D.I.A. n. 2120 del 18.12.1995 si realizzavano alcune modifiche sia interne che esterne (cfr. allegato n. 21);
- **che**, con D.I.A. n. 986 del 26.02.2009 veniva autorizzata la riqualifica del Parco Acquatico prevedendo movimentazione di terre e sistemazioni a verde e parcheggi (cfr. allegato n. 22); 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".

**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. 23):

**TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI**

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



a favore: [redacted] S.p.A., con sede a [redacted], C.F. [redacted];

contro: [redacted] S.p.A., con sede a [redacted], C.F. [redacted];

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).

### **ALTRE TRASCRIZIONI**

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

a favore: [redacted] S.p.A., C.F. [redacted];

contro: [redacted] S.p.A., C.F. [redacted];

titolo: atto d'obbligo unilaterale del 28.09.1988, rep. 10349 a rogito notaio [redacted] di [redacted], 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: [redacted] S.p.A., con sede a [redacted], C.F. [redacted];

contro: [redacted] S.p.A., con sede a [redacted], C.F. [redacted];



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:** ~~Illegale~~ ~~Illegale~~ ~~Illegale~~, con sede a ~~Padova~~, C.F. ~~Illegale~~;

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

~~Illegale~~ ~~Illegale~~, C.F. ~~Illegale~~ (terzo datore d'ipoteca);

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

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

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

**contro:** ~~Illegale~~ ~~Illegale~~ ~~Illegale~~ di ~~Illegale~~ ~~Illegale~~ ~~Illegale~~, con sede a ~~Padova~~, C.F. ~~Illegale~~;

**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:** ~~Illegale~~ ~~Illegale~~ ~~Illegale~~, con sede a ~~Padova~~, C.F. ~~Illegale~~;

contro: S.p.A. di Padova, C.F. [redacted];

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: S.p.A. di Padova, C.F. [redacted];

contro: S.p.A. di Padova, C.F. [redacted];

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 05.12.2017, il [redacted] ha dichiarato alla sottoscritta che la società [redacted] è in regola con i pagamenti annuali dei canoni del diritto di superficie (cfr. allegato n. 24), 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 notaio [redacted] di [redacted] (cfr. all. n. 7/A).

A partire dalla data della stesura della presente perizia, restano da versare canoni

dell'importo di € 25.000,00 per i rimanenti 12 anni, otto mesi e 10 giorni circa.

Inoltre, si fa presente che a titolo transattivo relativo alla controversia avanti al Tribunale di Padova con R.G. n. 1971/2012 (promossa dal "Società Immobiliare S.p.A." contro la "Società Immobiliare S.p.A.", avente per oggetto i canoni relativi al contratto rep. n. 70195 del 22.11.2006 del Notaio [redacted], in data 15.12.2016 la società "Società Immobiliare S.p.A." si impegnava a versare al "Società Immobiliare S.p.A." la somma complessiva di € 100.000,00 (più I.V.A.), importo da accreditare con bonifici in quattro rate annuali da € 25.000,00 più I.V.A. (cfr. allegato n. 25); a riguardo, ad oggi, rimangono da pagare la terza e la quarta rata con scadenze rispettivamente al 31.08.2018 ed al 31.08.2019, per complessivi € 50.000,00 più I.V.A..

\*\*\*

### **CRITERIO DI STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Il diritto di superficie è un diritto reale di godimento disciplinato dagli articoli da 952 a 956 del Codice Civile, che attribuisce al proprietario di un suolo la facoltà di costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo stesso una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà. Del pari, il proprietario può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo.

Per quanto concerne i profili estimativi del diritto di superficie, è possibile affermare che in questa tipologia di valutazioni si ritiene che il valore di mercato della piena proprietà di un bene possa essere scissa in due componenti: il valore della nuda proprietà e il valore del diritto di superficie.

Il valore di mercato della nuda proprietà è pari al valore del bene immobile, nello stato di fatto in cui si troverà allo spirare del termine del diritto di superficie, attualizzato in relazione alla durata dello stesso, mediante un opportuno saggio di sconto. Il valore del diritto di superficie è, quindi, pari alla differenza tra il valore

della piena proprietà e il valore della nuda proprietà.

Volendo esprimere tali concetti mediante un algoritmo, è possibile ricorrere alla seguente espressione:

$$V_{pp} = V_{np} + V_{ds} = V_{pp}/(1+r)^n + V_{ds}$$

dove "V<sub>pp</sub>" è il valore della piena proprietà, "V<sub>np</sub>" è il valore della nuda proprietà, "V<sub>ds</sub>" è il valore del diritto di superficie, "r" è il saggio di attualizzazione, "n" il numero di anni di durata residua del diritto alla data della stima.

In altri termini:

$$V_{ds} = V_{pp} [1 - 1/(1+r)^n]$$

Detta formula dovrà essere poi adeguata per tenere conto delle specifiche aggiunte o detrazioni da apportare al valore "normale" per tenere in debito conto le particolari condizioni del bene. Nel caso di specie, subentrando l'aggiudicatario nell'obbligo di corrispondere il debito pregresso e le rate future di pagamento del diritto di superficie, detto obbligo verrà considerato come detrazione (D) nella stima del valore del lotto, e quindi la formula diviene:

$$V_{ds} = V_{pp} [1 - 1/(1+r)^n] - D$$

\*\*\*

## **STIMA DEL LOTTO UNICO**

### **IL DIRITTO DI SUPERFICIE (V<sub>ds</sub>)**

Nel caso in esame, la durata è contrattualmente stabilita: 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 12 anni, otto mesi e 10 giorni circa a far data dalla presente perizia. Il termine "n" della formula sopra esposta è, quindi, pari a 12,69 circa.

Per quanto riguarda la scelta del saggio di attualizzazione da adottare, sembra

opportuno in questo caso ricorrere ad un'aliquota contenuta. Infatti, il diritto di superficie è uno schema contrattuale in cui il primitivo proprietario trasferisce in toto al superficiario le complessità organizzative e i rischi tipici dello sviluppo e della gestione immobiliare, trattenendo un investimento, la nuda proprietà, pressoché privo di costi, carichi tributari e oneri gestionali. Per tali ragioni, sembra idoneo un tasso pari al 2%, paragonabile come ordine di grandezza alla redditività di un investimento a basso profilo di rischio, quale ad esempio un Buono del Tesoro Poliennale (BTP) di durata decennale. Il tasso di attualizzazione, infatti, deve riflettere il rischio tipico dell'operazione immobiliare e, in questo caso, pressoché tutti i rischi tipici dello sviluppo e della gestione (ad esempio, difficoltà di accesso al mercato del capitale, l'alea in merito ai costi di gestione e ai ricavi da utenza, ecc.) sono posti in capo al superficiario.

Al fine di semplificare concettualmente il problema e procedere alla stima del diritto, si ritiene opportuno applicare le formule e i parametri sopra esposti, attribuendo un valore convenzionale pari a 100 alla piena proprietà e calcolando, in termini percentuali, la quota che deve essere attribuita al diritto di superficie:

$$Vds = Vpp [1 - 1/(1+r)^n] = 100 * [1 - 1/(1 + 0,02)^{12,69}] = 22,22\%$$

Si può, quindi, concludere che **il diritto di superficie rappresenta il 22,22% del valore della piena proprietà.**

### **LA PIENA PROPRIETÀ (Vpp)**

Il valore della piena proprietà dei beni oggetto di analisi è data dalla somma dei valori dell'area e dei manufatti (fabbricati ed attrezzature):

$$Vpp = V_{MANUFATTI} + V_{AREA}$$

Per quanto riguarda i valori unitari da applicare nella stima del **valore dei manufatti** ( $V_{MANUFATTI}$ ) insistenti sull'area in analisi è tornata utile la "proposta di

"conciliazione" datata 18.03.2015 rinvenuta presso la Commissione Tributaria Provinciale di Padova – 6ª Sezione, proposta avanzata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova – al n. 1151/14, per definire la controversia Reg. Gen. n. 1151/14 pendente avanti detta Commissione ed avente ad oggetto l'accertamento della Rendita Catastale del complesso Padovaland a seguito di ricorso presentato dal ... in data 03.11.2014.

In allegato a detta proposta, accettata dal ... in data 01.04.2015 (cfr. allegato n. 27/B) e di conseguenza l'attribuzione della nuova rendita catastale <sup>(1)</sup>, sono riportati i parametri adottati dall'Agenzia delle Entrate per determinare il costo di costruzione a nuovo dei manufatti insistenti sull'area in analisi. Detti parametri, espressi per il 2015, si ritengono invariati negli ultimi anni, e quindi validi anche alla data attuale (2018), considerata la staticità del mercato immobiliare di questi ultimi anni.

Pertanto:

Valore a nuovo dei Fabbricati (Vnf)

Edificio "A":	m <sup>2</sup>	306.00 x €/m <sup>2</sup> 258,23 =	€ 79.018,38
Piramide "A":	m <sup>2</sup>	400.00 x €/m <sup>2</sup> 51,65 =	€ 20.660,00
Edificio "B":	m <sup>2</sup>	850.00 x €/m <sup>2</sup> 258,23 =	€ 219.495,50
Edificio "C":	m <sup>2</sup>	923.00 x €/m <sup>2</sup> 335,70 =	€ 309.851,10
Edificio "H":	m <sup>2</sup>	106.00 x €/m <sup>2</sup> 232,41 =	€ 24.635,46

<sup>(1)</sup> si vedano visure storiche per immobile: all. nn. 1 e 3, dove leggesi testualmente: "rettifica classamento relativo alla variazione n. 2855.1/2013 del 18/07/2013 in atti dal 18/07/2013 (prot. pd0267819) ed avente la medesima data di efficacia del provvedimento rettificato, in parziale accoglimento del ricorso alla commissione tributaria provinciale prot. 282537 del 05/11/2014 – sentenza ctp n. 352/04/15 del 05/05/2015 depositata il 06/05/2015" – ..omissis.



Pontile "H":	m <sup>2</sup>	508.00 x €/m <sup>2</sup> 75,94 =	€ 38.577,52
Edificio "D":	m <sup>3</sup>	180.00 x €/m <sup>3</sup> 77,47 =	€ 13.944,60
Edificio "E":	m <sup>3</sup>	1.350.00 x €/m <sup>3</sup> 77,47 =	€ 104.584,50
Edificio "F":	m <sup>3</sup>	100.00 x €/m <sup>3</sup> 77,47 =	€ 7.747,00
Edificio "G":	m <sup>3</sup>	760.00 x €/m <sup>3</sup> 77,47 =	€ <u>58.877,20</u>
Sommano			€ 877.391,26

Valore a nuovo delle Attrezzature (Vna):

Vasca 1:	m <sup>2</sup>	1.844.00 x €/m <sup>2</sup> 77,47 =	€ 142.854,68
Vasca 2:	m <sup>2</sup>	953.00 x €/m <sup>2</sup> 77,47 =	€ 73.828,91
Vasca 3:	m <sup>2</sup>	352.00 x €/m <sup>2</sup> 77,47 =	€ 27.269,44
Vasca 4:	m <sup>2</sup>	154.00 x €/m <sup>2</sup> 77,47 =	€ 11.930,38
Vasca 5:	m <sup>2</sup>	95.00 x €/m <sup>2</sup> 77,47 =	€ 7.359,65
Vasca 6:	m <sup>2</sup>	60.00 x €/m <sup>2</sup> 77,47 =	€ 4.648,20
Vasca 7:	m <sup>2</sup>	113.00 x €/m <sup>2</sup> 77,47 =	€ 8.754,11
Vasca circ.:	m <sup>2</sup>	705.00 x €/m <sup>2</sup> 77,47 =	€ 54.616,35
Vasca "T":	m <sup>2</sup>	120.00 x €/m <sup>2</sup> 77,47 =	€ 9.296,40
Impianti Fissi			€ 325.368,00
Trasformatore			€ <u>5.165,00</u>
Sommano			€ 671.091,12

Applicando a dette valutazioni i relativi coefficienti di vetustà <sup>(2)</sup> per adattarle all'attualità si ottiene:

$$\begin{aligned} - Vnf \times 0,775 &= € 877.391,26 \times 0,775 = € 679.978,23 \\ - Vna \times 0,50 &= € 671.091,12 \times 0,50 = € \underline{335.545,56} \end{aligned}$$

<sup>(2)</sup> si ricorda che trattasi di fabbricati ed attrezzature realizzati nei primi anni '90 e, quindi, da circa 30 anni.

Sommano = € 1.015.523,79

dove per i fabbricati si è applicato il coefficiente 0,775 dedotto dal "Borsino Immobiliare" e per le attrezzature si è ritenuto opportuno applicare un deprezzamento del 50% considerato l'attuale stato di conservazione e manutenzione delle stesse.

Pertanto, l'attuale **valore dei manufatti** ( $V_{\text{MANUFATTI}}$ ) è pari ad € 1.015.523,79.

Per quanto riguarda, invece, il **valore dell'area** ( $V_{\text{AREA}}$ ) la scrivente ha reperito presso il ~~...~~ l'ultima determina del ~~...~~, detto ~~...~~, datata 19.02.2014 (cfr. allegato n. 26), con la quale sono stati stabiliti i vigenti prezzi e sovrapprezzi unitari dei terreni da assegnare posti all'interno del comprensorio ~~...~~; più precisamente:

- "corrispettivo (prezzo e sovrapprezzo) dei terreni vendibili in zona industriale in Euro/mq 165,00 (di cui Euro/mq 100,00 a titolo di prezzo e Euro 65,00 a titolo di sovrapprezzo);
- per tutti i terreni gravati da vincoli di inedificabilità, il Consiglio si riserva di definire il prezzo di assegnazione in Euro/mq 100,00 (di cui Euro/mq 60,00 a titolo di prezzo e Euro/mq 40,00 a titolo di sovrapprezzo), con obbligo di parità di trattamento per casi analoghi".

Considerata la destinazione urbanistica dell'area da stimare, nonché la particolarità del suo utilizzo, tenendo conto inoltre delle valutazioni espresse a riguardo dall'Agenzia delle Entrate nell'allegato alla innanzi richiamata "proposta di conciliazione" datata 18.03.2015 rinvenuta presso la Commissione Tributaria Provinciale di Padova – 6<sup>a</sup> Sezione, si ritiene prudenzialmente di applicare per detta stima la valutazione unitaria di €/m<sup>2</sup> 50,00, valutazione che tiene conto anche dell'attuale sistemazione esterna di gran parte dell'area pignorata.

Pertanto,

Superficie area pignorata (Sap): m<sup>2</sup> 65.656

Valore unitario area (Vua): €/m<sup>2</sup> 50,00

$$V_{AREA} = Sap \times Vua = m^2 65.656 \times €/m^2 50,00 = \mathbf{€ 3.282.800,00}$$

e quindi:

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

$$Vpp = € 1.015.523,79 + € 3.282.800,00 = \mathbf{€ 4.298.323,79}$$

mentre,

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

$$Vds = 22,22\% \times Vpp = 22,22\% \times € 4.298.323,79 = \mathbf{€ 955.087,55}$$

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

Per determinare il valore del Lotto Unico occorrerà, quindi, detrarre al Vds, così calcolato, i residui canoni annui fino alla scadenza contrattuale del diritto in questione (31.12.2030), nonché i rimanenti importi dovuti a seguito dell'avvenuta transazione del 15.12.2016 di cui si è riferito in precedenza (cfr. paragrafo "regolarità o meno dei pagamenti del Canone per il diritto di superficie" e l'all. 25).

In conclusione

$$\mathbf{\underline{Canoni annui residui}} = € 25.000,00 \times 12,69 = € 317.250,00$$

$$\mathbf{\underline{Rate Transazione}} = € 25.000 \times 2 = € 50.000,00$$

$$D = C + RT = € 317.250,00 + € 50.000,00 = € 367.250,00$$

\*

$$\mathbf{\underline{STIMA DEL LOTTO UNICO}} = Vds - D =$$

$$= € 955.087,55 - € 367.250,00 = € 587.837,55$$

a detrarre spese sanatoria

€ 2.500,00

€ 585.337,55

arrotondabili a

**€ 585.000,00**

\*\*\*

**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 15%** 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 (rivalutazione/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:** € 585.000,00 x 0.85 = € 497.250,00

arrotondabili a **€ 500.000,00**

(diconsi Euro cinquecentomilavirgolazero).

\*\*\*

**IN MERITO ALL'AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA IN ESSERE:**

Come in precedenza relazionato nel paragrafo "Occupazione", con l'atto di affitto di ramo d'azienda del 24.05.2016 (rep. 5.434 a rogito notaio ~~di Padova~~, registrato a Padova 1 in data 01.06.2016 al n. 7690 Serie 1T: cfr. allegato n. 11/A), la ~~società~~ eseguita "Società S.p.A. C.S. S.p.A." ha concesso in affitto alla società ~~Società S.p.A.~~ (ad un canone annuo di € 30.000,00) il ramo d'azienda corrente in Padova, 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: cfr. allegato n. 7/A) ed interessa 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, in sostanza tutta l'area attrezzata (evidenziata nell'all. n. 7/B).

A riguardo, sulla base della stima appena effettuata, si può ritenere che il suddetto canone di affitto non sia congruo. A riguardo, si osserva come in generale il valore del diritto di superficie tenda nel tempo a diminuire, fino ad annullarsi allo spirare del diritto stesso. Nel caso in esame, la quota annua di decremento del valore capitale del diritto di superficie (Q) è pari a:

$$Q = 585.000 \text{ euro} / 12,69 \text{ anni} = 46.099,29 \text{ euro.}$$

Per essere congruo, il canone locativo dovrebbe essere superiore a Q, al fine di consentire il recupero della diminuzione di valore e un margine di remunerazione.

Nel caso di specie, invece, il canone contrattuale risulta inferiore a Q e, quindi, non congruo.

\*\*\*

Tanto si presenta ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Padova, li 23 aprile 2018

*L'Esperto*

- *arch. Silvia Rosato* -