

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>N. 177/2021</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott. Paola Salmaso</b>
<b>Creditore procedente</b>	[REDACTED]
<b>Parte eseguita</b>	[REDACTED]



**Esperto Stimatore**  
Arch. Marta Fincato - [fincarch@gmail.com](mailto:fincarch@gmail.com) - tel. 346.7727151

**Custode Giudiziario**  
Avv. Massimo Adami - [massimo.adami@frattassociati.com](mailto:massimo.adami@frattassociati.com) - tel. 045591566

marta fincato architetto  
via monte cengio, 1 - 37128 verona  
e-mail: [fincarch@gmail.com](mailto:fincarch@gmail.com) - PEC: [martafincatoarchitetto@messaggipec.it](mailto:martafincatoarchitetto@messaggipec.it)  
p. IVA 02151360233 - CF: FNC MRT 62P60 L781D



---

## Sommario

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO .....	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO .....	4
D.1.1.	Proprietà .....	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	7
D.1.3.2.	Descrizione dell’unità immobiliare e del fabbricato.....	7
	PIANO TERRA .....	9
	PIANO SEMINTERRATO.....	16
	PIANO INTERRATO.....	20
	PIANO PRIMO .....	22
	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, DI FINITURA, IMPIANTI.....	24
	CONDIZIONI MANUTENTIVE.....	25
	PRECISAZIONI IN ORDINE AGLI ARREDI PRESENTI NELLA STRUTTURA .....	27
D.1.3.3.	Considerazioni circa la congruità del canone riferito agli arredi nell’attuale situazione.....	32
D.1.3.4.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .	33
D.1.3.5.	Individuazione dell’accesso o degli accessi del bene immobile .....	33
D.1.4	Situazione urbanistica della zona .....	33
D.1.5	Situazione catastale dell’immobile .....	34
D.1.6.	Situazione edilizia dell’immobile - costi di realizzazione – altri costi sostenuti.....	34
D.1.7	Stato di occupazione dell’immobile.....	38
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d’occupazione dell’immobile .....	41
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	41
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente .....	41
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	41
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali e alle spese - oneri reali.....	42
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	43
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	43
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	44
D.1.13.	Valutazione del lotto .....	44
D.1.13.1.	Consistenza.....	44
D.1.13.2.	Criteri di stima.....	45
D.1.13.3.	Stima.....	47
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	48
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	48
D.1.14.	Risultati della ricerca di bandi per l’affidamento di strutture sportivo-natatorie nel territorio nazionale .....	48
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	51



## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE n. 177/2021
<b>Lotto</b>	UNICO
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Proprietà superficaria a tempo determinato (sino al 17.08.2033) di complesso edilizio polisportivo con area scoperta di pertinenza
<b>Tipologia immobile</b>	Opera pubblica soggetta a condizionalità - N. 1 unità immobiliare costituita da complesso edilizio polisportivo a due piani fuori terra, oltre a interrato e seminterrato, con area scoperta di pertinenza su cui insistono alcune piscine scoperte
<b>Ubicazione</b>	Comune di Garda (VR), Via Cirillo Salaorni n° 10
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Garda VR), Foglio 6 <b>mapp. n°: 1030 sub. 1</b> cat. C/6 - CT <b>mapp. n° 1030</b> di ha 1.74.65
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 360.000,00 – arredi esclusi</b>
<b>Stato di occupazione</b>	Beni attualmente occupati senza titolo – autorizzate dal Giudice occupazioni temporanee subordinate al puntuale pagamento di indennità
<b>Irregolarità edilizie</b>	Non presenti
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti in minima parte Eventuali costi di regolarizzazione sono da considerarsi già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	Fatte salve diverse determinazioni del Giudice, gli indispensabili arredi presenti nella struttura non rientrano nel diritto pignorato in quanto già scissi nell'ambito del [REDACTED] dichiarato con sentenza n. 63 d.d. 21.10.2023 del Tribunale di Bolzano. Sarà quindi onere di parte acquirente definire eventuali condizioni aggiuntive con il Comune di Garda per l'utilizzo degli arredi da questo acquisiti dal Fallimento. Sono inoltre presenti nella struttura altri arredi acquistati dalla [REDACTED] e sarà quindi onere di parte acquirente definire eventuali condizioni aggiuntive per l'eventuale utilizzo di tali beni mobili.

*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.*

*L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.*

*La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



## **B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

Proprietà superficiaria a tempo determinato, sino al 17.08.2033, di complesso polisportivo ad uso pubblico distinto al CEU del Comune di Garda, foglio 6, mapp. 1030 sub. 1, su terreno distinto al CT del medesimo Comune e foglio con il mapp. 1030 di ha 1.74.65. La durata della Concessione dell'area è stabilita in anni 28 a partire dalla data della Convenzione Rep. 41/2005 Segr. Comunale del 18 Agosto 2005, come richiamato all'art. 2 dell'atto di Costituzione del diritto di superficie (atto 15.09.2005 rep. 17994 racc. 6797 Notaio Melchiorre Saraceno).

Si precisa che, fatte salve diverse determinazioni del Giudice, gran parte degli arredi presenti e necessari al funzionamento del complesso sportivo/natatorio in oggetto, non sono da ritenersi compresi nel pignoramento, in quanto già scissi nell'ambito nel fallimento della [REDACTED] dichiarato con sentenza n. 63 d.d. 21.10.2023 del Tribunale di Bolzano. Tali beni mobili, inventariati, dapprima concessi in locazione al Comune di Garda con contratti stipulati tra [REDACTED] e il Comune di Garda negli anni 2014-2015, sono stati poi acquistati dal Comune di Garda con Contratto di compravendita di cose mobili e atto di transazione prot. 15407/2016, reg. all'U.T. di Verona 1 il 24.11.2016 al n. 6115 mod. 3 (vedasi quanto meglio esposto nel cap. D.1.3.2. PRECISAZIONI IN ORDINE AGLI ARREDI PRESENTI NELLA STRUTTURA). Tale circostanza è stata tenuta in considerazione nelle valutazioni estimative.

## **C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO**

Dato il carattere del bene, realizzato unitariamente come opera pubblica, non appare prospettabile alcuna suddivisione in lotti.

## **D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

### **D.1. LOTTO UNICO**

#### **D.1.1. Proprietà**

[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

Gli immobili pignorati in comune di GARDA (VR), Catasto Terreni foglio 6 particella 257, 909,913,915,930, 934, 946, 948 erano pervenuti:

- All'esecutata [REDACTED] per quota 1/1 Piena Proprietà (nella loro precedente identificazione catasto terreni foglio 6 particelle 257, 275, 277, 279 e



---

574) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Androvetto Alberto da Verona (VR) in data 12/01/1990 rep. n. 24946 e trascritto il 25/01/1990 ai n.ri 2507/2102 da potere di [REDACTED]

L'immobile in Comune di GARDA (VR), Catasto Terreni foglio 6 particella 950 era pervenuto:

- All'esecutata [REDACTED] per quota 1/1 Piena Proprietà (nella sua precedente identificazione al Catasto terreni foglio 6 mapp. 308 in virtù di atto tra vivi - compravendita notaio Androvetto Alberto da Verona (VR), in data 12/01/1990 rep. n. 24946 e trascritto il 25/01/1990 ai nn. 2507/2102 da potere di [REDACTED])

Gli immobili in Comune di GARDA (VR), Catasto Terreni foglio 6 particelle 936,938,952 erano pervenuti:

- All'esecutata [REDACTED] per quota 1/1 Piena Proprietà (nella sua precedente identificazione al Catasto terreni foglio 6 mapp. 268) in virtù di atto tra vivi - compravendita notaio Androvetto Alberto da Verona (VR), in data 12/01/1990 rep. n. 24946 e trascritto il 25/01/1990 ai nn. 2507/2102 da potere di [REDACTED])

N.B.: in virtù di atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo gratuito ai rogiti del notaio Saraceno Melchiorre da Verona (VR), in data 15/09/2005 rep. n. 17994/6797 e trascritto il 20/09/2005 ai n.ri 39474/24651 si costituiva in favore della [REDACTED]

[REDACTED] il diritto di superficie sugli immobili oggetto della presente compravendita (tale diritto è indicato in anni 28 a decorrere dal 18 Agosto 2005 come previsto all'art. 2 della Convenzione Rep. n. 41/2005 Segr. Com.le del 18.8.2005), che veniva però revocato con In virtù di atto di revoca del Comune di Garda (VR) del 18/08/2020 n. di rep. 358 del 18/08/2020 annotato a margine il 21/09/2020 ai nn. 31322/3998

Si allegano i titoli di provenienza citati (All. E.1).

#### **D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio**

Data la forma giuridica della parte eseguita non si sono effettuate ricerche presso la Camera di commercio.

#### **D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**



Trattasi di complesso polisportivo attualmente identificato in Catasto come segue

**A.** In Comune di Garda

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 6 mappale 1030 sub. 1, categoria D/6, classe -, consistenza - sup. catastale -, rendita 89.944,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LILIANA PINCINI Piano S1-T - 1, intestato catastalmente a 1

[REDACTED] - Proprieta' per l'area

[REDACTED] - Proprieta' superficiaria 1000/1000

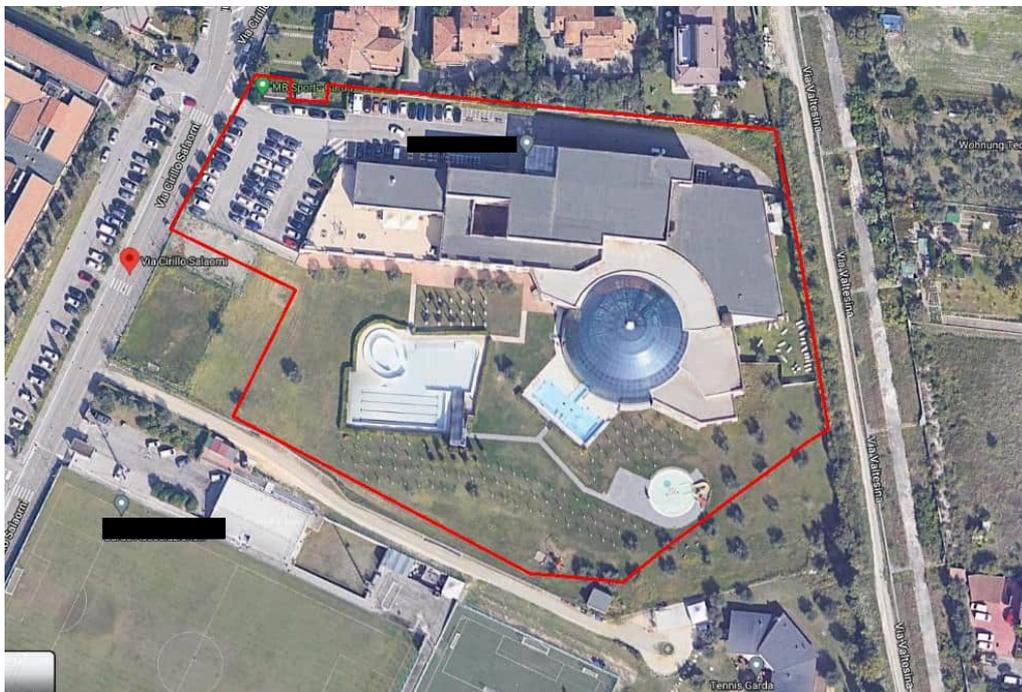
L'edificio insiste su terreno distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio:

mapp. 1030, qualità Ente Urbano, di ha 1.74.65

Coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 445; mapp. 858; mapp. 447; mapp. 448; mapp. 453; mapp. 454; mapp. 455; mapp. 456; mapp. 808; mapp. 256; progno o canale; mapp. 947; mapp. 949; mapp. 1033; mapp. 953; mapp. 1031; mapp. 1096; Via Cirillo Salaorni.

Si riporta, di seguito, un estratto satellitare tratto da Google maps e un estratto della mappa del Catasto Terreni sui quali è stato evidenziato il lotto su cui sorge l'immobile che ricomprende l'unità pignorata.

*Estratto da Google maps*



### Estratto da mappa Catasto Terreni



### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

Gli immobili sono posti nella prima periferia Est del centro di Garda (VR), in zona a carattere residenziale a circa 2,5 km dalle rive dell'omonimo Lago.

Il Comune di Garda, con una popolazione residente di 4.100 abitanti circa, gode di abbondanti afflussi turistici attratti dal Lago, in particolare nella stagione estiva: sono pertanto presenti in zona molteplici strutture recettive dotate di servizi vari, oltre a ristoranti, negozi e seconde case di non residenti.

La zona dista circa 10 km dall'imbocco per l'autostrada A22 del Brennero, svincolo di Affi, dove sono presenti centri e attività commerciali varie.

#### D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

L'unità immobiliare pignorata costituisce l'area principale dove sono state realizzate strutture sportive - costituite da piscine coperte e scoperte, palestra, centro benessere, ristorante con cucina, locali e manufatti accessori, parcheggi scoperti e viabilità per l'accesso - attraverso un programma di partenariato pubblico-privato finanziato con la tecnica del "project financing".





---

A piano terra, nella parte centrale del complesso, si trovano l'ingresso principale, vani ad uso ufficio e per piccoli negozi, vani accessori, nonché la "zona benessere" costituita da diversi locali per saune, trattamenti privati, solarium, zone relax, piccole vasche calde e fredde, oltre a servizi igienici vari; sempre a piano terra, nell'ala Ovest del complesso, si trovano una palestra principale, con spogliatoi e servizi igienici, una sala "yoga", un locale "fitness", alcuni piccoli locali accessori e una terrazza.

A piano seminterrato, raggiunto da tre vani scala, due dei quali con ascensori, si trovano le piscine coperte, con locali spogliatoi, vani accessori e vani tecnici; verso Ovest si trova un bar/ristorante con sala consumazioni prospiciente la superficie scoperta a Sud, corredato di sala tv per bambini, sala feste/riunionie, oltre a servizi igienici, locali ad uso magazzino, altri spogliatoi; sulla superficie scoperta a Sud sono state realizzate tre piscine scoperte.

A piano interrato vi sono locali per l'impiantistica destinata alle piscine coperte e scoperte.

A piano primo, raggiunto da due vani scala, si trovano alcuni locali "al grezzo" e la copertura praticabile a terrazza piana del complesso.

La superficie scoperta, verso Nord, è costituita da percorso asfaltato d'accesso che si immette su Via Salaorni e da parcheggio scoperto, quest'ultimo ubicato verso Ovest; dalla superficie scoperta a Nord si accede anche a cabina Enel dedicata; verso Sud la superficie scoperta è mantenuta a prato e giardino, con percorsi pavimentati per l'accesso alle piscine scoperte e attrezzature quali ombrelloni e docce esterne.

Si procede di seguito richiamando la descrizione con riprese fotografiche e dei principali dati di consistenza tratti graficamente dalle planimetrie catastali.

#### PIANO TERRA

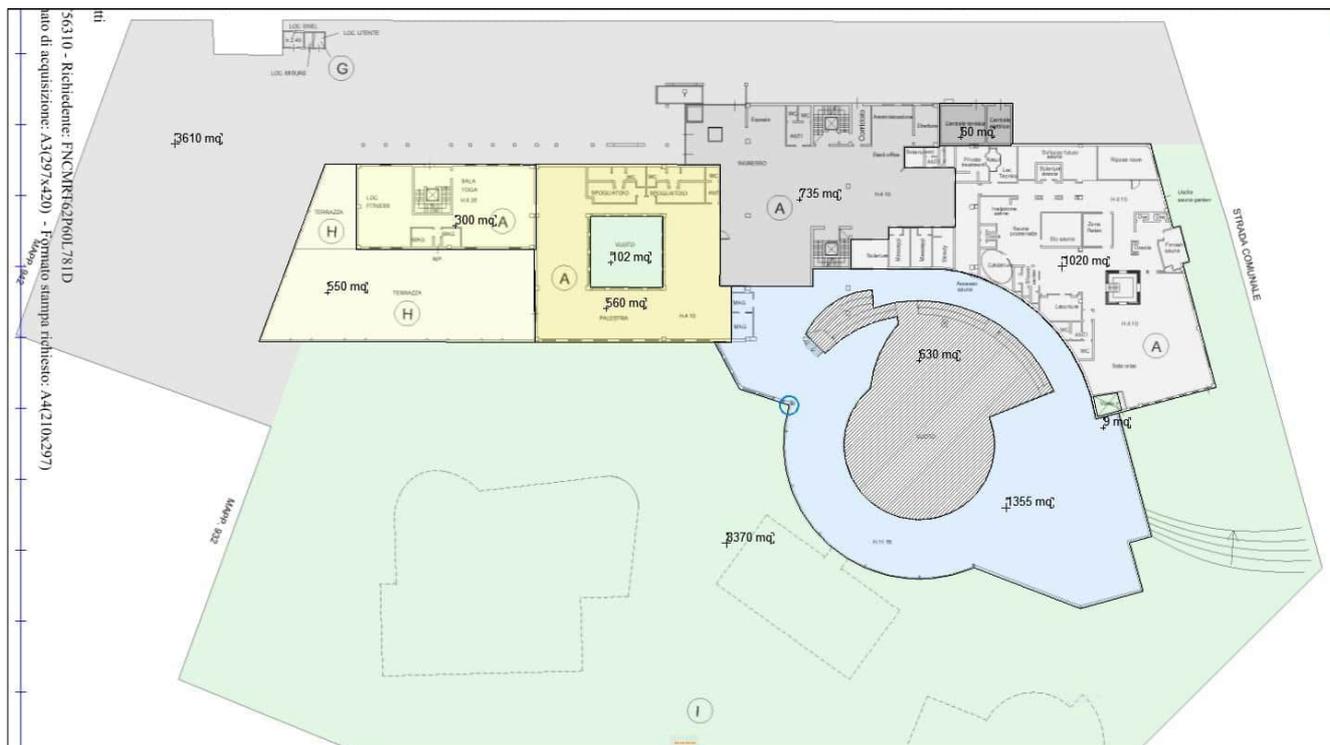
IL PIANO TERRA del complesso edilizio presenta una superficie coperta di mq 5.321 circa, con terrazza di mq 550 circa; l'ingresso è corredato di banco reception attrezzato, di zona bar verso le piscine collegata a percorsi soppalcati sulle piscine stesse; sull'ingresso prospettano un piccolo locale ad uso negozio/esposizione e un gruppo di servizi igienici e, in profondità, due vani ad uso ufficio e l'accesso all'area benessere (la zona dell'ingresso-uffici presenta h interna di m 4,10 circa e sup. lorda mq 735 circa compresi i due vani scale); dall'ingresso si accede alle palestre - palestra principale, sala fitness e sala yoga - con relativi spogliatoi e vano scale (h interna m 4,10 circa - 4,35 circa - sup. lorda mq 860 circa), la palestra principale illuminata con luce naturale grazie ad un cavedio interno a tutta altezza; l'area benessere, posta verso Est, si sviluppa su una superficie di mq 1.020 circa ed è composta da una serie di locali, percorsi e servizi: a partire dall'ingresso si trovano due locali per massaggi, un vano per trattamenti di bellezza, un solarium, un'altra area per



trattamenti di purificazione (“rasul”), zona “sauna promenade” e inalazioni saline, altri tre locali per saune e vani “relax”, oltre a docce, servizi igienici, una vasca “calidarium”, un locale “laconium, una piccola vasca/piscina e uno spazio “relax” attualmente delimitato da pareti in vetro. Sempre dall’ingresso si accede ai percorsi che portano, mediante rampe, alle piscine coperte situate al livello seminterrato. Sulle piscine prospettano percorsi soppalcati (mq 1355 circa)

Si riporta di seguito uno stralcio, riferito al piano terra, della planimetria catastale e alcune riprese fotografiche degli interni, che presentano finiture di buon livello.

### Estratto della planimetria catastale: PIANO TERRA





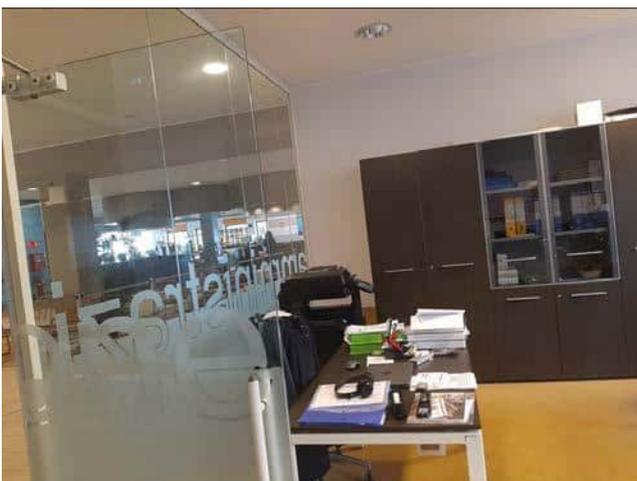
*Accesso al complesso*



*Ingresso*



*Ingresso/reception*



*Uffici*





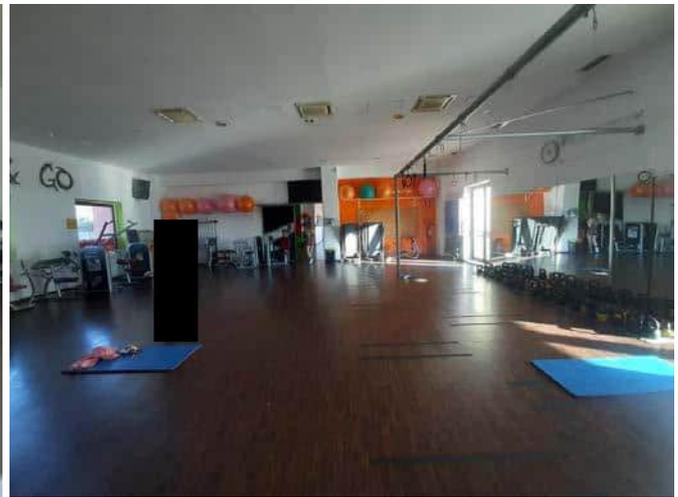
*Zona bar verso le piscine*



*Percorsi per l'accesso alle piscine*



*Palestre a piano terra*

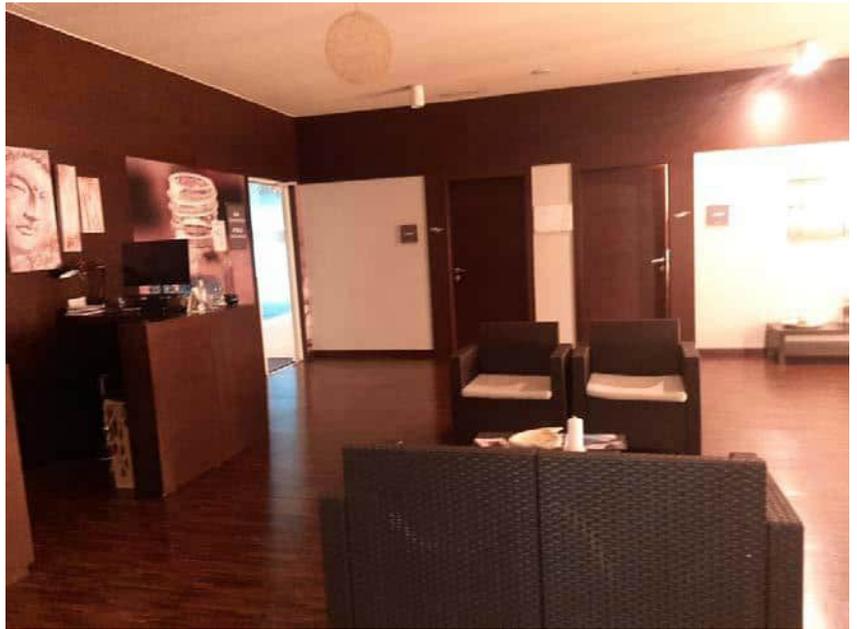


*Terrazza a piano terra*

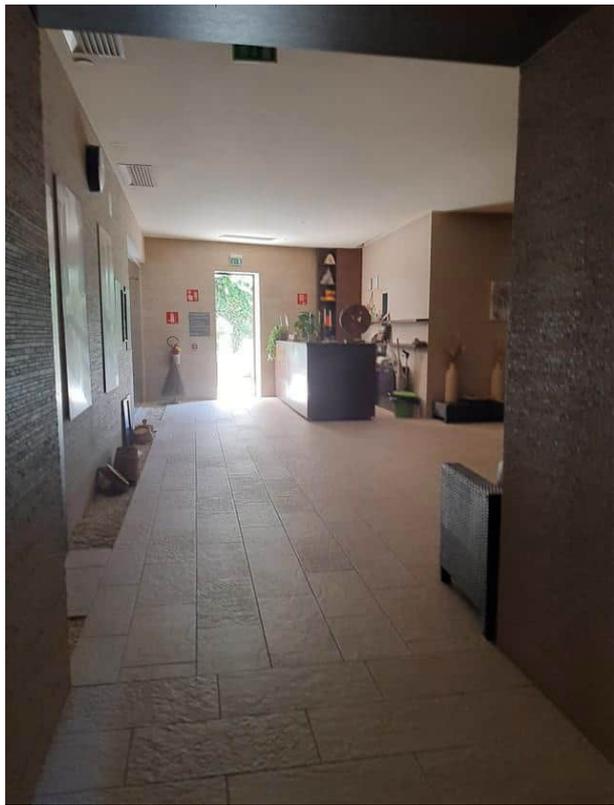


*Cavedio interno "vuoto" a tutta altezza*





*Zona benessere "spa- beauty"*



*Interni zona benessere*





*Altre riprese degli interni della zona benessere*





*Zona "relax" attualmente delimitata da pareti in vetro*





*Centrale termica e centrale elettrica a piano terra*

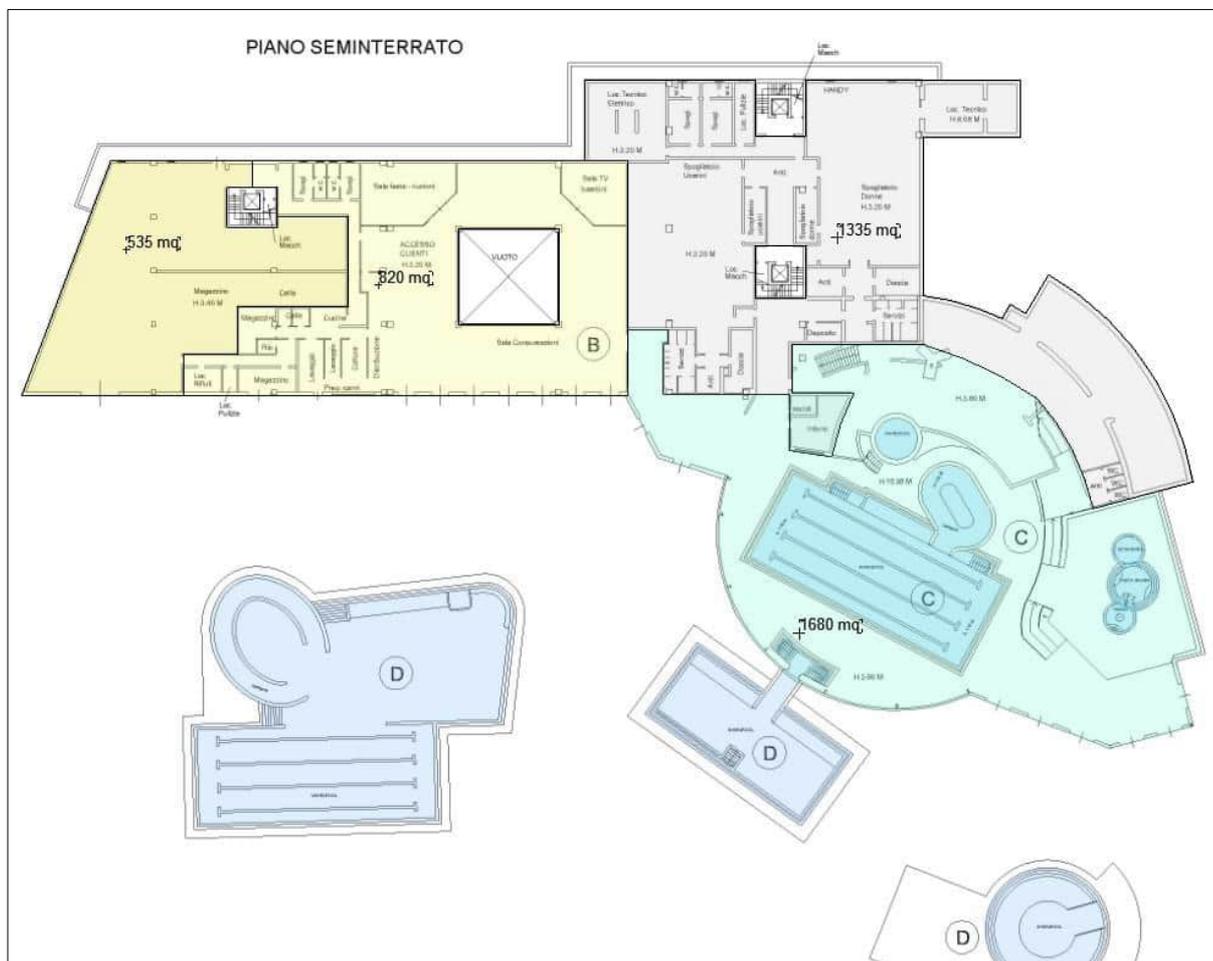
## PIANO SEMINTERRATO

IL PIANO SEMINTERRATO del complesso edilizio presenta una superficie lorda di mq 4.370 circa. A questo livello si trovano le piscine coperte, orientate a Sud, con costruzione caratterizzata dalla presenza di una cupola in vetro, delle dimensioni di circa 37 m di diametro e 16 m di altezza, che copre una vasca principale di dimensioni di m 25x10 circa, collegata ad una vasca con percorso a "torrente", una piccola vasca circolare e vasche per bambini (zona piscine mq 1680 circa); verso Nord vi sono spogliatoi, servizi e vani tecnici (altezza interna m 3,20 circa - il tutto per una sup. lorda mq 1.335 circa). Sempre a piano seminterrato si trovano, verso Ovest, un ristorante con sala consumazioni, sala feste/riunioni, sala tv e locali accessori collegati quali: spogliatoi, servizi, cottura, cucina, loc. lavaggio, celle, piccoli magazzini, ripostiglio, loc. rifiuti (altezza interna m 3,20 circa - sup. lorda mq 820 circa), oltre a ulteriori magazzini e locali di servizio per mq 535 circa. Sulla superficie scoperta a Sud, mantenuta a giardino (porzione di mq 8.370 circa), sono state realizzate tre piscine scoperte: una piscina riscaldata con acqua salina collegata alla parte coperta, una con torrente e piscina per bambini.

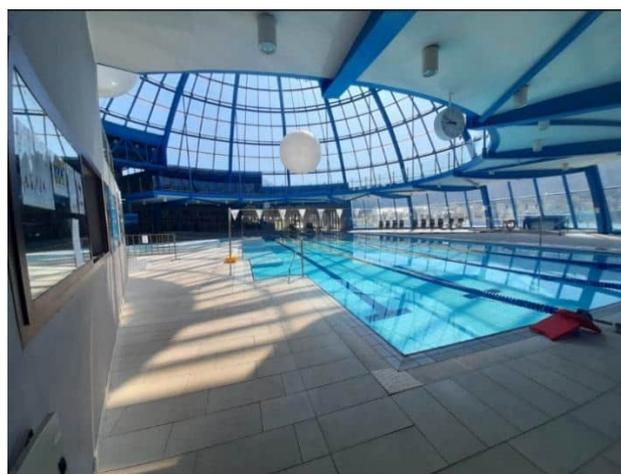
Si riporta di seguito uno stralcio, riferito al piano seminterrato, della planimetria catastale e alcune riprese fotografiche.



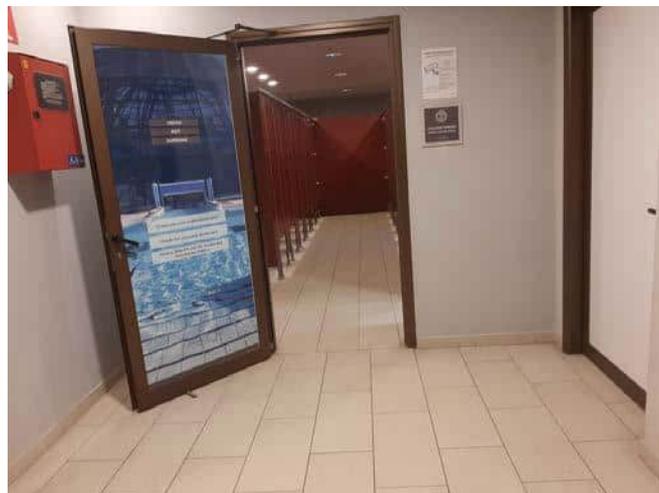
Estratto della planimetria catastale: PIANO SEMINTERRATO



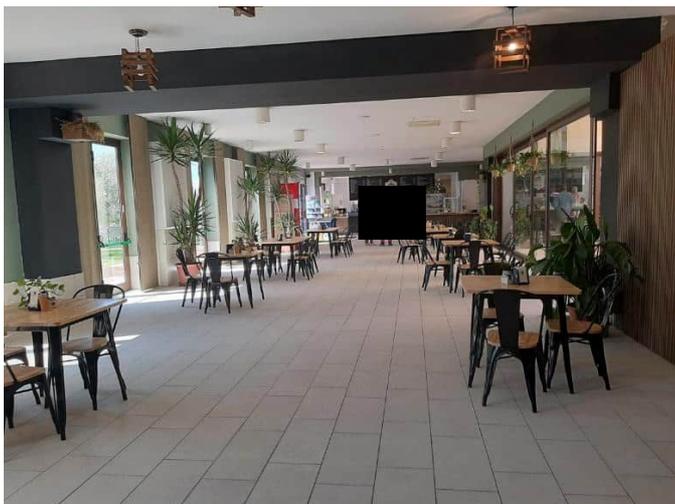
Piscine coperte con struttura a cupola in vetro



*Spogliatoi e servizi per l'utenza a piano seminterrato*



*Sala consumazioni, cucine e vani accessori collegati a p. seminterrato*

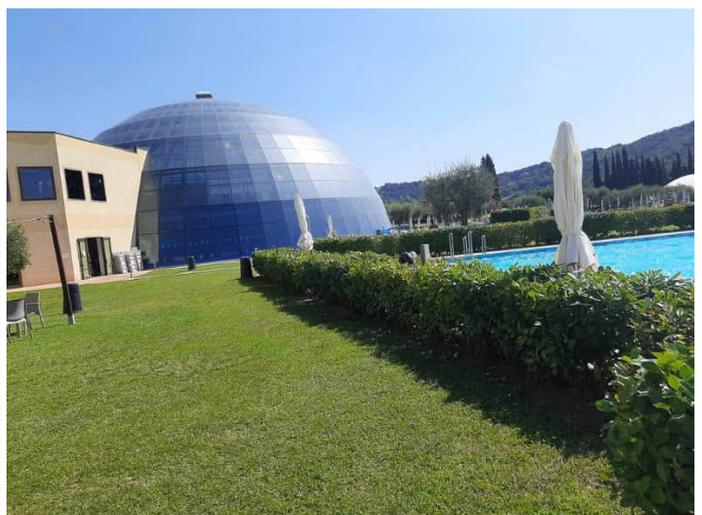
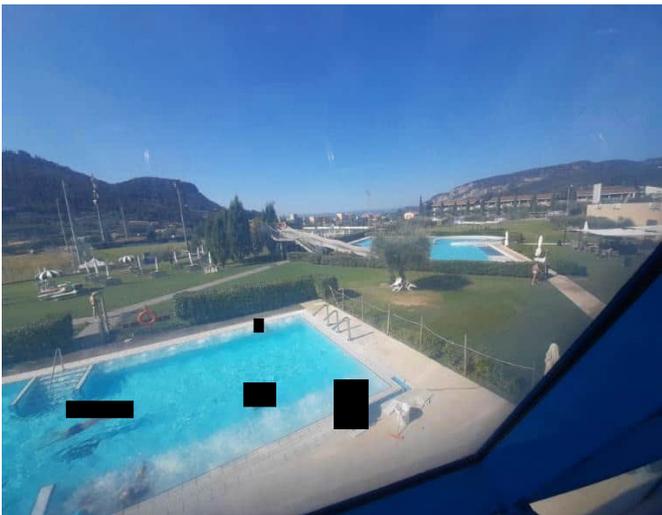




*Magazzino lato Ovest a p. seminterrato dove si trovano Unità di Trattamento dell'aria*



*Superficie e piscine scoperte a Sud*





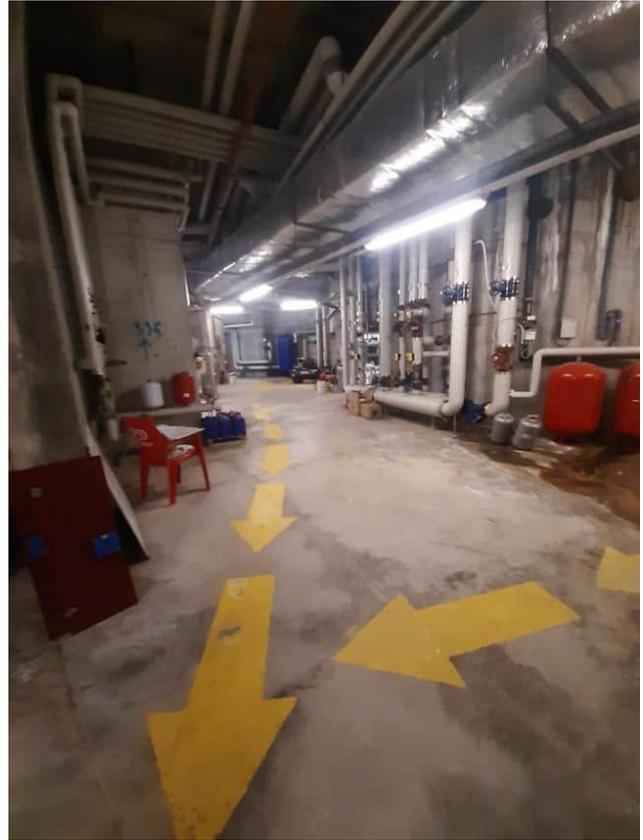
## PIANO INTERRATO

IL PIANO INTERRATO del complesso edilizio presenta una superficie di mq 1.990 circa. A questo livello si trovano i vani tecnici per gli impianti - filtri, pompe, vasche di clorazione e di compensazione, ecc.



Estratto della planimetria catastale: PIANO INTERRATO





*Interni a piano interrato*

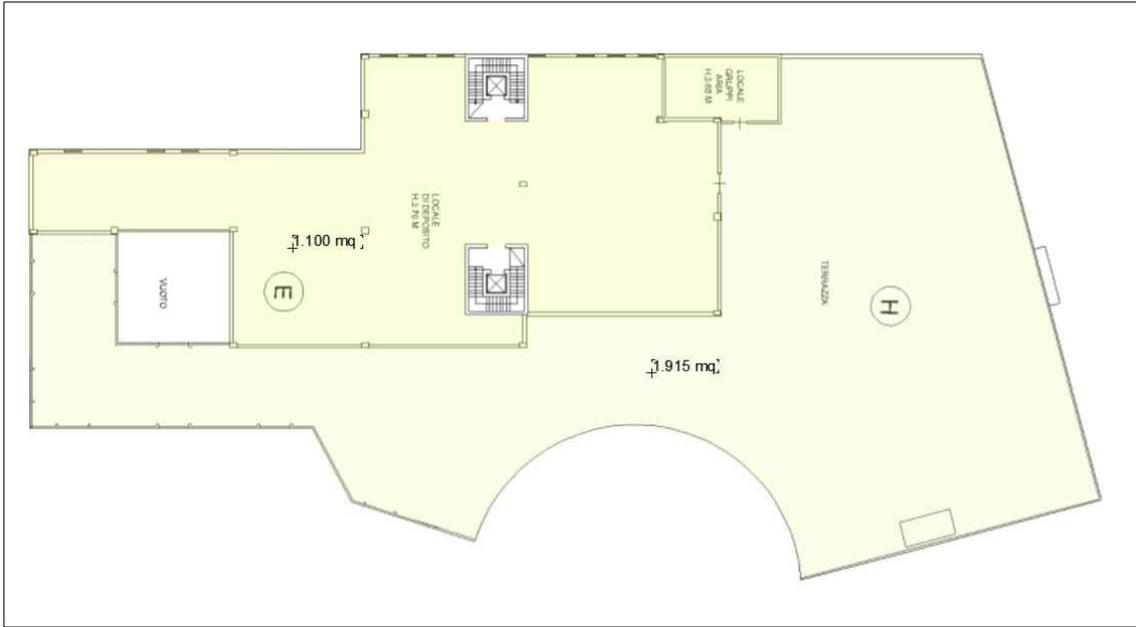


## PIANO PRIMO

AL PIANO PRIMO si trovano alcuni locali “al grezzo” per complessivi mq 1.100 circa e copertura piana a terrazza per mq 1.915 circa.

*Estratto della planimetria catastale: PIANO PRIMO*

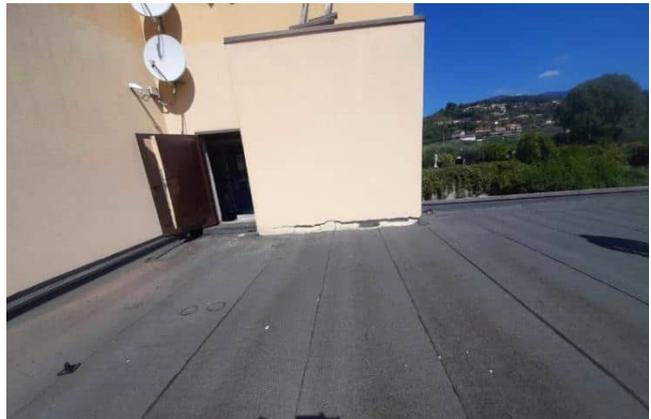




Vani "al grezzo" a piano primo



Copertura piana a piano primo



---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, DI FINITURA, IMPIANTI

Si premette che è stata fornita, [REDACTED] copia della relazione tecnica redatta dall'Ing. Nereo Ferrarese nell'ambito dell'A.T.P. n. 15438/2013 rg Tribunale di Verona, da cui sono state tratte alcune informazioni, con particolare riferimento alle caratteristiche degli impianti; la relazione dell'Ing. Ferrarese, redatta con dovizia di particolari, si allega alla presente (All. E.5).

Le costruzioni sono realizzate su fondazioni di calcestruzzo armato, sia continue che a plinti, con strutture di elevazione in pilastri e setti murari in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio forato; i solai sono realizzati con travi in calcestruzzo armato; i pavimenti delle palestre, degli uffici, dell'ingresso alla zona beauty e porzioni della zona "relax" sono in listoni di PVC a emulare un parquet di legno; gli spogliatoi, la terrazza e tutti i restanti pavimenti delle zone ultimate ai piani terra e seminterrato sono in gres porcellanato, come pure i rivestimenti murari dei servizi, ad eccezione di alcuni corridoi e dei locali a servizio della cucina che presentano pavimenti in resina; assenti le finiture a pavimento del piano primo (ancora "al grezzo"); le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate; le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate, con porzioni nella zona beauty trattate con finiture decorative a tinte scure applicate a spatola, ad eccezione delle murature interne a piano primo che risultano prive di intonaco; i serramenti sono in alluminio con taglio termico e vetro-camera; la cupola è realizzata con telai in alluminio e lastre in vetro-camera; la copertura piana è rifinita con guaine impermeabilizzanti. Le piscine interne ed esterne sono rivestite con piastrelle. Gli impianti necessari al funzionamento delle piscine, ubicati al piano interrato, sono costituiti da tre distinti impianti di filtraggio per le piscine coperte, la piscina salina e le piscine ricreative esterne e da impianti comuni quali vasche di controlavaggio, vasche di dechlorazione, impianto di condizionamento chimico; sempre a piano interrato si trovano le pompe, i compressori per gli idromassaggi, le vasche di compensazione. Gli impianti di riscaldamento sono costituiti da n. 2 gruppi termici marca "Viessman mod. Vitoplez 100 PV1" funzionanti in accoppiata a gas naturale - Il locale centrale termica a piano terra - con collettore principale che dirama la distribuzione del calore (pannelli radianti, a pavimento e distribuzione ad aria) verso i sotto circuiti di zona ristorante-fitness, zona piscine e spogliatoi, zona saune; gli impianti di condizionamento dell'aria sono costituiti da gruppo frigo "Blue Box mod. Zeta Echos/LN-20.4" collocato esternamente nei pressi della centrale termica a sistema idronico a mezzo di ventil-convettori o di Unità Trattamento Aria (UTA); sono presenti impianti di aspirazione dell'aria autonomi per le diverse zone che compongono il complesso. L'impianto elettrico, dato il grande fabbisogno della struttura, è recapitato con una derivazione diretta dalla rete in media tensione e la cabina di ricezione, a Nord del percorso d'accesso, è suddivisa in tre partizioni: vano Enel, vano con contatore generale, locale per dispositivo di protezione generale



---

della linea. Il complesso è dotato di impianto di diffusione sonora, impianto di sorveglianza con telecamere interne ed esterne, impianto anti-intrusione, impianto di rilevazione fumi, impianto di irrigazione per l'esterno.

#### CONDIZIONI MANUTENTIVE

Da quanto potuto constatare visivamente nel corso dei sopralluoghi, le principali criticità sono dovute a infiltrazioni capillari di umidità alla base delle murature, rilevate principalmente a piano seminterrato nella zona cucine e collegati vani accessori – dove si è anche evidenziata la presenza di un'infiltrazione di acqua meteorica proveniente dalla soprastante terrazza - e negli spogliatoi a servizio delle piscine. Sono visibili percolazioni d'acqua in alcuni punti a piano interrato. Per quanto attiene agli impianti sono stati segnalati, dal responsabile LL.PP. del Comune di Garda, [REDACTED] svariati interventi già effettuati a carico del Comune di Garda – quali sostituzione di filtri per le piscine – e ulteriori interventi in previsione a breve per rimediare alle accennate percolazioni a piano interrato, nonché problematiche a carico di altri filtri o pompe che andrebbero affrontati nel breve periodo al fine di garantire la funzionalità della struttura; è stato inoltre segnalato il malfunzionamento dei due ascensori, attualmente non funzionanti.

Si è notato il deterioramento dei percorsi esterni piastrellati d'accesso dovuti a rottura di alcuni elementi e, a piano primo, alcuni distacchi dell'intonaco di facciata in corrispondenza del risvolto delle guaine di copertura.

Si riportano alcune riprese fotografiche relative alle accennate situazioni dovute ad infiltrazioni e altri particolari.

#### *Infiltrazioni capillari di risalita a piano seminterrato*

*Zona spogliatoi*



*Zona cucina*



*Infiltrazione d'acqua meteorica soffitto zona cucina*



*Magazzino ala Ovest*



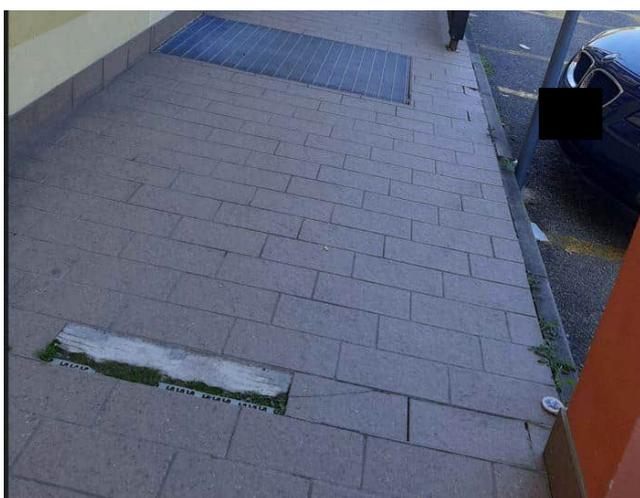
*Infiltrazioni capillari a piano terra*



*Percolazioni d'acqua a p. interrato*



*Elementi deteriorati dei percorsi esterni d'accesso*



*Distacchi dell'intonaco di facciata a p. primo*



#### PRECISAZIONI IN ORDINE AGLI ARREDI PRESENTI NELLA STRUTTURA

Come avuto modo di apprendere nel corso delle operazioni peritali, gran parte degli arredi presenti nella struttura sono stati inventariati ed inclusi nel fallimento della [REDACTED] dichiarato con sentenza n. 63 d.d. 21.10.2023 del Tribunale di Bolzano; tali beni mobili inventariati sono stati poi concessi in locazione al Comune di Garda con contratto stipulato il 02.10.2014 tra [REDACTED] [REDACTED] Rep. n. 14065 e con contratto stipulato il 13.11.2015 Rep. n. 15845/15 con scadenza il 16.11.2016 e si trovano elencati in una lista di n. 388 voci allegata ai suddetti contratti di locazione; il corrispettivo annuale per la locazione del 2015 è di € 30.000,00 oltre IVA.

Successivamente, con Contratto di compravendita di cose mobili e atto di transazione prot. 15407/2016, reg. all'U.T. di Verona 1 il 24.11.2016 al n. 6115 mod. 3, il Comune di Garda ha acquistato dal [REDACTED] [REDACTED] i suddetti beni mobili per € 170.000,00, oltre ad IVA, e quindi per complessivi € 207.400,00 (Si allegano il contratto di locazione del 2015 con lista arredi – quest'ultima viene riportata per esteso al termine del presente capitolo - e l'atto di compravendita come forniti dall'Ufficio comunale - All. E.5 - ).

Gli arredi elencati nella lista comprendono, tra l'altro, i due moduli circolari (diam. 4,18) con soprastanti analoghi soffitti con faretti e scrivanie interne presenti nella reception, le ringhiere e i tornelli di separazione presenti in varie zone del complesso, tutti i lampadari e i faretti ad incasso, le telecamere di sicurezza, gli armadietti verticali degli spogliatoi di palestre, piscine e per il personale, gli arredi delle cucine e i banconi, le celle frigo delle cucine, le strutture delle sauna tipo "finlandese" e "biologica", oltre a numerosi altri arredi vari - sdraio, sedie, tavoli, scrivanie, computer, elettrodomestici, giochi per bambini, accessoristica varia, ecc. – che risultano necessari per il funzionamento del complesso sportivo-naturistico. Tali arredi sono stati stimati dal dott. Gronich, con perizia effettuata nell'ambito del [REDACTED]



in € 192.000,00 nell'ipotesi di "azienda non funzionante", e in € 648.197,12 nell'ipotesi di "azienda funzionante"; la cifra stimata dal dott. Gronich di € 648.197,12 è pari al 50% del valore dei prezzi di acquisto da capitolato arredi di € 1.296.354,25 (abbattuti del 50% per vetustà e obsolescenza). Si osserva che gli arredi fanno parte delle dotazioni della struttura ricomprese nel canone annuale per l'utilizzo del complesso.

Altri arredi presenti nella struttura sono degli attuali gestori: la direzione della ha fornito, via mail, alcuni dati riassuntivi dei costi sostenuti dal 2020, per complessivi € 87.090,00, aggiornati in in € 135.956,74 come da tabella pervenuta il 26.02.2024 (All. E.11.).

Si riporta di seguito l'estratto dell'inventario degli arredi di cui all'All. "A-15" del contratto di locazione del 2015 tra fall. e il Comune di Garda.

Estratto dell'inventario degli arredi di cui all'All. "A-15" del contratto di locazione del 2015

inventario		
INVENTARIO DEI BENI MOBILI DELLA SOCIETA' GARDA AQUAPARK S.r.l. IN LIQUIDAZIONE, SITI PRESSO LA STRUTTURA DENOMINATA "GARDACQUA" IN VIA C. SALAORNI n. 10 - GARDA (VR)		
n.	descrizione	quantità
<b>a). Ingresso - negozio</b>		
1	moduli bancone tipo MD di colore blu a forma circolare (diametro mt. 4,18), con soprastanti controsoffitti analoghi (con faretti con elemento di raccordo); compresa scrivania interna ad ante e cassetti	2
2	torrelli automatizzati	3
3	ringhiera di separazione composta da diversi elementi tubolari cromati (altezza mt. 1,08) con cancelletto	1
4	varia oggettistica d'uso (calendari, penne, raccoglitori, ...)	1
5	computer marca "Hp dx2400 microtau" con n. 2 monitor marca "Acer", mouse e tastiera marca "Hp", n. 1 lettore di codice a barre	1
6	computer marca "Hp dc 5950 front" con monitor marca "Acer", mouse e tastiera marca "Hp"	1
7	telefoni fissi marca "Panasonic Kx - T7633"	2
8	POS bancario	2
9	stampante per ricevute marca "Epson"	1
10	armadio a due ante rotto	1
11	poltrone da esterno in simil midollino con cuscini	4
12	divanetti da esterno in simil midollino con cuscini	5
13	tavolini rettangolari da esterno in simil midollino	5
14	cassa audio con rotelle dimensioni cm. 50X50, marca "Rokep"	1
15	n. 34 lampadari, n. 19 lampadari ad incasso	1
16	computer portatile marca "Toshiba satellite"	1
17	stampante per biglietti d'ingresso marca "Intermac"	1
18	sistema per il controllo delle banconote marca "Sitrade"	1
<b>b). Uffici amministrativi e locale "direttore"</b>		
19	arredo per ufficio composto da tre postazioni di lavoro (n. 2 scrivanie ad "L" e n. 1 rettangolare) con ripiani in simil laminato e gambe in metallo, n. 2 poltroncine con rotelle in similpelle, n. 2 poltroncine alte con rotelle, n. 1 modulo cassetiera, n. 1 libreria a muro con scaffali ad ante cieche ed a ante trasparenti, n. 1 tavolo rettangolare analogo alle scrivanie	1
20	computer con mouse e tastiera marca "Hp" con monitor marca "Samsung e Philips"	3
21	telefoni fissi marca "Panasonic"	3
22	citofono	1
23	vario materiale d'uso e di cancelleria	1
24	quadri con cornici avventi a tema "fiori e profumi di bosco" e "paesaggi orientali"	2
25	cassaforte marca "Strong"	1
26	portarifiuti in plastica	2
27	fotocopiatrice marca "Canon IRC23801"	1
28	stampante con scanner marca "Samsung"	1
29	cassettiere portadocumenti metalliche con serrature	2
30	tende a pannello	2

inventario		
31	arredo per ufficio composto da: n. 2 tavoli di forma quadrata di caratteristiche analoghe a quelli presenti nell'ufficio amministrativo, n. 7 poltroncine, un armadio a muro a due ante	1
32	appendiabiti cromato	1
33	un frigorifero marca "Eletrozeta"	1
34	libreria aperta	1
35	dipinti su tela a tema astratto	2
36	rilegatrice	1
37	materiale vario d'uso e incartamenti	1
38	vari CD musicali	1
39	computer marca "NXT"	1
40	mobile server in metallo	1
41	braccialetti elettronici (circa n. 300)	1
<b>c). Palestra - spogliatoi uomini e donne</b>		
42	armadietti verticali con serratura	114
43	panchine complete di appendiabiti	20
44	mensola con specchiera	1
45	pattumiere	9
46	portashampoo	8
47	dispenser per il sapone	4
48	n. 3 scovolini, n. 3 porta rotolo, n. 3 porta sacchetti igienici	1
49	specchio a muro di forma rettangolare	5
50	asciugamani elettrico a muro	2
51	portasalviette	2
52	asciugacapelli a muro marca "Inda"	2
53	n. 33 lampadari, n. 6 lampadari piccoli, n. 10 lampadari ad incasso	1
54	torrello con apertura elettronica	1
<b>d). Centro benessere</b>		
55	poltroncine da esterno in simil midollino con cuscini	6
56	mobile d'angolo con sportelli	1
57	vasi vari	4
58	quadri a tema floreale	4
59	quadri completi di cornice a tema giapponese	2
60	libreria con ripiani in vetro e tende	6
61	tavolino di forma rettangolare in vetro con sedia	1
62	mobile reception composto da: banconi di forma rettangolare con sportelli, sgabello, cestino	1
63	telefono	1
64	computer completo	1
65	piatto in legno	1
66	mobile a ripiani	1
67	oggettistica varia per la preparazione degli infusi: n. 16 tisaniere, n. n. 16 piattini, un porta tisane in legno, n. 9 ciotole, n. 1 lampada in bambù, n. 1 secchiello per il vino	1
68	stanza "beauty 1" composta da: n. 1 specchio, n. 1 cestino, n. 1 lettino elettrico con braccioli, n. 2 lampade tipo professionale su base con rotelle e con funzione lente di ingrandimento più accessori, n. 1 mobile lavello e sottolavello (vuoto), n. 1 tenda a pannello, n. 1 pannello luminoso, n. 1 mobile su rotelle con ripiani e cassetti, asciugamani vari	1

inventario		
69	stanza "beauty 2" composta da: n. 1 specchio a parete con seduta, n. 1 tavolino, n. 1 sgabello, n. 1 poltroncina, n. 1 lettino elettrico, n. 1 mobile lavello e sottolavello (vuoto), n. 1 pannello luminoso, n. 1 tenda a pannello, n. 1 scaldia salviette marca "Towel Warmer", n. 1 bilancia elettronica marca "Joycare"	1
70	stanza "beauty 3" composta da: n. 1 specchio a parete con seduta, n. 1 lettino elettrico, n. 1 mobile lavello e sottolavello (vuoto), n. 1 pannello luminoso, n. 1 "vasca di galleggiamento a secco", n. 1 scaldia salviette marca "Towel Warmer"	1
71	doccia solare	1
72	mensole di forma rettangolare	2
73	mobiliotti con rotelle in metallo e vetro	3
74	lettino per massaggi pieghevole in similpelle	1
75	n. 1 porta salviette cromato, n. 1 cestino cromato, n. 1 specchio a muro	1
76	stereo portatile marca "Philips"	3
77	mensole in acciaio a ripiani	2
78	oggettistica e prodotti vari per la cura del corpo (fasce per capelli, tanga uomo e donna, pantofole, veline, macchine per ceretta usate, sterilizzatore, cosmetici vari aperti)	1
79	frigo marca "Indesit"	1
80	lampadari	6
81	scultura con conchiglie	1
<b>e). Sauna "Beauty 5"</b>		
82	lettini a terra con cuscini	2
83	mobiletto basso con ripiani contenete un piattino, un centrino in stoffa rossa	1
84	contenitori di forma circolare con cuscini	2
85	mobile ad ante e ripiani con sopra n. 6 cuscini, n. 2 lampade a candela, n. 2 vasi	1
86	dispenser di salviette	1
87	specchio a muro di forma rettangolare	1
88	cestino	1
89	quadri completi di cornice	2
90	tavolino di forma quadrata	1
<b>f). Sauna</b>		
91	panca in simil legno	1
92	porta depilant	1
93	divanetto da esterno in simil midollino con cuscini	1
94	vasca in legno di forma ovale in legno con scaletta	1
95	mobiletto appeso con ripiani	4
96	sauna tipo "finlandese" composta da: strutture in legno formati panche disposte su n. 8 file da n. 3 sedute, una caldaia con struttura protettiva in legno, n. 5 poggiatesta in legno, n. 3 mestolini	1
97	poltrone in similpelle tipo "chaise long" con cuscini	2
98	tavolino basso di forma rettangolare in midollino	1
99	pouf in similpelle	2
100	poltrona a sacco in similpelle	1
101	sedie sdraio	96
102	lettini con materassi ad acqua di forma rettangolare	3
103	mobile di forma rettangolare con ripiani	2
104	sedie da esterno	12
105	tavolini da esterno	6
106	panca in legno	1

inventario		
107	vaso con pianta in plastica	1
108	lettini tipo da spiaggia	83
109	bancone da bar di dimensioni mt. 4,10x1,15 h. 1,20, mobile con cassetti e sportelli in acciaio inox, mobiletto con ante e ripiani (dimensioni mt. 2,60x2,30 h 0,82), n. 2 mensole, mobile angolare con ripiani	1
110	lavastoviglie ad incasso ma "Ata AF78"	1
111	un frigorifero ad incasso	1
112	spremiagrumi elettrico completo marca "Santos"	1
113	computer marca "Hp dx2400" completo di tastiera e mouse, monitor marca "Philips"	1
114	lampade tipo lanterna	3
115	vassoio in metallo lavorato	1
116	tagliere	1
117	coltelli in ceramica di varie misure	3
118	coltelli di varie misure	3
119	set per la preparazione del mojito	1
120	pestello completo in marmo	1
121	posateria varia	1
122	telera	1
123	pattumiere in plastica	3
124	oggettistica varia da bar (tazze, bicchieri, piattini, ...)	1
125	radio marca "Paioneer XHM10"	1
126	tavolino di dimensioni cm. 70X70	1
127	tavolino basso di dimensioni cm. 100X100	1
128	vasi vari	5
129	poltroncine da esterno in simil midollino con cuscini	2
130	divanetto da esterno in simil midollino con cuscini	1
131	tavolini da esterno	1
132	cuscini	3
133	portacandele in metallo	1
134	portasalvietta cromato	2
135	portarotolo cromato	2
136	scovolini cromati	2
137	fontana con struttura in metallo ricoperta	1
138	secchiello per il sale con colonna in acciaio	1
139	sauna tipo "biologica" composta da: strutture in legno formati panche disposte su n. 3 file da n. 3 sedute, una caldaia	1
140	scaffalature in metallo con ripiani	1
141	lavatrice marca "Ignis"	1
142	stendino in metallo	1
143	telefono cordless marca "Panasonic"	1
144	tavolino basso di forma rettangolare	1
145	sedia da esterno	1
146	vasi	2
147	zuppiera elettrica	1
148	lampadari con neon smontati	2
149	lettino per massaggi pieghevole in similpelle (rotto)	1
150	torrelli automatizzati	1
151	faretti ad incasso	81
152	lampada con luce al neon	1
<b>g). Piscina</b>		
153	n. 1 lettino solare marca "Ispiration 400", n. 1 sedia sdraio, n. 1 mensola	1

inventario		
154	poltrone sdraio	190
155	poltrone	8
156	tavolino	2
157	culo in legno	1
158	sedia bianca	2
159	tavole bianche rotonde	2
160	cestini in metallo	2
161	cestini in plastica	8
162	lavagna	1
163	gioco per bambini in plastica	1
164	tavolino in midollino	3
165	sedia da bagnino	1
166	gioco per bambini in acciaio inox composto da una ruota e un pozzetto	1
167	scivoli per bambini marca "Uttle Tikes"	2
168	giochi vari per bambini	1
169	divani in simil midollino	2
170	panchine da piscina	4
171	contenitore in plastica con rotelle, contenete materiale vario da piscina	1
172	n. 102 lampadari, n. 58 lampadari cilindrici, n. 7 lampadari piccoli ad incasso	1
173	orologi a muro	2
174	palloni-lampadari	3
175	n. 2 telecamere a cupola marca "Simens", n. 1 telecamera fissa	1
<b>h). Esterno</b>		
176	panchine in legno non fisse	15
177	pali e porta pali per ombrelloni	100
178	portaceneri	10
179	rete da pallavolo	1
180	sedia da bagnino	1
181	secchi per immondizia in plastica verde con coperchio	12
182	posacenere in metallo	4
183	casce in plastica con coperchio	2
184	telecamera di sicurezza marca "Simens"	1
<b>i). Stanza del bagnino</b>		
185	scrivania	1
186	computer completo marca "Hp" con tastiera, mouse e monitor	1
187	telefono cordless	1
188	moka	1
189	armadio in metallo ad ante con ripiani contenente materiale d'uso, una borsa per il pronto soccorso	1
190	cestino per le immondizie	1
191	lettino	1
192	sedie pieghevoli	2
193	carrellini in plastica con ruote	3
194	armadietto per il pronto soccorso	2
195	galleggianti tubolari	12
196	materassino	1
197	salvagente	1
198	indumenti e asciugamani vari	1
199	macchina per la pulizia del piano vasca	2

inventario		
200	lampadari	4
<b>j). Cucina - dispensa</b>		
201	bancone cucina-self-service in acciai inox con top in marmo con ante e cassetti, composto da: spillatrice per birra e vino a tre bevande, frigo a tre ripiani in vetro per bibite, fornelli a piastra marca "Berne" più piastre e cassetti	1
202	computer marca "Hp" con schermo tipo tucmarca "Digispos", stampante per ricevute marca "Epson", tastiera e mouse	1
203	forno marca "Smeg" più frigo della medesima marca	1
204	mobile piano lavoro con lavabo in acciaio inox a cassetti e ante dimensioni mt. 2,03x0,70 h. 0,83, marca "Hotek"	2
205	piastra doppia elettrica	1
206	mobile piano lavoro con lavabo in acciaio inox con ante e cassetti di dimensioni mt. 1,10x0,70 h. 1,00, marca "Hotek"	1
207	scaldapiatti doppio marca "Rieber"	3
208	struttura con scaffali porta vassoi e posate in acciaio	2
209	macchine marca "Gran Crema"	2
210	n.1 forno marca "Hans Dompf", n. 1 abbattitore	1
211	piano di lavoro in acciaio inox con ante e cassetti di dimensioni mt. 4,10x0,70 h. 0,85, composto da: n. 2 fornelli a piastra elettrica, n. 2 bollitori per acqua	1
212	analogo mobile con lavello e sottolavello ante e cassetti	1
213	pensile in acciaio inox con ante ad apertura scorrevole	1
214	mobile in acciaio identico ai precedenti con ante, cassetti e lavello di dimensioni mt. 4,10x0,70 h. 0,85	1
215	affettatrice professionale in acciaio	1
216	mensola in acciaio	1
217	armadietto per il pronto soccorso	1
218	impastatrice marca "Backermix"	1
219	mobile in acciaio con sportelli di dimensioni mt. 1,80x0,70 h. 0,85	1
220	tagliere in legno con gambe	1
221	mobile in acciaio ad angolo con ante e sportelli di dimensioni mt. 5,33x0,70 h. 0,85, con spillatrice per bibite a due spine	1
222	mobile in acciaio con ante scorrevoli, lavello e rubinetto a soffione, di dimensioni mt. 1,80x0,40 h. 0,60	1
223	trita carne marca "Hotek"	1
224	elettrodomestico tipo trita tutto in acciaio marca "Elettrolux"	1
225	bancone in acciaio con cassetti, lavabo e rubinetto a soffione, di dimensioni mt. 4,62x0,80 h. 0,86, con lavabicchieri a colonna ad incasso più distributore del detersivo a parete, più mensola inclinata in acciaio dimensioni mt. 1,10x0,50	1
226	cappe aspiranti in acciaio	5
227	macchina per il ghiaccio marca "Eurpricolor" di dimensioni cm. 60x50 h. 87	1
228	piastra elettrica singola	1
229	frigo due ante marca "Dexion"	1
230	celle frigo con serratura marca "Viessman" con motore marca "Hotek" con struttura in lamiera infissa al suolo, all'interno n. 3 scaffalature in acciaio	2
231	locale dispensa contenente: n. 8 scaffalature in metallo a quattro ripiani di dimensioni mt. 1,04x0,50 h. 1,99 contenete posateria in plastica, lavagnetta per menù con gambe	1
232	mobile in acciaio con lavello e sottolavello di dimensioni mt. 1,80x0,70 h. 0,70	1

inventario		
233	bilancia elettronica marca "Shoemie"	1
234	espositori in plastica	3
235	posacenere in vetro	8
236	piacche per il forno	12
237	batteria di pento in acciaio inox formata da: n. 4 pentole, n. 2 coperchi, n. 11 coperchi rettangolari	1
238	cestelli per cottura rettangolari	2
239	cestelli per cottura cilindrici	2
240	padelle in acciaio inox di varie dimensioni	6
241	vassoi di forma ovale in acciaio inox	2
242	coltelli di varie misure e marche	11
243	spatole varie	4
244	mestoli in acciaio inox	24
245	mestoli in legno	2
246	pinze in acciaio inox	11
247	dispenser per il sapone	1
248	dispenser per salviette	2
249	vassoi in acciaio inox di varie misure	4
250	portatovaglioli	3
251	tagliere di colore bianco	1
252	contenitori in plastica	23
253	coperchi	10
254	ciotole in vetro	17
255	caraffe in plastica	2
256	taglieri in legno	4
257	mattarello	1
258	scolapasta	1
259	vassoi grandi in metallo	4
260	vassoi in plastica	7
261	tisaniere complete di piattini	3
262	cucchiari lunghi	8
263	ciotole bianche	4
264	formaggiere più grattugia	1
265	tazzine più bicchierini	8
266	tortiera in ceramica	5
267	vassoi in alluminio dimensioni cm. 40X60	8
268	contenitori per la pasta	4
269	sedie bianche	114
270	bilancino di precisione	1
271	seggiolini rossi	4
272	tavolini marroni di forma quadrata	59
273	divanetto in simil midollino più tavolino basso	2
274	poltrona in simil midollino	2
275	TV 57 pollici marca "Samsung", più lettore DVD marca "Sony"	1
276	n. 7 quadri fotografici più n. 1 stampa	8
277	panche in legno con cuscini in similpelle di colore bianco	2
278	paravento in simil midollino	1
279	lavagnetta bianca con rotelle	1
280	sfera tipo "stroboscopica" appesa al soffitto	1
281	ombrellone "Motta"	1
282	portavassoi in acciaio inox con rotelle	1
283	carrelli portavivande in acciaio inox	1
284	n. 4 cesti in acciaio inox più n. 2 cesti in plastica verde	6
285	vari utensili da cucina (ad esempio: n. 6 fruste in acciaio inox, n. 25 ciotole e piatti fondi, ecc...)	1

inventario		
<b>l). Magazzino</b>		
286	rete da pallavolo	1
287	bidone per la spazzatura in plastica	1
288	vasi in plastica	15
289	trattore tagliaerba marca "Honda V-Twin 2417+", completo di sacco portaerba e carrello	1
290	ombrelloni completi di pali marchiati "Motta"	200
291	n. 7 basi per ombrelloni di forma circolare, più n. 3 ombrelloni grandi marchiati "Motta"	1
292	tavolo pieghevole	1
293	n. 1 carrello in metallo più n. 20 cassette in plastica	1
294	iverter per batteria marca "Icharger 5.3 Gemont" completo di morsetti	1
295	carrello elevatore senza marca visibile	1
296	n. 320 sdraio con struttura in alluminio, più n. 5 sedie tipo da regista pieghevoli	1
297	pompa per il veleno	1
298	pozzetto in plastica di colore grigio	1
299	pali in alluminio saldati	1
300	giochi vari per bambini	1
301	decespugliatore marca "Honda UMK425E"	1
302	sedia per bambini in plastica	1
303	panche in legno per sauna	4
304	n. 11 panche in legno pieghevoli, n. 1 tavolo pieghevole	1
305	torce in bamboo	20
306	stand di colore bianco	3
307	compressore per la ricarica delle bombole da sub marca "Coltri Sub", più bombole e accessori vari per le immersioni	1
<b>m.1). Spogliatoio cucina - donne</b>		
308	armadietti a colonna	6
309	panche con appendiabiti	2
310	asciugacapelli marca "Inda"	2
311	n. 1 specchio a muro, n. 1 dispenser per salviette cromato più n. 1 per sapone, n. 1 porta rotolo cromato, n. 1 pattumiera, n.1 scovolino bagno	1
<b>m.2). Spogliatoio cucina - uomini</b>		
312	armadietti a colonna	6
313	panche con appendiabiti	2
314	asciugacapelli marca "Inda"	2
315	n. 1 specchio a muro, n. 1 dispenser per salviette cromato più n. 1 per sapone, n. 1 porta rotolo cromato, n. 1 pattumiera, n.1 scovolino bagno	1
<b>n). Bagno fasciatoio</b>		
316	n. 1 porta salviette, n.1 cestino cromato	1
317	n.1 porta sapone, n. 1 asciugacapelli marca "Inda"	1
318	materassino	1
319	portarifiuti cromato	1
<b>o.1). Spogliatoio piscina - maschile</b>		



inventario		
320	armadietti a muro con serratura elettronica con n. 40 sportelli (ingresso spogliatoio)	1
321	n.1 portasalviette cromato, più n. 8 specchi grandi a muro	1
322	distributore per il sapone	4
323	n. 5 asciugacapelli marca "Inda" più n. 1 asciugamani elettronico marca "Inda"	1
324	n. 5 portarotolo cromato più n. 5 scovolini	1
325	armadietti verticali con serratura elettronica	308
326	panche	5
327	cabine spogliatoi (uno con porta a due ante)	25
328	panche con appendiabili	6
329	cestino in metallo	1
330	telecamera di sicurezza marca "Simens"	1
<b>o.2). Spogliatoio piscina - donne</b>		
331	asciugacapelli marca "Inda"	7
332	n. 4 dispenser per salviette, n. 7 porta rotolo cromato, n. 7 dispenser per bustine, n. 7 scovolini, n. 5 portasapone, n. 5 pattumiere in plastica di colore bianco	1
333	cabine spogliatoi (uno con porta a due ante)	28
334	panche	4
335	panche con appendiabili	5
336	panca in legno	1
337	armadietti verticali con serratura elettronica	296
338	telecamera di sicurezza marca "Simens"	1
<b>p.1). Spogliatoio personale piscina - uomini</b>		
339	armadietti a colonna con serratura	8
340	panche con appendiabili	3
341	n. 1 cestino, n. 1 portarotolo a muro cromato, n. 1 portasalviette, n. 1 scovolino	1
342	casa audio con rotelle marca "Saund Sistem"	1
<b>p.2) Spogliatoio personale piscina - donne</b>		
343	armadietti a colonna	8
344	panche con appendiabili	3
345	n. 1 cestino, n. 1 portarotolo a muro cromato, n. 1 portasalviette, n. 1 scovolino	1
<b>q). Stanza server - magazzino</b>		
346	n. 38 scatole contenenti n. 12 bicchieri in vetro	38
347	stereo marca "Bluef" completo di casse	2
348	n. 68 scatole contenenti n. 24 coppette ceramiche (una aperta)	68
349	gruppi di continuità marca "Maranello Daytona 500"	3
350	addobbi di natale vari	1
351	asciugamani vari usati	1
352	monitor vari non funzionanti	1
353	n. 5 scatole contenenti asciugamani (una aperta)	5
354	telecamere di sicurezza marca "Simens"	5
355	centralina allarme ma "Simens - tipo FC 330A"	1
356	commutatore telefonico marca "Sicep BT887" più centralina telefono marca "Panasonic TDA 100"	1

inventario		
357	armadio server contenente: n. 2 registratori marca "Simens Sistore AX", n. 1 monitor marca "Balinea", n.1. Computer marca "Hp" uso server, n. 1 gruppo di continuità marca "APC", tastiera e mouse	1
358	gruppo di continuità grande marca "Ova" più n. 2 batterie marca "Sacomec"	1
359	registratore marca "Avetech"	1
360	computer marca "Hp" non funzionante	1
361	ventilatore a colonna	1
362	lettore dvd marca "Lg"	1
363	oggetti vari senza valore	1
<b>r). Magazzino al p. interrato</b>		
364	armadietto in metallo con serratura contenente: n. 1 palo di stivali in gomma, n. 1 maschera a gas	1
365	frigo marca "Lg"	1
366	muletto con portata kg. 1000 marca "CRM"	1
367	taniche contenente prodotto sanificante	4
368	bobine in legno con cavo elettrico	2
369	bidoni vari contenenti sostanze chimiche	1
370	scaie allungabili marca "Hailo"	3
371	scaffalature in metallo	2
372	n. 1 tester modello "Photolyser 3000", n. 2 tester modello "Simens P1 plus", completi di fialette ed elettrodi	1
373	ghibbi marca "Kercher K 2.20 M plus"	1
374	soffiafoglie marca "Worx"	1
375	computer vari e monitor marca "Hp"	1
376	stampante marca "Epson TMT 90"	2
377	stampante per etichette	1
378	prolunga elettrica	1
379	vari irrigatori per l'impianto di irrigazione esterno	1
380	corrimano in acciaio inox	2
381	controller per saune marca "Emotion for Sauna"	2
382	bobine contenente filo in rame	4
383	aspirapolvere a bidone	1
384	oggettistica e attrezzi vari d'uso per le manutenzioni	1
385	lampadari con lampade al neon	56
386	sdraie	66
387	n. 10 sacchi contenenti biancheria e asciugamani	1
388	gezebo oli e acqua vocale	1

Si precisa di non aver proceduto a nuovo inventario dei beni mobili presenti nella struttura e, pertanto, alcune componenti presenti nell'inventario sopra riportato, in particolare minuterie, oggettistica maggiormente deperibile, ecc., potrebbero non essere più disponibili.

### D.1.3.3. Considerazioni circa la congruità del canone riferito agli arredi nell'attuale situazione

La scrivente ritiene di esporre alcune considerazioni circa l'ammontare del canone riferito agli arredi, come stabilito nell'ambito del [REDACTED] (€ 30.000/annui con locazioni del 2.10.2014 e del 13.11.2015), in relazione ai successivi canoni concessori praticati a seguito delle gare per l'affidamento del complesso sportivo/natatorio di cui si tratta.

Come riferito dal Responsabile dell'Area Lavori Pubblici del Comune di Garda e come desumibile dalla documentazione amministrativa, il complesso edilizio, dopo la chiusura, è stato proposto in gara e consegnato il 15.11.2014 alla [REDACTED] di Verona per un canone annuale per l'utilizzo dello stesso pari ad € 31.333,00; in data 20.07.2018, a seguito di nuova gara, il servizio di gestione del complesso veniva affidato alla [REDACTED] per un canone

---

annuale per l'utilizzo dello stesso pari ad € 52.000,00; tali canoni sono comprensivi degli arredi.

Come meglio dettagliato nel successivo capitolo D.1.6., i costi finali per la realizzazione dell'opera pubblica ammontano a € 12.138.106,00 (come da Stato Finale dei lavori del 27.10.2011 redatto dal Direttore dei Lavori, [REDACTED] di cui € 1.296.354 per arredi e forniture, pari al 10,7% circa sul totale dei costi.

Dall'analisi dei dati sopra esposti emerge piuttosto chiaramente, a parere della scrivente, una sperequazione tra il canone riferito agli arredi come stabilito nell'ambito del fallimento e quelli riferiti alla totalità del complesso sportivo natatorio, arredi compresi, praticati a seguito di gara pubblica per l'affidamento e la gestione dell'opera:

- con la prima gara del 2014 il canone per l'affidamento del complesso è di € 31.333,00, sicchè si potrebbe configurare un canone di € 30.000 per arredi (come stabilito nel Fallimento) e di soli € 1.333,00 per la restante struttura che presenta un valore nettamente superiore a quello degli arredi;
- con la seconda gara del 2018 il canone per l'affidamento del complesso è di € 52.000, sicchè, anche in questo caso, si potrebbe configurare un canone di € 30.000 per arredi (come stabilito nel Fallimento) e di soli € 22.000 per la restante struttura.

#### **D.1.3.4. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali**

Non vi sono beni di tipo condominiale da segnalare e non vi è Elaborato planimetrico afferente al mapp. 1030. Si evidenzia comunque che la superficie scoperta di pertinenza all'unità mapp. 1030 sub. 1 CEU è collegata e permette l'accesso alla porzione confinante, non pignorata, costituita dai mapp. 1031, 953, 922, 1033, 949, 947, di mq 3.581 catastali dove insiste una piccola costruzione adibita a spogliatoi; tale porzione non pignorata è funzionalmente connessa al centro sportivo/natatorio oggetto di pignoramento.

#### **D.1.3.5. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile**

L'accesso all'unità pignorata mapp. 1030 sub. 1 avviene da Via Cirillo Salaorni, imboccando il percorso asfaltato posto a Nord del complesso edilizio, percorso che fa parte della superficie scoperta di pertinenza all'unità.

#### **D.1.4 Situazione urbanistica della zona**

Come risulta dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Garda (All. E.3), il mapp. 1030 fg. 6 CT Comune di Garda ricade in Z.T.O. "F aree parco gioco sport".



---

### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Gli intestatari catastali degli immobili in oggetto risultano essere:

- 1 [REDACTED] Proprieta' per l'area
- 2 [REDACTED] Proprieta' superficiaria 1000/1000

A livello ipotecario l'intestatario degli immobili è il solo COMUNE DI GARDA, in quanto con atto del Comune di Garda (VR) del 18/08/2020 n. di rep. 358 del 18/08/2020 è stato revocato il diritto di superficie a favore di [REDACTED] (diritto di superficie costituito ai rogiti del notaio Saraceno Melchiorre da Verona (VR), in data 15/09/2005 rep. n. 17994/6797 e trascritto il 20/09/2005 ai n.ri 39474/24651 - revoca annotata a margine il 21/09/2020 ai nn. 31322/3998).

Lo stato di fatto rilevato visivamente nel corso del sopralluogo è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali; si sono notate alcune modeste discrepanze tra quanto indicato catastalmente nella zona benessere al piano terra e quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati al progetto di ampliamento delle zone relax e service desk di cui alla D.I.A. prot. 10510 del 13.07.2010: tra i locali "sviluppo futuro e" e "ripose room" una tramezza è traslata in progetto, mentre permane nella posizione precedente in planimetria catastale; nel progetto viene indicata la demolizione del "solarium doccia", mentre permane nella planimetria catastale, e sono indicate in progetto modifiche alle porte interne per l'accesso a tali porzioni, che non trovano esatta corrispondenza nella planimetria catastale.

L'onerosità per l'eventuale aggiornamento delle planimetrie catastali è da considerarsi ricompreso nelle correzioni alla stima esposte al punto D.1.13.4 della presente relazione.

### D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile - costi di realizzazione – altri costi sostenuti

A seguito di richiesta di accesso agli atti, il Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Garda, Geom. Alessandro Savoia, ha fornito documentazione amministrativa ed edilizia, che si allega ed a cui si rimanda per una più dettagliata analisi delle varie fasi (All. E.4).

Esaminando la documentazione fornita, si procede sintetizzando l'iter procedurale per la realizzazione dell'Opera Pubblica di cui si tratta e dei relativi costi.

Il complesso edilizio ora mapp. 1030 CEU fg. 6 Comune di Garda è stato edificato in relazione ad un programma per la realizzazione delle Opere Pubbliche approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 22.12.2003; in tale programma era prevista la realizzazione di un centro sportivo avvalendosi degli strumenti previsti dalla Legge 11.02.1994 n. 109 e successive modifiche, con affidamento in Concessione della costruzione e gestione dell'opera.



- 
- Con Deliberazione della Giunta Comunale **n. 96 del 30.04.2004**, l'Amministrazione ha fatto propria la proposta relativa all'opera in oggetto, presentata in data 31.12.2003 - con integrazioni del 27.04.2004 - ai sensi dell'art. 37bis della L. 109/94 dal Promotore [REDACTED] [REDACTED] tale proposta diventava vincolante, per il promotore, stante l'assenza di concorrenti alla partecipazione della gara indetta ai sensi dell'art. 37-quarter della L. 109/94 (Determinazione del Responsabile Area Tecnica lavori Pubblici **n. 687/2004**).
  - Con Deliberazione della Giunta Comunale **n. 203 del 03.08.2005** è stato approvato il frazionamento dell'area da concedere in diritto di superficie, area rettificata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 217 del 18.08.2005, per complessivi mq 17.465.
  - Con **Convenzione Rep. n. 41/2005** del Segretario Comunale del 18.08.2005 è stata affidata alla Concessionaria [REDACTED] la progettazione definitiva ed esecutiva, nonché la gestione dell'intervento - per la durata della Concessione di anni 28 - dell'Opera Pubblica in oggetto; allegato alla Convenzione n. 41/2005 si trova il "Disciplinare del Servizio" che regola le tariffe, da aggiornare ogni anno; il Comune, a fronte dell'impegno assunto dalla Concessionaria, si impegnavano a corrispondere a quest'ultima una cifra di € 2.550.000 (con Delibera di Giunta Comunale n. 216 del 11.08.2005 veniva chiarito che tale importo sarebbe aumentato ad un massimo di € 2.700.000 al quale sarebbero state detratte tutte le spese sostenute anticipatamente dall'Amministrazione comunale stimate in € 250.000 con conseguente contributo da elargire alla Concessionaria di € 2.450.000,00 - iva compresa) ; nella Convenzione n. 41/2005 venivano inoltre indicate altre opere accessorie a servizio (recinzione attorno alla proprietà ENEL spa dove esiste una cabina elettrica interclusa - spostamento tubazioni acquedotto pubblico - realizzazione di pozzo); il valore della Convenzione era stabilito in € 10.550.000.
  - In data 13.05.2002 viene costituita la Società di progetto [REDACTED] [REDACTED] per la realizzazione e gestione del complesso sportivo, la quale è subentrata alla ditta "ATZWANGER SPA" nel rapporto di concessione, come da comunicazione pervenuta al protocollo comunale n. 12780 del 22.08.2005.
  - Con Deliberazione della Giunta Comunale **n. 194 del 27.10.2006** veniva approvato il progetto esecutivo per la realizzazione del Complesso sportivo - piscina coperta, scoperta, zone servizi e centro benessere - pervenuto al Comune e di cui ai protocolli nn. 4944 del 27.03.2006, 5240 del 30.03.2006, 12824 del 18.8.2006, 14392 del 22.09.2006, per un importo previsto di € 10.550.000,00.
  - In data 3.11.2006 veniva dato inizio ai lavori relativi alle opere edili (durata prevista per la realizzazione 540 gg poi prorogato) e in data 05.11.2007 veniva dato inizio ai lavori impiantistici e



- 
- complementari.
- Con delibera di Giunta Comunale **n. 151 del 10.10.2008** veniva approvato il progetto in Variante In depositato agli atti del Comune data 29.05.2008 **con prot. n. 7414**, con aumento dei costi da € 10.550.000,00 a € 12.108.106,93 e veniva concessa una proroga di sei mesi.
  - Con Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica Settore LL.PP. **n. 445** del 17.10.2008 veniva approvata Denuncia di Inizio attività (D.I.A. prot. 14207) per piccole modifiche.
  - L'ultimazione dei lavori relativa alle opere principali è avvenuta in data 22.10.2008, quella definitiva è avvenuta in data 14.05.2009.
  - Con **prot. 14471 del 23.10.2008** veniva presentato l'Atto unico di Collaudo statico da parte [REDACTED]
  - Con **prot. 14530 del 23.10.2008** veniva rilasciato **Certificato di Agibilità parziale** (parte interna).
  - Con con atto 7 novembre 2009 **rep. 8/2008** del Segretario Comunale veniva modificata la Convenzione originaria ed il Comune di Garda dava in Concessione alla [REDACTED] ulteriori superfici pari a mq 3.581 al fine di permettere alla stessa un migliore utilizzo del verde esterno.
  - Con Delibera di Giunta Comunale **n. 63 del 27.03.2009** veniva approvato il progetto architettonico per la realizzazione di una piscina esterna per bambini, oltre a relativi servizi igienici esterni, campo da beach volley, recinzioni e sistemazioni esterne.
  - Con **prot. 7638 del 26.05.2009** veniva rilasciato **Certificato di Agibilità parziale** (opere esterne).
  - Con Delibera di Giunta Comunale **n. 102 del 12.06.2009** veniva approvato il progetto esecutivo delle opere sopra citate, come seconda Variante al progetto iniziale.
  - Con **prot. 9756 del 09.07.2009** veniva rilasciato **Certificato di Agibilità parziale** (per opere esterne realizzate anche sulle aree date in concessione con atto di modifica della convenzione originaria).
  - In data **13.07.2010**, con **prot. n. 10510**, è stata inoltrata **D.I.A.** da parte di [REDACTED] per "... AREA DI RIPOSO "Dark Room"...".
  - Con Deliberazione del Consiglio Comunale **n. 108 del 04.06.2010** veniva approvata la realizzazione di un acquascivolo; l'importo totale dell'intervento è stato quantificato in € 79.141,20, senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione comunale.
  - Con Deliberazione del Consiglio Comunale **n. 76 del 21.04.2011** veniva preso atto "...che la [REDACTED]...provvederà, come da nota datata 07.04.2011 e pervenuta al ns protocollo n. 5134 del 08.04.2011, alla costruzione della piscina esterna per bambini, prevista nel progetto relativo alle sistemazioni esterne presentato in data 27.03.2009...";



---

nella delibera viene precisato che tali opere sono considerate migliori “...che la CONCESSIONARIA voleva realizzare in più, con oneri a totale carico della stessa, per rendere più attraente il complesso sportivo/natatorio, e che quindi non si andava ad intaccare il valore complessivo dell’opera previsto in Convenzione;...”.

- Con **prot. 9051 del 17.06.2011 veniva rilasciato Certificato di Agibilità parziale** (per opere esterne realizzate anche sulle aree date in concessione con atto di modifica della convenzione originaria e acquascivolo).
- Nello **Stato Finale dei lavori del 27.10.2011** redatto dal Direttore dei Lavori, [REDACTED] l'importo totale delle opere ammonta a € 12.138.106,00; tale cifra non comprende i costi per la realizzazione della piscina esterna per bambini e per la realizzazione di un piccolo fabbricato edificato sui mappali limitrofi dati in concessione con atto 7 novembre 2009 rep. 8/2008 del Segretario Comunale con il quale veniva modificata la Convenzione originaria; si precisa che la piscina esterna per bambini insiste sul mapp. 1030 CT oggetto del diritto di superficie. Dalla lettura dello stato finale dei lavori – voce 19 - si evince che i costi per i costi per “arredamento e forniture” ammontano a complessivi € 1.296.354 (€ 523.137 come da convenzione originale più € 773,217 a seguito di variante approvata).
- In data **15.10.2012**, con **prot. n. 15063**, è stata inoltrata **S.C.I.A.** da parte di [REDACTED] [REDACTED] per la “...sostituzione di una cabina esistente prefabbricata in legno adibita a sauna finlandese con una nuova cabina prefabbricata di dimensioni maggiori (si passa da ca 16 mq a ca 25 mq)...”
- In data **10.04.2013 con prot. 5674** è pervenuto il “Verbale di visita finale Relazione Certificato di collaudo” redatto congiuntamente dal Collaudatore Generale, [REDACTED] dal Collaudatore degli impianti tecnologici, Per. [REDACTED] dal Direttore dei Lavori, [REDACTED] dove sono elencate le varie fasi con cui si è articolato l'intervento, i costi, la descrizione del centro sportivo, l'elenco dei vari elaborati relativi agli impianti, le verifiche e gli esami effettuati.

Si allegano i documenti citati (All. E.4. parti 1-2-3-4)

Da quanto potuto rilevare visivamente nel corso dei sopralluoghi l'unità è sostanzialmente conforme ai progetti presentati. Si precisa di non aver eseguito rilevazioni metriche.

Il Responsabile dell'Area Tecnica Lavori Pubblici del Comune di Garda, [REDACTED]

ha inoltre fatto presente le seguenti ulteriori spese sostenute per manutenzioni straordinarie:

- i lavori di sigillatura della cupola ( anno 2018-2020 ) hanno comportato una spesa pari a **€ 56.000,00**



- gli interventi prima dell'ingresso della [REDACTED] tra il 2018 -2019 hanno comportato una spesa pari ad € 149.000,00.

- gli interventi affidati nell'anno 2021 hanno comportato una spesa pari a € 96.000,00

- rimborso nell'anno 2021 per lavori eseguiti in emergenza Covid dalla ditta concessionaria pari ad € 9.750,00

- gli incarichi affidati nel periodo di dicembre 2023 hanno comportato una spesa pari a € 35.200,00 precisando altresì che rimangono da quantificare gli interventi dei lavori eseguiti dal Comune prima dell'ingresso della [REDACTED] si allega la lettera pervenuta dal responsabile LL.PP. con l'indicazione dei costi sopra esposti (All. E.5.).

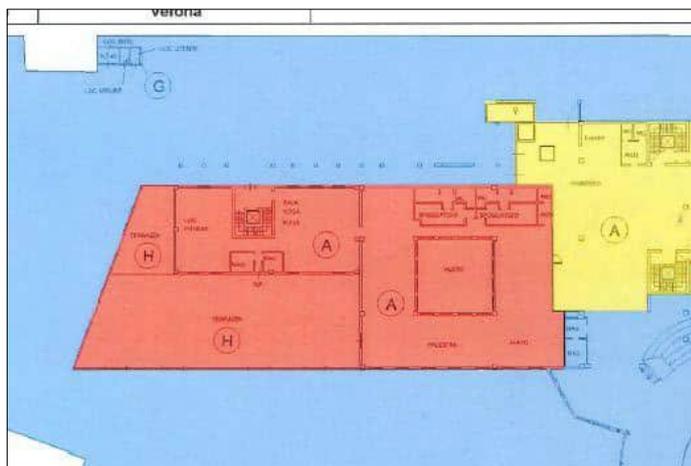
## D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

### D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

La struttura è attualmente occupata dai precedenti gestori, che hanno avanzato proposte per continuare la detenzione dell'immobile, proposte che sono state temporaneamente accettate, con condizioni e regolamentazioni disposte dall'Ill.mo Giudice, al fine di cercare di garantire la continuità del servizio pubblico:

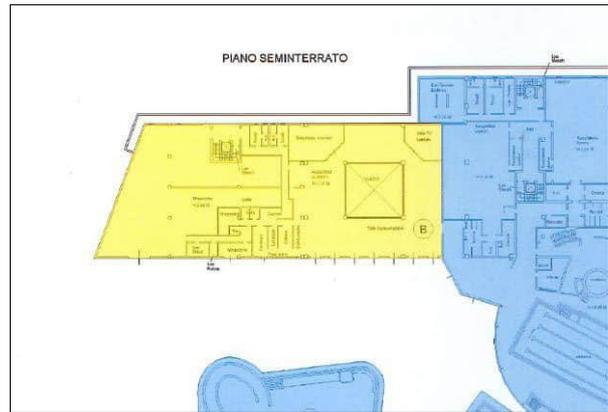
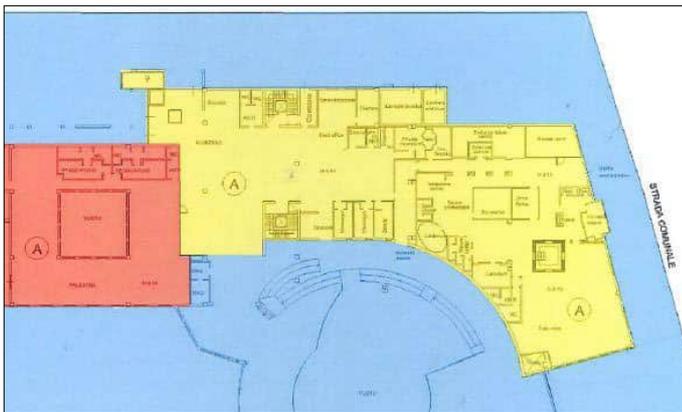
- la [REDACTED] – per la porzione a piano terra corrispondente alle palestre della zona fitness, con relativi spogliatoi e servizi igienici, ed alla terrazza, per una indennità di occupazione di € 2.000,00/mensili; la zona è individuata in colore ROSSO nella planimetria acclusa alla proposta avanzata dalla [REDACTED] al Custode Giudiziario, Avv. Massimo Adami, e richiamata nel provvedimento del Giudice del 27.10.2023, di cui si riporta uno stralcio.

*Estratto dalla proposta "M.B. Sport. s.r.l."*



\_\_\_\_\_ – per le porzioni a piano terra corrispondenti all'ingresso principale del complesso e alla zona centro benessere, nonché per le porzioni a piano seminterrato comprendenti la zona ristorazione con relativi vani a servizio e l'adiacente magazzino, per una indennità di occupazione di € 1.250,00/mensili; la zona è individuata in colore GIALLO nella planimetria acclusa alla proposta avanzata dalla \_\_\_\_\_ al Custode Giudiziario, Avv. Massimo Adami, e richiamata nel provvedimento del Giudice del 27.10.2023, di cui si riporta uno stralcio.

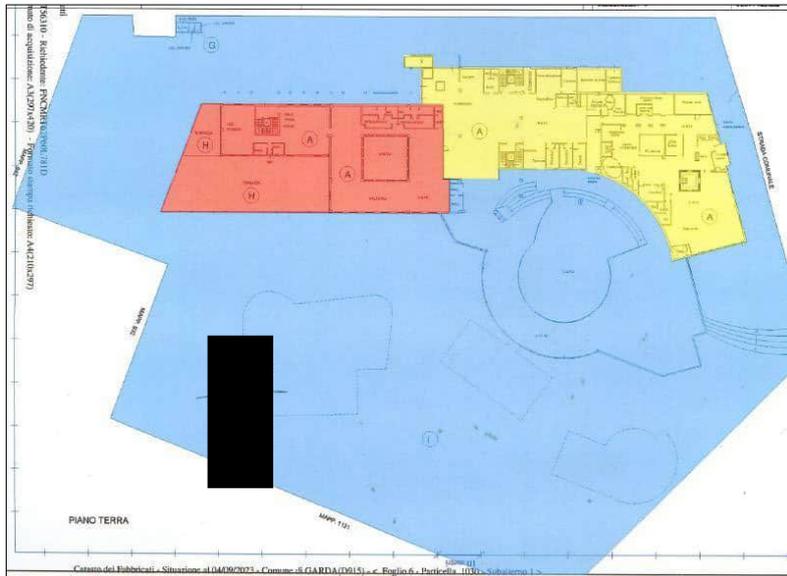
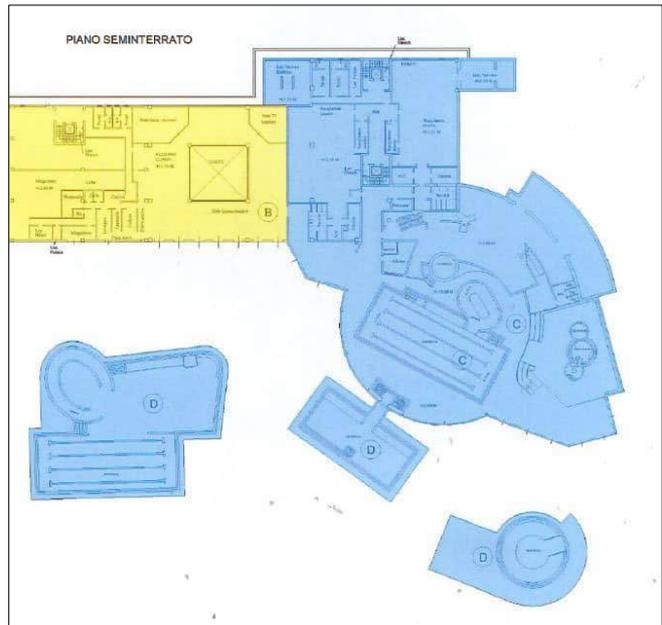
*Estratti dalla proposta* \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ – per le porzioni a piano seminterrato dove si trovano le piscine coperte con relativi vani a servizio, per le porzioni a piano interrato dove sono posti gli impianti e per le porzioni esterne, per una indennità di occupazione di € 1.250,00/mensili; la zona è individuata in colore AZZURRO nella planimetria acclusa alla proposta avanzata dalla \_\_\_\_\_ al Custode Giudiziario, Avv. Massimo Adami, e richiamata nel provvedimento del Giudice del 27.10.2023, di cui si riporta uno stralcio.

*Estratti dalla proposta* \_\_\_\_\_





L'ammontare complessivo dei corrispettivi proposti come indennità temporanea alla procedura è di € **54.000,00 annui**, con impegno all'esecuzione di ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendesse necessario per la conservazione dell'integrità del bene. Tale importo verrà tenuto in considerazione per le valutazioni estimative.

Si precisa che sono già stati emessi dal Giudice gli ordini di liberazione con attuazione da effettuarsi, subordinatamente al puntuale versamento delle indennità di occupazione come sopra indicate, successivamente all'emissione del decreto di trasferimento.



---

### **D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

L'occupazione degli immobili, attualmente senza titolo, non è opponibile al Creditore procedente.

### **D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**

#### **D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

1) Iscrizione NN 42270/9787 del 06.10.2005 nascente da Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di finanziamento – a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] importo capitale € 7.500.000,00, importo totale € 12.000.000,00 durata 13 anni, gravante sul diritto di superficie;

2) Trascrizione NN 20962/15127 del 14.05.2021 nascente verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Verona il 20.04.2021 rep. n. 2157 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

#### **D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Non si rilevano vincoli o oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, ad eccezione delle condizioni riportate nell'Atto di costituzione di diritto di superficie del 15.09.2005 rep. n. 17994 Notaio Saraceno (vedasi prossimo punto D.1.8.4).

#### **D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**

#### **D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Non si rileva l'esistenza di diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005. Si richiamano le condizioni di cui all'art. 4 dell'Atto di costituzione di diritto di superficie del 15.09.2005 rep. n. 17994 Notaio Saraceno relative alla possibilità di revoca, in particolare i commi 1-2-3:

*"...Art. 4 Il diritto di superficie così costituito si estinguerà in caso di revoca della concessione di cui in premessa. La concessione potrà essere revocata dal Comune, con decisione motivata, in qualsiasi momento prima della scadenza e con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, nei seguenti casi:*

- 1. fallimento della concessionaria e/o dei suoi aventi causa;*
- 2. gravi violazioni degli obblighi assunti con la convenzione citata in premessa, dopo che la concessionaria, diffidata dal Comune, non abbia ripristinato, nel termine congruo all'uopo fissato,*



le condizioni previste nella convenzione stessa;

3. per gravi ed inderogabili esigenze di pubblico interesse che rendessero non compatibile la prosecuzione della concessione....”

#### **D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali e alle spese - oneri reali**

Il fabbricato che ricomprende le unità pignorate non è un condominio seguito da Amministratore. Sulla base della documentazione fornita dal Comune di Garda, con particolare riferimento ai contenuti del “PROGETTO PER AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DEL COMPLESSO SPORTIVO COMUNALE PISCINA COPERTA, SCOPERTA, ZONE SERVIZI E CENTRO BENESSERE – SITO IN GARDA, VIA CIRILLO SALAORNI, N. 10. - PERIODO 01.02.2018 – 31.01.2019” (All. E.5) si riporta il “Quadro riepilogativo dell’andamento della gestione (spese ed introiti) della piscina comunale nel biennio 2015-2016” che può offrire alcuni parametri di riferimento.

*Estratto del quadro riepilogativo dell’andamento della gestione 2015-2016*

<b>Spese di gestione</b>	<b>media annua</b>
Spese per manutenzione impianto e giardinaggio	€ 42.000,00
Spese per energia elettrica	€ 148.000,00
Spese per consumi acqua vasche - sanitari	€ 40.000,00
Spese per riscaldamento acqua piscina, sanitaria ed ambienti	€ 100.000,00
Spese assicurative, bancarie e telefoniche	€ 16.500,00
Costi per tributi (TARI)	€ 10.500,00
Acquisto materiale per punto vendita	€ 21.000,00
Acquisto attrezzature per pratica attività varie	€ 32.000,00
Spese per personale	€ 370.000,00
Spese per pulizie	€ 70.000,00
Spese acq. mat. di consumo ( prodotti trattam. acque, igiene e pulizia ambienti) e lavanderia	€ 46.000,00
Spese acquisto materiale di consumo per attività di somministrazione alimenti e bevande	€ 4.000,00
Spese per formazione sicurezza e rischio sul lavoro	€ 3.000,00
Noleggio attrezzature	€ 27.000,00
Spese varie attività istituzionali ( tesseramenti, iscrizioni, attività)	€ 17.000,00
Spese avviamento impianto - quota annuale	€ 4.000,00
Canone da pagare al comune per utilizzo struttura	€ 31.333,00
<b>Totale</b>	<b>€ 982.333,0000</b>



Ricavi	media annua
Incassi da attività al pubblico di nuoto libero + corsi	€ 491.000,00
Incassi da SPA e Beauty	€ 464.000,00
Incassi da vendita shop	€ 28.900,00
Incassi spazi acqua ( affitto corsie)	€ 1.500,00
Totale	€ 985.400,00

Il Responsabile dell'Area Lavori Pubblici del Comune di Garda, [REDACTED] ha riferito – con lettera pec del 16.2.2024 – che “... per quanto riguarda un quadro aggiornato delle spese e degli introiti, rispetto a quello consegnatoVi nell'ultimo incontro e riferito alle annualità 2015-2016, lo scrivente ufficio non ha agli atti altri dati se non quelli delle spese per manutenzioni straordinarie da noi sostenute e già fornite;...”.

Per quanto attiene agli **oneri reali**, si è provveduto ad approfondire la situazione relativa alla presenza di un **pozzo di falda** a servizio della struttura, assumendo informazioni presso l'Ufficio del Genio Civile di Verona. Il Responsabile P.O. Risorse Idriche, Dott. Franceschetti, ha fornito documentazione, costituita da Lettera della Regione Veneto dell'11.11.2022 prot. n. 522582, che si allega (All. E.9), avente per oggetto: “riscontro alla nota prot. 460645 del 17.10.2022 e calcolo importi dovuti alla Regione Veneto pari ai canoni non corrisposti per la derivazione di acqua pubblica da n. 1 pozzo (uso consumo umano e igienico assimilato) in Comune di Garda (VR) Rif. Pratica **D/11603**”, da cui emerge una **situazione debitoria per un totale di € 4.411,34** dovuti per canoni dal 2017 al 2022; nella Lettera viene altresì precisato che: “...si evince la necessità di procedere con una nuova istanza di ricerca e concessione per la derivazione di acqua pubblica dalla falda sotterranea al fine di soddisfare le esigenze idriche del centro sportivo/natatorio ...”, oltre ad altre precisazioni.

#### **D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Ai fini del regime fiscale della vendita, la scrivente non ha indicazioni utili da esporre.

Si evidenzia che il complesso edilizio è un'Opera Pubblica soggetta alle prescrizioni delle Leggi in materia tra cui si richiama il D.Lgs n. 38 del 28 febbraio 2021 - in particolare l'art. 6 “Usi degli impianti sportivi” - del Codice dei Contratti pubblici D.lgs n. 50 del 18 aprile 2016, ora D.lgs n. 36 del 31 marzo 2023.

#### **D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

L'immobile, costituito da un centro polisportivo a carattere pubblico, non è stato costruito in regime di edilizia residenziale convenzionata; l'immobile ha goduto di finanziamenti pubblici, nell'ordine di € 2.550.000, come da Convenzione rep. N. 41/2005 Segr.Com.le.



### D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Non è possibile ipotizzare una separazione in natura dell'immobile.

### D.1.13. Valutazione del lotto

#### D.1.13.1. Consistenza

Si riportano di seguito i principali dati di consistenza degli immobili, calcolati graficamente sulla base delle planimetrie catastali; le superfici sono state considerate al lordo delle murature interne e di quelle perimetrali, escludendo le "bocche di lupo", con ingombro dei vani scala computato una sola volta. Si precisa che la superficie totale del lotto calcolata graficamente (sup. coperta + sup. scoperta) si discosta in parte dalla sup. catastale del mapp. 1030 CT.

Complesso sportivo natatorio Mapp. 1030 sub. 1 CEU	Sup. lorda circa Mq	coeff.	Sup. comm. circa Mq	Condizioni
<b>Piano Interrato</b>				sufficienti
Locali impianti	1990	0,5	995	
<b>Tot. P.Int.</b>	<b>1990</b>		<b>995</b>	
<b>Piano Seminterrato</b>				sufficienti
Zona piscine	1680	1	1680	
Spogliatoi - servizi	1335	1	1335	
Zona cucine e sala consumazioni	820	1	820	
Magazzino al grezzo	535	0,5	267,5	
<b>Tot. P.semint.</b>	<b>4370</b>		<b>4102,5</b>	
<b>Piano Terra</b>				sufficienti
Zona Ingresso - esposizione - uffici e vani scala 1-2	735	1	735	
Vani tecnici centrale termica e elettrica	60	1	60	
Zona "Beauty"	1020	1	1020	
Palestra principale - servizi e spogliatoi	560	1	560	
Palestre "Fitness" e "Yoga" - magazzini - vano scala 3	300	1	300	
Terrazza	550	0,3	165	
Cavedio/vuoto su palestra	102	0,1	10,2	
Cavedio/vuoto zona relax	9	0,1	0,9	
Vuoto su piscine	630	0	0	
Percorsi soppalcati su piscine	1355	0,5	677,5	
<b>tot. Parziale P.T.</b>	<b>5321</b>		<b>3528,6</b>	
Superficie esterna attrezzata	8370	0,1	837	



Percorsi d'accesso - parcheggio - cabina Enel	3610	0,1	361	
<b>Tot. P.T.</b>	<b>17301</b>		<b>4726,6</b>	
<b>Piano Primo</b>				sufficienti
Vani "al grezzo"	1100	0,25	275	
Copertura piana	1915	0,1	191,5	
<b>Tot. P.1</b>	<b>3015</b>		<b>466,5</b>	
<b>Totali</b>	<b>26676</b>		<b>6188,1</b>	

#### D.1.13.2. Criteri di stima

Procedimento di stima: *Capitalizzazione del reddito*

L'immobile oggetto di stima, data la funzione pubblica, non rientra tra i beni apprezzabili nel mercato immobiliare ordinario e, pertanto, non è possibile determinare il valore richiesto mediante comparazione diretta, a causa delle molteplici diversità tipologiche, di consistenza e di ubicazione delle strutture.

Al fine di offrire alcuni parametri di riferimento generali, la scrivente ha comunque effettuato una ricerca per l'individuazione, sul territorio nazionale, di alcuni Bandi di Affidamento Pubblici aventi per oggetto strutture sportivo-natatorie che possono presentare affinità con il caso in oggetto, il tutto come meglio esposto nel successivo capitolo.

Non rilevando particolari elementi che possano giustificare uno scostamento dei valori che verranno presi a riferimento, suffragati dai passati dati reddituali certi che ha espresso il bene oggetto di stima, si espone di seguito l'analisi estimativa.

Il valore del diritto di superficie verrà determinato mediante capitalizzazione del reddito che esprime il bene oggetto di stima in relazione alla durata residua del diritto (fino al 17.08.2033). Per quanto attiene alla redditività dell'immobile, si richiama la situazione che si è generata a seguito della chiusura del complesso natatorio avvenuta il 12.10.2013 e del fallimento [REDACTED] con conseguente revoca del diritto di superficie (atto di revoca del Comune di Garda (VR) del 18/08/2020 n. di rep. 358 del 18/08/2020). Come riportato nel "Riassunto dell'Iter procedurale" (All. E.5) predisposto dal Responsabile LL.PP. del Comune di Garda, Geom. Alessandro Savoia, il complesso edilizio, dopo la chiusura, è stato proposto in gara e consegnato il 15.11.2014 alla [REDACTED] per un canone annuale per l'utilizzo dello stesso pari ad € 31.333,00; in data 20.07.2018, a seguito di nuova gara, il servizio di gestione del complesso veniva affidato alla [REDACTED] per un canone annuale per l'utilizzo dello stesso pari ad € 52.000,00; a causa di alcuni problemi riscontrati che hanno limitato l'operatività del centro natatorio, il Comune di Garda e [REDACTED] hanno sottoscritto un atto di



---

transazione (prot. n. 6719 del 17.06.2020) con cui si regolavano conguagli in denaro e, in data 17.06.2020, veniva sottoscritto il contratto di affidamento in concessione a [REDACTED] per anni 1+1 – periodo 01.02.2019 – 31.01.2021 (contratto registrato all'Agenzia delle Entrate il 30.06.2020 (Serie: 1T, Numero 18057); il 06.08.2020, con prot. 8843, perveniva nota da parte della [REDACTED] per il conferimento di ramo d'azienda a favore della [REDACTED] per la gestione del complesso sportivo; il 28.09.2020 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 96 veniva autorizzata la subconcessione alla [REDACTED] e si approvava lo schema del contratto di subconcessione tra [REDACTED].

Si è rilevato inoltre un ulteriore contratto di subconcessione tra la [REDACTED] del 12.3.2019 relativo alla gestione dell'attività di fitness da svolgere nei locali in uso posti al piano terra.

Come già accennato al punto D.1.7 della presente relazione i gestori come sopra individuati, costituiti dalle [REDACTED] con sede in Garda, Via Cirillo Salaorni n. 10 - [REDACTED] con sede in Garda, Via Cirillo Salaorni n. 10 - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - hanno proposto di continuare la gestione dell'immobile offrendo a favore della procedura, come indennità temporanea, una cifra complessiva **pari a € 54.000,00**. Tale cifra – che è comprensiva anche di tutti gli arredi presenti e inventariati<sup>1</sup> come da elenco allegato al contratto di locazione anno 2015 tra il [REDACTED] e il Comune di Garda Rep. n. 15845/15 - costituisce l'ultimo parametro di riferimento che rappresenta, a parere della scrivente, il rendimento netto che i gestori sono disposti a sottrarre dai ricavi di gestione per corrispondere i canoni. Si evidenzia che la struttura Pubblica di cui si tratta necessita di costanti interventi manutentivi che resterebbero a carico dell'aggiudicatario per garantire il servizio pubblico come da **Convenzione Rep. n. 41/2005** (All. E.4).

Per quanto attiene agli arredi inventariati nell'ambito del [REDACTED] e acquistati dal Comune di Garda nel 2016 con atto di compravendita di cose mobili e atto di transazione, la scrivente, richiamandosi alle considerazioni esposte nel capitolo D.1.3.3., non ritiene corretto assumere il valore locativo di € 30.000/annui stabilito nell'ambito del fallimento, in quanto non proporzionato all'ammontare dei successivi canoni complessivi praticati per l'intera struttura a seguito di gare pubbliche per l'affidamento e gestione del complesso: si ritiene maggiormente consono individuare una percentuale correlata al valore degli arredi (10% circa) rispetto al valore delle strutture e impianti fissi, quale abbattimento o decurtazione della stima che si andrà a esporre al punto

---

<sup>1</sup> La scrivente NON ha effettuato una nuova meticolosa ricognizione degli arredi presenti nella struttura: alcuni arredi inventariati nell'ambito del [REDACTED] date le loro caratteristiche di facile deperibilità (ombrelloni per esterno, vettovaglie, minuterie varie, ecc.), potrebbero non essere più funzionali o disponibili.



---

seguinte.

### D.1.13.3. Stima

La stima del diritto del superficiario a tempo determinato corrisponde all'accumulazione al momento della stima dei redditi che egli godrà fino all'estinzione del rapporto (n anni), con la formula

$$V_s = R \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

dove:

V<sub>s</sub> = valore del diritto di superficie;

R = reddito medio annuo ottenibile dall'immobile (€ 54.000,00);

n = durata residua del diritto di superficie (anni 9);

r = tasso di capitalizzazione

q = 1+r

Per quanto attiene al tasso di capitalizzazione si osserva che non può essere tratto per comparazione diretta con beni simili, in quanto trattasi di beni con finalità pubbliche che non sono apprezzabili nel mercato immobiliare ordinario e che sono connotati per assolvere al benessere di una collettività. La scrivente ritiene quindi congruo adottare un tasso di capitalizzazione del 2% (0,020), in linea con i rendimenti di investimenti privi di rischio e con i rendimenti più contenuti che si registrano sul mercato immobiliare per beni di valore considerevole.

Applicando la formula:

$$V_s = € 54.000 * \frac{(1+0,020)^9 - 1}{0,020 * (1+0,020)^9} = € 54.000 * \frac{1,020^9 - 1}{0,020 * 1,020^9} = € 54.000 * \frac{0,195093}{0,0239019} = € 440.760,78$$

L'incidenza degli arredi presenti e indispensabili per il funzionamento e la gestione del complesso sportivo/natatorio, che NON fanno parte<sup>2</sup> del diritto superficiario, in quanto inventariati nell'ambito del [REDACTED] e venduti da questo al Comune di Garda con Contratto di compravendita di cose mobili e atto di transazione prot. 15407/2016, reg. all'U.T. di Verona 1 il 24.11.2016 al n. 6115 mod. 3, si può quantificare nell'ordine del 10% circa, in proporzione con i costi generali sostenuti per l'edificazione e le forniture risultanti dallo Stato Finale dei Lavori del 2011 e, più in generale, con gli incrementi dei canoni per immobili arredati.

---

<sup>2</sup> Salvo diverse determinazioni dell'III.mo Giudice



---

Defalcando il 10% circa all'importo sopra individuato, e arrotondando, si determina il **valore del diritto superficario residuo di anni 9 (nove) – arredi esclusi** - in ..... **€ 400.000,00**

#### **D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

##### **LOTTO UNICO)**

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali onerosità connesse all'opportunità di aggiornare le planimetrie catastali e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: ..... € 40.000,00

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuna

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: Nessuna

Si precisa di non aver decurtato l'importo debitorio di € 4.411,34 dovuti alla Regione Veneto dal [REDACTED] quali canoni non corrisposti per la derivazione di acqua pubblica da n. 1 pozzo (uso consumo umano e igienico assimilato) - Rif. Pratica D/11603.

#### **D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni:..... **€ 360.000,00**

(trecentosessantamila/00)

Fatte salve diverse determinazioni del Giudice, gli indispensabili arredi presenti nella struttura non rientrano nel diritto pignorato in quanto già scissi nell'ambito del [REDACTED] [REDACTED] dichiarato con sentenza n. 63 d.d. 21.10.2023 del Tribunale di Bolzano. Sarà quindi onere di parte acquirente definire eventuali condizioni aggiuntive con il Comune di Garda per l'utilizzo degli arredi acquisiti dal Fallimento.

#### **D.1.14. Risultati della ricerca di bandi per l'affidamento di strutture sportivo-natatorie nel territorio nazionale**

La scrivente ritiene di esporre i risultati di una ricerca effettuata al fine di individuare, sul territorio nazionale, alcuni Bandi di Affidamento Pubblici aventi per oggetto strutture sportivo-natatorie che possono presentare affinità con il caso in oggetto. Sebbene la comparazione diretta risulti poco praticabile, a causa delle diversità tipologiche, di consistenza e di ubicazione delle strutture, la ricerca



---

evidenzia come nei centri urbani di maggiori dimensioni i canoni concessori per la gestione degli impianti assumano valori sensibilmente superiori rispetto a quelli per la gestione di strutture poste in centri minori; si evidenzia inoltre che, in alcuni casi (piscine di Grosseto) le utenze restano a carico del Comune, come pure le manutenzioni straordinarie, ad eccezione di un caso (Palazzolo sull'Oglio) dove il bando – andato **deserto** - prevedeva opere di manutenzione straordinaria e altri interventi onerosi a carico del concessionario.

Sono stati selezionati n. 7 bandi, di cui n. 6 aggiudicati, con canoni massimi registrati per gli impianti natatori di Bresso – 26.000 abitanti circa - (canoni € 25.000,00 dal 1° al 2° anno, € 70.000 dal 3° al 4° anno, € 130.000 dal 5° al 15° anno e manutenzioni straordinarie a carico del Concessionario per min € 600.000 per i 15 anni di gestione) e di Grosseto – 82.100 abitanti circa - (canoni € 20.130/per sei mesi con utenze a carico del Comune) e canoni minimi per gli impianti di Zocca – 4.600 abitanti circa – (canoni € 8.196,72/annui) e di Sasso Marconi - 15.000 abitanti circa - (dove il canone viene addirittura corrisposto dal Comune al Concessionario per € 109.890/annui).

Nel corso della ricerca si è consultata anche la stampa locale, dove talvolta sono riportate notizie circa le situazioni che hanno interessato gli impianti natatori posti nei diversi comuni, riscontrando spesso criticità dovute a chiusure temporanee per difficoltà dei Concessionari nella gestione dei complessi sportivi, in particolare a causa dei costi aumentati delle utenze e delle conseguenze dell'emergenza Covid.

Dai risultati della ricerca non emergono, a parere della scrivente, particolari elementi che possano giustificare scostamenti dei valori presi a riferimento per la stima effettuata nel capitolo precedente.

Si riporta di seguito una tabella in cui sono stati esposti i dati relativi agli impianti natatori oggetto di bandi di affidamento sul territorio nazionale di cui è stato possibile reperire il contenuto e la documentazione a corredo (documentazione riportata in allegato - All. E.8).



Comune	Bando di Affidamento	Valore stimato della concessione al netto di Iva	Canone annuo concessorio a base di gara o aggiudicato	Tipologia del complesso
Bresso (26.000 abitanti circa)	affidamento in concessione dell'impianto natatorio comunale "P. Foglia" di Via Luigi Strada - periodo 01/12/2022 - 30/11/2037 (15 anni) - CIG: <b>9306137332</b>	17.000.000,00 €	A base di gara: € 25.000 + Iva dal 1 al 2 anno - € 70.000 + IVA dal 3 al 4 anno - € 130.000 + IVA dal 5 al 15 anno; utenze e manutenzione ordinaria a carico del concessionario; aggiudicata come comparso sul sito del Comune di Bresso - non reperita la Determinazione Dirigenziale relativa - non presente il valore di aggiudicazione sul sito dell'ANAC	n. 4 piscine coperte ( misure 25x13,5 - 9x6 - 25x9-6,5x7,5 m) oltre a atrio, reception, zona bar ristoro, uff. direzione e tecnico-amministrativo, servizi igienici, spogliatoi, sala vasche, dep., infermeria, servizi per il pubblico, tribuna, spogl. palestra, palestra cardio fitness, palestra allenamento individuale, locale impianti e filtri, cunicolo vasche, centrale termica, locale UTA, area esterna per solarium) - attrezzature e macchinari di palestre non compresi a causa di un contenzioso in corso; previsto contributo del Comune fino ad un max di € 60.000 per eventuale acquisto; previste opere di manutenzione straordinaria a carico del Concessionario per € 600.000 max nei 15 anni di gestione
San Pietro Terme (21.000 abitanti circa)	Avviso di aggiudicazione per l'affidamento in concessione del servizio di gestione della piscina comunale sita in V.le Terme - CIG <b>A0010E1E9C</b>	€ 1.234.113,00	Importo aggiudicazione € 18.000,00 annuo oltre ad una percentuale di quota variabile del 22% del margine operativo netto qualora la gestione evidenzi un margine operativo netto (EBIT) di almeno € 30.000 - durata Ottobre 2023 - Settembre 2027 - eventuali manutenzioni straordinarie a carico del Comune	Impianto coperto: vasca per bambini m. 8 x 5 profonda m. 0,5- vasca per acqua-gym m. 10 x 5 profonda m. 1,20 - servizi igienici e spogliatoi - loc. bagnini - infermeria - spogl. Istruttori - magazzini p.t. e p 1 - 5 uffici - centrale termica - sala macchine - imp. trattamento aria; impianto esterno: vasca esterna m. 25 x 15 profonda da m. 1,15 a m. 1,75 - vasca esterna per bambini m. 8 x 5 profonda m. 0,5 - solarium esterno e area verde attorno alle vasche esterne - punto di somministrazione alimenti bevande esterno, realizzato con box prefabbricato, di m. 6 x 4,80; pallone pressostatico copertura invernale vasca esterna m. 25x15 - serbatoio gpl esterno
Zocca (4.600 abitanti circa) Unione Terre dei Castelli	Avviso sui risultati della procedura per l'affidamento in concessione della gestione e conduzione della piscina comunale con servizi sportivi e ricreativi annessi sita in Zocca Via dello Sport n. 192 - CIG <b>7006228A3D</b>	€ 720.000 + iva (durata 9 anni dal 2017) - canone a base gara € 8.000	importo aggiudicazione: € 8.196,72 + iva	su sup. di circa mq 10.550: n. 2 vasche piscina esterne (per adulti di m 25x12,5 e per bambini di mq 108) con sottostante sala macchine, magazzini e c.t. - 4 vasche idromassaggi di circa 4 m di diam., acquascivolo - parco verde - edificio bar e servizi igienici nel parco - area pavimentata coperta con sovrastante solarium
Taggia (14.000 abitanti circa)	Avviso di avvenuta aggiudicazione - procedura aperta per l'affidamento della concessione del servizio di gestione della piscina comunale sita in Taggia (IM) Via privata Roggeri - CIG: <b>6853943480</b>	Non si è reperito il bando	importo aggiudicazione € 18.333 annui - durata anni 8 dal 2017	Non si sono reperite informazioni ufficiali sul bando - da descrizioni comparse sulla stampa risulta un impianto recente con vasca da 25 m e 6 corsie , vasca per gestanti e diversamente abili di 8x3m, copertura apribile, chiusure laterali apribili su più fronti, sistema di pannelli solari per l'autofinanziamento energetico - tot m3 di acqua 550 e cubatura totale di circa 7.300 m3
Palazzolo sull'Oglio (20.000 abitanti circa)	affidamento in concessione dell'impianto natatorio comunale di Via John Fitzgerald Kennedy periodo 1.9.2023-31.8.2038 - CIG <b>980617037B - BANDO ANDATO DESERTO</b>	€ 17.250.000 (15 anni)	importo a base di gara - canone annuo concessorio € 220.000,00 +iva - previste inoltre opere a carico del concessionario quali manutenzione ordinaria per min € 35.000/anno e straordinaria per min € 500.000 per i primi 10 anni di gestione e dall'11° al 15° anno ulteriori investimenti per min € 200.000	Non si sono reperite informazioni ufficiali sul bando - da fotografie reperibili sulla stampa si nota un grande complesso con scivoli d'acqua e altre attrazioni - Bando andato deserto
Grosseto (82.100 abitanti circa) - piscine di Via Lago di Varano	affidamento in concessione gestione delle piscine Comunali di Via Lago di varano "G.B. Finetti" e di Via Veterani sportivi a Grosseto - CIG <b>754495342E</b>	€ 346.000,00 annui	importo a base di gara € 10.000/annui + iva, con oneri di utenze luce, acqua e gas a carico del Comune per € 335.000,00/annui - valore aggiudicazione anno 2018 € <b>20.130/per sei mesi</b>	Trattasi di due piscine Comunali coperte site nel nucleo urbano della città di Grosseto: quella di Via Lago di Varano costituita da due piscine (una grande e una piccola) con tribune, spogliatoi, servizio bar; quella di Via Veterani di m 21,85 x 10,60 con tribune e spogliatoi
Sasso Marconi (15.000 abitanti circa)	Affidamento in concessione della gestione completa del complesso sportivo denominato piscina comunale sito in Comune di Sasso Marconi - CIG <b>71290516FD</b>	1.520.000,00 per la durata prevista di quattro anni	l'importo a base di gara è il ribasso del canone che il Comune versa al Concessionario di € 110.000,00/annui; l'aggiudicazione è avvenuta al ribasso dello 0,10% sul canone che il Comune corrisponde al Concessionario per € 109.890,00/annui	Trattasi del complesso sportivo denominato "Piscina comunale" sito in Sasso Marconi, P.zza F.lli Cervi n. 1 comprendente: piscina coperta vasca grande e vasca piccola, spogliatoi, docce e servizi annessi, palestra interna, solarium e tribuna, aree di pertinenza, arredamenti, attrezzature, impianti, tecnologie
<b>CIG= CODICE IDENTIFICATIVO GARA</b>				
per consultazione tramite CIG <a href="https://dati.anticorruzione.it/superset/dashboard/appalti/?native_filters_key=L6ptnHFKriSky-8MTFBqfbTnHetzXPix3iMQIKiPhQ9Gn741RAZzs0iVtl_kU20">https://dati.anticorruzione.it/superset/dashboard/appalti/?native_filters_key=L6ptnHFKriSky-8MTFBqfbTnHetzXPix3iMQIKiPhQ9Gn741RAZzs0iVtl_kU20</a>				

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 27 Febbraio 2024

Il perito estimatore

Arch. Marta Fincato



---

## E. ALLEGATI LOTTO UNICO

### E.1. Titoli di provenienza dei beni:

- Compravendita 12.01.1990 rep. 24946 racc. 4888 Notaio Androvetto
- Atto di costituzione diritto di superficie 15.09.2005 rep. 17994 racc. 6797 Notaio Saraceno

### E.2. Documentazione catastale:

- Planimetrie catastali
- Visure storiche catastali
- Mappa Catasto Terreni

### E.3. Certificato di Destinazione Urbanistica

### E.4. Documentazione Amministrativa e edilizia:

#### Parte 1

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 22.12.2003;
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 96 del 30.04.2004;
- Determinazione del Responsabile Area Tecnica lavori Pubblici n. 687/2004;
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 203 del 03.08.2005;
- Convenzione Rep. n. 41/2005 del Segretario Comunale del 18.08.2005;
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 194 del 27.10.2006;
- Delibera di Giunta Comunale n. 151 del 10.10.2008;

#### Parte 2

- Elaborati grafici Variante depositato agli atti del Comune data 29.05.2008 con prot. n. 7414;

#### Parte 3

- Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica Settore LL.PP. n. 445 anno 2008;
- Atto unico di Collaudo prot. 14471 del 23.10.2008;
- Certificato di Agibilità parziale (parte interna) prot. 14530 del 23.10.2008;
- Atto 7 novembre 2009 rep. 8/2008 del Segretario Comunale modifica Convenzione originaria;
- Delibera di Giunta Comunale n. 63 del 27.03.2009 ed elaborati grafici;
- Certificato di Agibilità parziale (opere esterne) prot. 7638 del 26.05.2009;
- Con Delibera di Giunta Comunale n. 102 del 12.06.2009;
- Certificato di Agibilità parziale prot. 9756 del 09.07.2009;

#### Parte 4

- D.I.A. 13.07.2010 prot. n. 10510;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 04.06.2010 - elenco opere acquascivolo - elaborati grafici acquascivolo;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 21.04.2011;



- 
- Certificato di Agibilità parziale prot. 9051 del 17.06.2011;
  - Stato Finale dei lavori del 27.10.2011;
  - S.C.I.A. 15.10.2012 prot. n. 15063;
  - Verbale di visita finale Relazione Certificato di collaudo 10.04.2013 prot. 5674;
- E.5. Documentazione amministrativa inerente la gestione del complesso:
- Riassunto procedurale- cronistoria predisposto dal Responsabile LL.PP. del Comune di Garda;
  - Disciplinare di gara 2018;
  - Capitolato speciale descrittivo e prestazionale 2018;
  - Progetto per affidamento 2018;
  - Convenzione di concessione IN SPORT 03.2020;
  - Accordo di transazione 2020;
  - Lettera Responsabile LL.PP. del 6.2.2024 con precisazioni costi sostenuti dal Comune per manutenzioni straordinarie;
  - Secondo contratto di locazione di beni mobili prot. 15845 del 2015;
  - Contratto di compravendita di cose mobili e atto di transazione prot. 15407 del 2016;
  - Lettera Responsabile LL.PP. del 16.02.2024 con allegata Perizia stima arredi Dott. Gronich effettuata per [REDACTED] dichiarato con sentenza n. 63 d.d. 21.10.2023 del Tribunale di Bolzano;
- E.6. Perizia Ing. Ferrarese fornita da [REDACTED]
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- E.8. Selezione di Bandi di Affidamento Pubblici aventi per oggetto strutture sportivo-natatorie sul territorio nazionale;
- E.9. Prospetto canoni dovuti alla Regione Veneto per derivazione di acqua pubblica da n. 1 pozzo;
- E.10. Verbali delle operazioni peritali;
- E.11. Prospetti delle spese per arredi e attrezzature sostenuti dalla soc. [REDACTED] dal 2020 come forniti dalla Direzione.

