

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**Procedura R.G.E N° 240/2014**

**BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**

(con Avv.to Giuseppe F.M. La Scala e Paola Strada per la procedura RGE 240/2014)

**contro**

(per la procedura RGE 240/2014)

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano  
Esperto: Simone Bucco Geometra

**INTEGRAZIONE A CHIARIMENTI SULLA PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO 1**

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

**Quesito:**

Il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° 2249, abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° REV-IT/CNGeGL/2023/5 TEGoVA, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 87 - categoria "industriale", con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, in data .

Durante l'udienza del 17/03/2022, all'Esperto veniva dato incarico *"di verificare l'esistenza e la funzionalità dell'impianto antincendio, se questo sia collegato effettivamente alla proprietà confinante e, se possibile, il periodo di realizzazione dello stesso.*

*Da altresì incarico di esaminare gli atti di compravendita di cui è parte l'esecutata e la terza Galdeman srl".*

**1) VERIFICA ESISTENZA E FUNZIONALITA' DELL'IMPIANTO ANTINCENDIO**

Il sottoscritto esperto ha eseguito un primo sopralluogo in data 23/03/2022 con il Custode Giudiziario I.V.G., ed un secondo sopralluogo in data 15/07/2022 coadiuvato da due tecnici elettricisti e da un operatore con gruppo elettrogeno. Durante i due sopralluoghi sono intervenuti sia il Sig. \_\_\_\_\_ sia il Sig. \_\_\_\_\_, i quali hanno dimostrato ampia disponibilità.

---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5



Nel primo sopralluogo è stato nuovamente ispezionato lo stato dei luoghi sia in proprietà \_\_\_\_\_ che in proprietà \_\_\_\_\_

L'esperto ha riscontrato che l'impianto antincendio in questione dovrebbe trovare alimentazione elettrica proprio dallo stabile ora in proprietà della terza \_\_\_\_\_ più precisamente da un quadro elettrico posto nel vano contatore sulla recinzione.

L'esperto ha altresì riscontrato che le utenze nella proprietà \_\_\_\_\_ non sono allacciate e, pertanto, per la verifica di quanto richiesto dall'Illustrissimo G.E. è risultato necessario noleggiare un gruppo elettrogeno adeguato per mettere in tensione l'impianto elettrico.

In data 15/07/2022, previa autorizzazione del G.E., coadiuvato dagli ausiliari della ditta GP Impianti di Piotta Gabriele srl, l'esperto ha provveduto a mettere in tensione l'impianto per verificare se lo stesso sia attualmente funzionante e se ci sia ancora un collegamento tra l'abitazione dell'esecutato \_\_\_\_\_ e l'attuale proprietà \_\_\_\_\_

Collegato il generatore è stato messo in tensione l'impianto ed è stato riscontrato che l'impianto elettrico è funzionante e direttamente collegato con il vano tecnico sottostante all'abitazione dell'esecutato \_\_\_\_\_

Successivamente abbiamo provveduto a mettere in funzione l'impianto antincendio per verificare il collegamento dello stesso alla piscina; purtroppo però, vista l'obsolescenza dell'impianto e la mancata messa in esercizio da oltre 10 anni, è subito scoppiato un vaso di espansione e, quindi, non è stato effettivamente verificato se questo impianto attinga direttamente o meno dalla piscina.

Esaminato però con gli ausiliari tutto l'impianto, nonché i collegamenti elettrici ed il suo posizionamento, l'esperto può affermare che l'impianto antincendio in questione, nel caso di messa in esercizio, se necessario "pesca l'acqua" dalla piscina.

**Dalle verifiche effettuate l'Esperto può affermare che l'impianto antincendio è esistente ed è collegato alla piscina in proprietà dell'esecutato \_\_\_\_\_ ; ad oggi l'impianto non è funzionante e abbisogna di una completa revisione per la parte idraulica, nonché di una rispondenza alle normative vigenti sia per la parte idraulica che per la parte elettrica.**

Andrebbe oltremodo verificata, nel caso di richiesta del nuovo Certificato di Prevenzione Incendi per lo stabile in proprietà \_\_\_\_\_ l'adeguatezza o meno di una vasca/piscina di riserva d'acqua su altra proprietà; in tal senso dovrebbe essere interessato un professionista abilitato alla progettazione sulla prevenzione incendi.

## **2) SULL'ESAME DEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA**

In riferimento al secondo quesito, l'Esperto fa prima di tutto presente che originariamente sia l'attuale proprietà dell'esecutato che l'adiacente capannone ora \_\_\_\_\_ erano entrambi in proprietà alla ditta \_\_\_\_\_

Con atto rep. 194.501 del 15/12/2006 del Notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza (vedi allegato n. 2 alla presente), la \_\_\_\_\_ vendeva al Sig. \_\_\_\_\_ i terreni di cui ai mappali 823, 824, 825, 831, 832, 833, 834 e 835 tutti del foglio 6 del Comune di Bolzano Vicentino e sui quali insiste la piscina/vasca di riserva.



Sul medesimo atto, all'art. 7, veniva specificato che: *“La parte venditrice dichiara che sui m. nn. 823 et 831 in oggetto, è stata costruita una vasca per riserva idrica antincendio, giusta comunicazione di inizio attività di cui all'art. 22 del DPR 380 del 6/6/2001 presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia e dal medesimo protocollata in data 22 febbraio 2005 n. 1615 di Prot.”.*

Nulla però è stato specificato in merito all'utilizzo/servitù di questa vasca.

Per di più la vasca in questione non è stata realizzata in conformità alla Comunicazione di Inizio Attività sopra citata e, a tutti gli effetti, si configura come una piscina.

Con atto rep. 39.646 del 28/10/2021 del Notaio Mario Misomalo di Vicenza, la società acquistava dalla società Relais Leasco srl, l'immobile in Comune di Bolzano Vicentino N.C.E.U., foglio 6 mappale 810, ovvero il capannone adiacente alla proprietà dell'odierno esecutato.

Dalla lettura di questo atto e di cui all'allegato n. 3 alla presente, nulla emerge rispetto all'impianto antincendio in questione.

All'art 14 viene riportato: *“Le parti, come rappresentate dichiarano, di essere informate delle disposizioni della normativa relativa alla conformità degli impianti; a tal fine, la Parte Acquirente, come rappresentta, manleva la Parte Venditrice da qualsiasi responsabilità a riguardo, assumendo a proprio carico tutti gli oneri, costi o spese che dovessero risultare necessari per rendere l'immobile, le sue pertinenze, i suoi accessori nonché relativi impianti idonei all'uso in base alla loro destinazione”.*

Ciò è quanto emerge dalle provenienze esaminate

Marostica, li 12 Agosto 2022

L'Esperto, Simone Bucco Geometra

Albo Geometri Provincia Vicenza N 2249  
Albo R.E.V. N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Allegati:

1. Documentazione fotografica dei sopralluoghi
2. Atto Rep. 194.501 del Notaio Giuseppe Boschetti
3. Atto Rep. 39.646 del Notaio Mario Misomalo

---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

