

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE FORZATA**

**n. Gen. Rep. 476/2019 + 3**  
Giudice **dott.ssa Sonia Pantano**  
Custode: IVG

**RELAZIONE INTEGRATIVA IMPIANTI  
DELL'ELABORATO PERITALE AGGIORNATO**

ai sensi dell'art. 173 bis da c.p.c.  
come modificato per effetto del D.L.83/2015

**LOTTO 004**



**ESPERTO INCARICATO arch. GABRIELLA BRODESCO**

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza n° 71  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza n° 1335

con studio in via delle Rose n° 11 – 36030 Caldogno (VI)

Tel.: 0444/985074 – c.f. BRDGRL53H69E864Re-mail: [gabriella.brodesco@libero.it](mailto:gabriella.brodesco@libero.it) PEC: [gabriella.brodesco@archiworldpec.it](mailto:gabriella.brodesco@archiworldpec.it)



**Beni in comune di Mussolente (VI) - via San Pietro n. 1**  
**Lotto 004**

**RELAZIONE INTEGRATIVA IMPIANTI DEL COMPLESSO SERRICOLO**

A seguito dell'udienza tenutasi il 23/10/2024 dalla dott.ssa Sonia Pantano, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presenti le parti e gli ausiliari incarica l'Esperto di rispondere al seguente quesito:

*Dà incarico all'esperto di valutare, anche con l'ausilio di un ausiliario Termoidraulico, la funzionalità dell'impianto termico, idrico ed elettrico rispetto ai beni che costituiscono il lotto 4 ed eventualmente rispetto ai beni contigui non oggetto di esecuzione.*

*Dà altresì incarico di descrivere le attività necessarie all'eventuale separazione degli impianti.*

Il giorno 14/11/2024 la sottoscritta arch. Gabriella Brodesco, affiancata dal collaboratore ing. Anacleto Fusa, ha effettuato l'ispezione degli impianti al fine di rispondere al quesito posto dal Giudice Esecuzioni, riguardante l'impiantistica del complesso vivaistico in esecuzione immobiliare e le modalità di separazione degli impianti utilizzati anche dalla sig.ra Conduttrice del vivaio, per le serre di sua proprietà non oggetto di esecuzione immobiliare.

L'ispezione è stata effettuata con la collaborazione del sig. esecutato e manutentore degli impianti per cui non si è resa necessaria la presenza di un impiantista termoidraulico.

Inoltre la sottoscritta ha preso contatti anche con le ditte che hanno provveduto alle varie installazioni impiantistiche e le medesime hanno fornito utili informazioni sia verbali che cartacee; le informazioni cartacee sono allegate alla documentazione posta a corredo della presente relazione.

In perizia si è riportato per l'impiantistica una descrizione sommaria e per l'impianto di riscaldamento imprecisa rispetto a quanto di seguito dettagliatamente descritto, dovuta alle scarse informazioni e all'assenza di documentazioni fornite da parte Esecutata e dalla Conduttrice che ha anche omesso di comunicare la promiscuità degli impianti con le sue serre poste a sud di quelle in esecuzione.

In particolare a pag. 21 della relazione peritale del lotto 004 si indica che la Conduttrice ha fornito alla sottoscritta la fattura di acquisto all'Asta Giudiziaria di una caldaia a cippato ma in realtà, dopo l'ulteriore documentazione reperita presso il Tribunale, si è riscontrato che questa fattura si riferisce alla caldaia a gasolio esistente nella parte centrale della serra posta sulla particella 718.

Quanto riportato nella presente relazione però non inficia la validità della stima effettuata, dato che la serra è stata stimata priva di caldaia.

Di seguito si risponde a quanto richiesto dal quesito con la descrizione e le problematiche emerse nei singoli impianti.

### **1. Impianto Idrico.**

L'acqua necessaria all'attività del complesso florovivaistico viene prelevata mediante pompa idraulica dalla canaletta irrigua collegata al torrente Rio Volon.

Il Consorzio di Bonifica Brenta di Cittadella, che autorizza i prelievi delle acque irrigue da tale torrente, interpellato in proposito ha risposto tramite il Geom. Campagnaro dell'ufficio irriguo e poi confermato



---

mediante PEC a firma del direttore ing. Umberto Niceforo (vedi allegati) quanto segue:

Sotto i seguenti nominativi e/o particelle:

- con dati catastali: Comune di Mussolente fg. 2 particelle 718-714-77-709-249 (**le particelle sviluppano una superficie complessiva di circa mq. 7.812,00 e le serre sviluppano una superficie complessiva di circa mq. 5.483,05**);
- con dati catastali: Comune di Mussolente fg. 2 particella 718;
- con dati catastali: Comune di Mussolente fg. 2 particelle: 714-77-709-249;
- con dati catastali: Comune di Mussolente fg. 2 particelle: 718-714-77-709-249 Conduttrice del complesso serricolo;

non sono state trovate richieste né rilasciate autorizzazioni per usufruire del diritto di irrigazione consortile mediante il prelievo d'acqua dal torrente Rio Volon nel Comune di Mussolente al fine di servire il complesso serricolo non risulta corrisposto alcun canone (vedi allegato); risulta solo il pagamento di tributi di bonifica ma che normalmente vengono pagati da tutti i proprietari di immobili ricadenti nell'ambito del Bacino Consortile.

In perizia era stato dichiarato, in base a quanto riferito, che il prelievo avveniva dietro corresponsione di un canone al Consorzio di Bonifica Brenta, in realtà agli atti non risulta rilasciata alcuna autorizzazione e non risulta alcun pagamento.

Dall'ispezione in posto si conferma che l'approvvigionamento idrico, per le esigenze colturali del complesso serricolo, viene soddisfatto mediante prelievo dal canale industriale in derivazione del torrente Volon. L'acqua mediante una tubazione interrata viene convogliata in un grande serbatoio d'accumulo totalmente interrato, posto all'interno della prima serra sulla particella 714 sotto il primo percorso pedonale.

Il serbatoio di accumulo misura m. 25x3x4 e da questo partono delle tubature che mediante l'ausilio di pompe forniscono l'acqua a tutto il complesso serricolo in esecuzione ed anche, mediante un'uscita separata, alle serre di proprietà della Conduttrice poste sulla particella 78.

Nel serbatoio d'accumulo, come riferito dall'Esecutato, confluiscono anche le acque meteoriche raccolte dalle serre poste sulla particella 714 e sulle particelle 716-722 confinanti di altra proprietà che un tempo facevano parte del medesimo complesso serricolo. Tale conferimento ora avviene in modo precario a causa dello scarso stato di manutenzione delle grondaie e dei pluviali.

Per scollegare la fornitura d'acqua dalle serre della Conduttrice, basta estrarre la tubazione che attinge l'acqua dal serbatoio posta in diretto collegamento con il suo impianto d'irrigazione.

La Conduttrice per le sue serre dovrà installare un nuovo e autonomo punto di prelievo dal torrente Volon, interrare un nuovo tratto di tubazione e collegarsi con il suo esistente impianto. Per poter avere un accumulo d'acqua dovrà installare un nuovo serbatoio nella sua proprietà. Nel contempo dovrà richiedere l'autorizzazione al Consorzio di Bonifica Brenta per poter prelevare l'acqua ad uso irriguo.

Con lo scollegamento della tubazione dal serbatoio la sig.ra potrà provvedere anche alla rimozione della sua apparecchiatura di fertil-irrigazione collegata con il tubo in uscita dell'acqua, laddove dimostrerà di esserne la proprietaria, tale apparecchiatura versa peraltro in cattivo stato.



---

## 2. Impianto elettrico.

La Società fornitrice della corrente elettrica è la

La fornitura dell'energia elettrica parte dalla vicina cabina situata sulla particella 546 ed attraverso una tubazione interrata va al contatore posto esternamente sulla parete della prima serra della particella 714.

Dal contatore la linea interrata entra nella parte centrale della serra della particella 718 nel locale tecnico dove sono installati anche tre quadri elettrici muniti d'interruttori magnetotermici e salvavita che alimentano separatamente tre zone. Le zone sono: serre sulla particella 718, serre sulla particella 714, serre della Conduttrice. Per interrompere l'erogazione dell'energia elettrica alla serra della Conduttrice basta scollegare il quadro elettrico della sua zona dal contatore.

Risulta, da quanto riferito dal sig. \_\_\_\_\_ che la Conduttrice abbia già presentato domanda per l'installazione nella sua proprietà di un nuovo contatore.

La Società \_\_\_\_\_ interpellata dalla sottoscritta ha preventivato un costo per l'installazione del nuovo contatore pari a circa € 800,00 + IVA+ il costo dell'eventuale tratto più lungo di collegamento dalla cabina alle sue serre (vedi allegato).

Si segnala che, in aderenza alla parete sud della serra posta sulla particella 718, è stata rilevata la presenza di un mobiletto con contatore di energia elettrica a servizio delle serre poste sulle particelle 716-722 di proprietà di \_\_\_\_\_

## 3. Impianto termico.

In perizia si è dichiarata la presenza di una caldaia a cippato, di cui la Conduttrice rivendicava la proprietà sulla base di una fattura prodotta, e la presenza una vecchia caldaia a gasolio in disuso.

In realtà il sig. \_\_\_\_\_ ha indicato durante il sopralluogo la presenza di tre caldaie di cui due necessarie che per le esigenze del riscaldamento delle serre in esecuzione e di quelle della Conduttrice.

La principale è una caldaia a biomassa mod. Coll'Alto 499 della ditta

installata con tutta l'impiantistica dall'azienda produttrice nel 2018 ed avente una potenza di KW 499.

La caldaia è posizionata in una zona destinata a Centrale Termica posta nella parte sud della serra sita sulla particella 718, dove sono installate anche tutte le apparecchiature necessarie al funzionamento della stessa ed alla distribuzione dell'energia termica prodotta.

In particolare è stata indicata la presenza di tre distinti circuiti muniti di rubinetti per l'erogazione separata del calore a tre zone: le serre poste sulla particella 718, le serre poste sulla particella 714 e le serre di proprietà della Conduttrice poste più a sud.

La caldaia a biomassa con potenza termica di KW 599 è dimensionata per soddisfare le esigenze delle serre poste sulle particelle 714 e 718 come da rese dichiarazioni.

Nella stessa zona è stata indicata anche la presenza di una vecchia caldaia a gasolio della ditta

\_\_\_\_\_ che ha una potenza di circa KW 350 e che dovrebbe servire nei casi di emergenza quali: malfunzionamento/guasti/mancanza di combustibile/manutenzioni ecc... della caldaia a biomassa, ma questa situazione non si è mai verificata.

La funzionalità della caldaia è da verificarsi perché è stata solo collaudata con un serbatoio di gasolio provvisorio e poi non è più stata resa funzionante anche perché priva di regolare serbatoio.

Tale caldaia risulta di proprietà della \_\_\_\_\_

L'aggiudicatario dovrà presentare una richiesta edilizia necessaria per ottenere il permesso all'installazione, che non è stato prodotto e non risulta nelle pratiche edilizie esaminate, e la richiesta ai VV.FF. per ottenere il necessario Certificato di Prevenzione Incendi.

Nella zona centrale della serra posta sulla particella 718 è presente la caldaia a gasolio di cui la Conduttrice ha rivendicato la proprietà ed ha manifestato l'intenzione di rimuovere per poterla utilizzare nelle sue serre.



La Conduttrice ha acquistato tale caldaia ad un'asta giudiziaria nel 2021, la caldaia era già presente nel vivaio e posizionata nello stesso luogo prima dell'assegnazione.

La caldaia, modello MAIOR P 60 AB TC della ditta \_\_\_\_\_, ha una potenza massima di KW 710 ed è collegata allo stesso circuito di distribuzione della caldaia a biomassa perché la va ad integrare per riscaldare anche le serre della Conduttrice o sostituire la caldaia a biomassa in caso di malfunzionamento visto che la potenza lo acconsente.

Il serbatoio del gasolio che alimenta questa caldaia è completamente interrato ed è situato vicino ad essa all'interno della serra, dispone di una doppia parete ed ha la capacità di 10.000 litri, sopra sono posizionati i cassoni contenenti le colture in atto.

Per scollegare la fornitura di energia termica dalle serre della Conduttrice basta chiudere il rubinetto del circuito che serve la sua zona.

La rimozione di questa caldaia a gasolio non toglie energia termica alle necessità delle serre in esecuzione immobiliare poiché la caldaia a biomassa è stata progettata per assolverne le esigenze.

A completamento di questa descrizione si forniscono le seguenti informazioni nel frattempo assunte e che non erano state date durante le prime ispezioni.

Riguardo la caldaia a gasolio ECOFLAM della Conduttrice non è stata reperita alcuna pratica edilizia che ne autorizzi l'installazione, il serbatoio di gasolio non rispetta la normativa vigente in materia di localizzazione dato che non può essere installato all'interno della serra. Inoltre la caldaia ed il serbatoio sono privi di Certificato di Prevenzione Incendi che non è mai stato richiesto come confermato dal sig.

per cui l'impianto non potrebbe neanche essere messo in funzione. Comunque essendo la caldaia di proprietà della Conduttrice, se autorizzata dal Giudice, la potrà rimuovere per installarla in altro luogo.

**Foto reperite presso il Tribunale di Vicenza** della caldaia acquistata all'Asta dalla sig.ra \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ corredo della rilasciata fattura con targhette identificative (vedi anche in documentazione fotografica).





Riguardo la caldaia a biomassa ALMAR è emerso, grazie alla documentazione fornita dall'avv.

l'esistenza di un Contratto di Subentro da parte della Condittrice in data 29/06/2022 ad un Contratto di Rendimento Energetico (Conto Termico 2.0) sottoscritto tra la

La Società interpellata in proposito ha inviato il Contratto di Rendimento Energetico (Conto Termico 2.0) in base al quale ha fatto installare dalla ditta produttrice la caldaia a biomassa, con tutta l'impiantistica connessa, nella zona sud della serra 718 (vedi allegati) e l'area, sede della caldaia a biomassa è stata data ad in comodato d'uso gratuito dalla

Secondo il Contratto e quanto confermato dall'avvocato caldaia ed impiantistica sono di proprietà della

In base a questo Contratto, la Società ha diritto ad incassare i contributi di "Conto Termico 2.0" fino al 11/04/2025 e per l'installazione di caldaia ed impiantistica deve pagare un canone annuo aggiuntivo costituito da quattro rate all'anno dell'importo ciascuna di € 1.882,50 + IVA, con ultima rata in scadenza il 31/05/2027.

Nel contratto si prevede anche che:

- nel caso di risoluzione anticipata, imputabile al Cedente o Cessionario, la Società potrà procedere alla rimozione dell'impianto di sua proprietà;
- alla fine del contratto in data 28/11/2028 il Cedente o Cessionario potrà esercitare il diritto di acquisizione della proprietà dell'impianto manifestando il proprio interesse e pagando l'importo simbolico di € 1.000,00 + IVA.

La Società sentita in proposito ed informata della situazione ha riferito che la caldaia a biomassa e l'impiantistica connessa non essendo in Esecuzione Immobiliare non sono soggetti all'Ordinanza di sgombero e che dovrà decidere se procedere alla rimozione dell'impianto od attendere l'aggiudicazione per tentare un accordo con il futuro aggiudicatario.

Inoltre l'avvocato ha comunicato che la Società non è in possesso dei libretti d'impianto, che erano stati lasciati presso la sede della all'epoca dell'installazione della caldaia.

In contratto è ampiamente descritta tutta l'impiantistica della caldaia e si dichiara che questa è stata dimensionata per assolvere le esigenze termiche della serra.

L'autorizzazione all'installazione della caldaia a biomassa da parte del Comune di Mussolente è dubbia anche perché al momento non è stato prodotto alcun Certificato di Prevenzione Incendi che, vista la potenza installata, è necessario anche al fine di conseguire l'autorizzazione.



---

**Riferimenti dei contatti.**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Documenti allegati.**

