

## TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE FALLIMENTI

AL SIG. G.D. AL FALLIMENTO 76/2017

Il sottoscritto geom. Vittorio Spampinato, incaricato come tecnico della curatela per la regolarizzazione dell'immobile facente parte della massa attiva del fallimento in epigrafe, ha già espletato la pratica di divisione Urbanistica e Catastale nonché quella del Genio Civile, con l'ausilio dell'Ing. strutturista [REDACTED] dell'impresa [REDACTED]

La C.I.L.A. è stata presentata in data 15/02/2024 con protocollo 3065; sono seguite ulteriori integrazioni in data 16/2/2024 protocollo n° 3210 e modifiche in data 26/02/2024 protocollo n°3732 ; La fine dei Lavori è stata comunicata in data 29/03/2024. Protocollo n° 6050.

In data 04/04/2024 dopo la corretta stagionatura, sono stati consegnati i campioni del cls e quelli dei ferri, alla [REDACTED] di Misterbianco per le prove di resistenza, rottura, compressione e trazione dei materiali impiegati. Il laboratorio consegnerà l'esito delle analisi dopo 30 gg dalla consegna.

Ad oggi lo scrivente è in condizione di esporre quanto segue:

I lavori, Iniziati il 19 Febbraio 2024 con due operai dell'impresa incaricata, hanno interessato la demolizione di una rampa di scale al piano terra, con taglio del cls e dei ferri venuti a nudo, evitando la demolizione delle pareti del bagno e della camera adiacente. Tale intervento pur nell'economie della demolizione ha impegnato più tempo del previsto per l'attenzione necessaria per evitare la demolizione e ricostruzione delle pareti come già accennato; L'importo di tale intervento è stato compensato con la demolizione e trasporto a rifiuto della vetrata al primo piano realizzata dai proprietari quando hanno unificato gli immobili e che per un refuso non è stato considerato nel computo metrico, ma tale lavoro è stato necessario per poter accedere all'appartamento del piano primo e secondo. L'intervento consiste nella rimozione dell'ampia vetrata e del telaio, la ricostruzione dell'ingresso come da progetto dell'edificio, realizzando una porta sul vano scala ed una finestra fissa intelaiata con vetrocamera, così come quella già esistente al piano terra. La porta, in modeste condizioni, è stata fornita dalla [REDACTED]. La porta era stata tolta a suo tempo e conservata in garage, per fare

posto alla vetrata. Per tale ragione è stata presentata una variante integrativa all'ufficio Urbanistica.

L'intervento ha interessato sia la parete interna che quella esterna, con la ricostruzione della parete con mattoni in poroton da 30 cm, intonacatura e tinteggiatura con la ripresa dell'impianto elettrico e rifacimento della parte esterna della facciata interessata e la parete interna. Oltre la fornitura e collocazione di lastre di marmo per tutto il perimetro delle aperture e fornitura e installazione di nuovo telaio in ferro e vetro antinfortunistica per la finestra.

Un altro importante intervento riguarda lo sdoppiamento degli impianti, in particolare quelli idrico, di riscaldamento e del gas.

Quest'ultimo non è stato considerato in prima battuta ( relazione integrativa del 09/11/2021) perché in prima analisi si è rilevato solo l'alloggio per collegamento di un nuovo contatore con la tubazione sottotraccia, ma di fatto la tubazione era stata eliminata e sostituita con una nuova, esterna, che serviva la caldaia, installata nell'apposito locale al piano seminterrato, il piano terra e il primo piano, con unica tubazione da un pollice. Pertanto, è stato necessario, per rendere autonomo l'appartamento del primo e secondo piano, rifare un'altra tubazione da  $\frac{3}{4}$  di pollice, esterna, affianco alla preesistente che dal contatore arriva al primo piano, comprensiva di raccordi ed attacchi a norma, fino al boiler a gas per l'acqua sanitaria. Anche in questo caso si è rilevato che l'impianto non era regolarmente collegato con il secondo piano per tale motivo sono state necessarie effettuare ulteriori modifiche con nuova tubazione per integrare e collegare l'impianto al fine di rendere autonomi il primo e secondo piano con unica caldaia posta sul ballatoio del primo piano.

L'altro impianto riguarda quello del riscaldamento, infatti la tubazione esistente, si diparte dal vano caldaia, (*è necessario precisare che il locale caldaia è di pertinenza di entrambi gli appartamenti e che lo stesso è in ditta alla società costruttrice del complesso e mai trasferito. Il vano è identificato al foglio 3 particella 847 sub 3*); come si accennava l'impianto di riscaldamento che si dirama dal locale caldaia è stato modificato in passato in unico impianto con nuova tubazione lasciando abbandonata la vecchia sottotraccia, già in cattive condizioni e non funzionante. Allo stato attuale l'impianto non è attivato perché è del tipo centralizzato ad aria canalizzata nel controsoffitto, dalla esperienza dei Signori [REDACTED] a sentire anche in altre palazzine che l'hanno già dismesso da parecchi anni, mantenere questo tipo d'impianto è molto costoso ed ha pochissima resa. Si è ritenuto quindi di non procedere alla riattivazione di nuovo impianto perché lo sdoppiamento diventa molto invasivo ed oneroso. In ogni caso gli appartamenti sono dotati di climatizzatori installati a suo tempo

dai signori [REDACTED]. Anche in questo caso i costi previsti per lo sdoppiamento dell'impianto di riscaldamento vengono compensati con il nuovo impianto a gas ed idrico sopra descritto.

Infine oltre ai lavori eseguiti ed indicati nel computo metrico, si è dovuti intervenire anche nella pavimentazione in parquet del piano primo perché interessata, un anno fa circa, da un allagamento dovuto alla rottura di un flessibile di adduzione dell'acqua.

Considerati Completati i lavori strettamente necessari a rendere autonomi i due immobili e compensati i costi, così come concordato con l'impresa, regolarizzate le pratiche burocratiche con eccedenza di interventi compensati e rientrati nella la somma preventivata, qui di seguito vengono elencati i costi definitivi dell'opera:

€. 11.257,10 lavori da computo metrico approvato;

opere extra

€. 250,00 per sistemazione parquet danneggiato da allagamento;

€. 186,89 analisi dei materiali per Genio Civile ;

spese, bolli, sanzioni, diritti di segreteria e compensi €. 8.130,00

Totale €. 19.823,99

Spesa prevista, nella relazione tecnica integrativa, del 09/11/2022 €. 19.406,20

DIFFERENZA con disavanzo di spesa in più, rispetto al preventivo di €.417,79; che posso identificarsi nelle spese di ripristino pavimentazione in parquet danneggiata e per spese di esami dei materiali Genio Civile ([REDACTED]).

Con La Presente si autorizza il pagamento delle somme spettante all'impresa [REDACTED] srl, considerato anche il contesto in cui ha operato

Con Osservanza

Il tecnico incaricato  
Geom. Vittorio Spampinato