

**Fallimento della s.n.c. 6419915**

**Fallimento n. 82/90 R.Fall**

**Tribunale di Siracusa – Sezione Fallimentare**

---

**Oggetto: Integrazione alla relazione di consulenza tecnica di ufficio come da atto di nomina del 18.04.2023**

## **LOTTE NN.5 E 6**

### **1. Premessa**

A seguito di richiesta effettuata dal curatore della procedura fallimentare n.82/90, avv. Stefania Sapuppo, il G.D. Dott.ssa Nicoletta Rusconi, in data 18.04.2023, conferiva allo scrivente, dott. Ing. Simone Zappulla iscritto al n.1364 dell'Ordine degli Ingegneri di Siracusa, il mandato di aggiornare la propria relazione di perizia, risalente agli anni 2004 e 2005, come da indicazioni che seguono:

1. rinnovare la perizia di stima del terreno coltivato ad agrumi ed ulivi sito in C.da Sigona, in tenere di Lentini, al NCT al foglio 6, p.lle 63, 176, 183;
2. integrare la perizia già depositata con riguardo ai lotti nn. 5 e 6 al fine di specificare l'attuale situazione degli impianti al servizio degli immobili da vendere e verificarne la possibilità di distacco rispetto ai bassi già venduti.

La presente relazione è riferita unicamente a quanto riportato al punto 2 con l'intento di fornire riscontro puntuale alle richieste del Giudice Delegato.

Verrà emessa altra nota dedicata per rispondere ai quesiti di cui al punto 1.

### **2. Integrazione relazione di perizia relativa ai lotti nn.5 e 6**

In data 12 ottobre 2023, alla presenza dell'avv. Adamo, lo scrivente si è recato presso l'immobile sito in Via Carlo V n.16 al fine di riesaminare, dopo quasi vent'anni dall'ultimo sopralluogo, lo stato degli impianti dei due appartamenti e del lastrico solare, registrati

al Catasto dei Fabbricati al foglio 89, particella 230 sub 3 (appartamento piano primo), sub 4 (appartamento piano secondo), sub 5 (lastrico solare).

Scopo dell'ispezione richiesta è stato quello di accertare le condizioni di separabilità degli impianti a servizio degli immobili, sia nell'ottica di esperire vendite dei beni separate degli stessi, sia nell'ottica di verificare l'indipendenza di tali impianti dai bassi già oggetto di assegnazione. Si ricorda infatti che il fabbricato in questione presenta ambienti ed elementi in comune ai singoli lotti.

Il sopralluogo ha permesso di verificare che lo stato dell'immobile è confrontabile con quello dell'ultima ispezione eseguita il 2004, con i segni evidenti del degrado progressivo correlato al mancato utilizzo e manutenzione di un fabbricato che era già disabitato ai tempi del primo sopralluogo compiuto dallo scrivente.

In generale, lo stato degli impianti è tale da prevederne un'integrale sostituzione e rimpiazzo per fare in modo che gli stessi siano adeguati alle normative di settore e di essi ne venga ripristinata la corretta funzionalità. Inoltre tali impianti appaiono disgiunti dagli impianti posti a servizio dei bassi.

Di seguito si riportano le considerazioni di dettaglio, come è emerso dall'ispezione esperita.

#### *a. Impianto elettrico*

Nell'androne di accesso, posto al civico 18 di Via Carlo V, sono presenti due contatori di proprietà di Enel Distribuzione che appaiono disattivati. Da essi, in tubazioni corrugate in PVC sottotraccia, si dipartono le linee elettriche che alimentano i due quadri elettrici posti all'ingresso degli appartamenti del primo e secondo piano.

Sulla base di quanto visionato, pur assicurando la separabilità degli impianti elettrici tra i due immobili (piano primo e piano secondo + lastrico solare), si ritiene che gli impianti non siano in linea con le normative di settore e andranno pertanto integralmente sostituiti.

### *b. Impianto idrico*

L'impianto di adduzione idrico dell'acqua comunale avviene attraverso due contatori che sono posizionati all'interno di una nicchia realizzata sul prospetto di Via Carlo V, chiusa con uno sportello in ferro verniciato.

Da tale nicchia, delle tubazioni in parte in multistrato, in parte in rame, si dipartono verso gli appartamenti ed alimentano dei collettori di distribuzione posizionati nel vano di ingresso degli appartamenti del piano primo e piano secondo.

Lo stato degli impianti non è idoneo all'uso e gli acquirenti dovranno identificare un nuovo percorso con tubazioni di nuova fabbricazione per garantire l'alimentazione idrica agli appartamenti.

Si segnala che la produzione di acqua calda sanitaria a servizio dei bagni e della cucina è realizzata a mezzo di scaldabagno elettrico. Gli impianti di acqua calda sanitaria sono pertanto indipendenti e sottotraccia per ciascun appartamento. Non è stato possibile ispezionarne lo stato né la funzionalità ma è ragionevole ipotizzare che gli stessi richiedano un'integrale sostituzione in considerazione dell'avanzata vetustà e prolungato inutilizzo.

### *c. Impianto di riscaldamento*

I due appartamenti posti al piano primo e secondo presentano ciascuno un collettore di distribuzione dal quale si dipartono delle linee coibentate che procedono sottotraccia ad alimentare dei radiatori posizionati nelle singole stanze.

Lo stato della coibentazione, le caratteristiche delle tubazioni e lo stato generale degli impianti a vista rendono gli stessi non conformi agli standard e per essi è necessaria un'integrale sostituzione.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile ispezionare il locale caldaia che produce l'acqua calda destinata al riscaldamento per entrambi gli immobili (piano primo e secondo). Tuttavia, in considerazione dell'avanzata vetustà degli impianti e del prolungato inutilizzo, si ritiene che tale impianto non rispetti più le normative ambientali in vigore e se ne deve prevedere l'integrale sostituzione e rimpiazzo.

Ciò comporta che nel caso di vendita separata degli immobili, ciascun immobile si doterà di propria caldaia autonoma alimentata con il gas cittadino (attivazione da realizzare ex novo).

#### *d. Impianto citofonico*

Gli impianti citofonici sono separati per i due impianti. È presente un posto citofonico esterno in Via Carlo V 18 collegato con i due citofoni posti al piano primo e secondo. In considerazione dell'avanzato stato di vetustà e degrado, si dovrà prevederne comunque l'integrale sostituzione e rimpiazzo.

### **3. Conclusioni**

Come espresso in premessa, le evidenze riportate in premessa riportano un pessimo stato degli impianti presenti e la necessità di una loro integrale sostituzione per consentirne l'adeguamento alle norme di settore e legge.

Inoltre, in considerazione del prolungato inutilizzo e del distacco delle utenze, non è stato possibile testarne la funzionalità. Ciononostante, l'esame a vista evidenzia gli effetti del prolungato inutilizzo e della preesistente vetustà.

In linea di principio, eccezion fatta per l'impianto di generazione dell'acqua per uso riscaldamento, gli impianti sono segregati tra di loro ed è tecnicamente possibile una vendita separata dei beni.

Non è stata infine riscontrata un'interazione tra gli impianti a servizio degli appartamenti e quelli dei bassi.

Siracusa 25.10.2023

**Il Tecnico**  
(Ingegnere Simone Zappulla)

