
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

INTEGRAZIONE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cipriano Osvaldo,

Esecuzione Immobiliare 181/2022 del R.G.E.

promossa da

CERVED CREDIT MANAGEMENT Spa

Partita IVA: 06374460969

Via dell'Unione Europea n.6a-b, San Donato Milanese (Mi)

contro



A circular professional stamp of the Architectural Order of Bari (Ordine degli Architetti della Provincia di Bari) for Arch. Cipriano Osvaldo, registration number 1547. Below the stamp is a handwritten signature in blue ink.



PREMESSA

Come da nomina di Esperto (CTU) ex art. 568 c.p.c. del giudice Cavallo Marina datata 11/10/2022 e accettato 17/10/2022, il sottoscritto Arch. OSVALDO CIPRIANO, con studio in Via Robert Kennedy, 4 - 70124 - Bari (BA), email ocipriano.archi@gmail.com, Tel./Fax 080 5614771, dopo appositi sopralluoghi all'immobile, ricerche presso gli uffici preposti e analisi della documentazione disponibile, depositava in Tribunale la relazione peritale di stima il 07/08/2023.

In seguito all'udienza del 4/10/2023 il Giudice, appreso lo stato d'inagibilità dell'immobile, chiedeva al Custode e al Ctu di chiarire quali sono i lavori necessari a non arrecare nocumento a terzi e rinviava all'udienza del 21/02/2024. (Vedi allegato A)

DESCRIZIONE STATO CONSERVATIVO

Il sottoscritto come da relazione depositata ha ritenuto opportuno considerare i due immobili pignorati inclusi in un unico lotto, essendo parti dello stesso edificio, nonostante identificati in catasto separatamente e con accessi autonomi tra loro ma facenti parte di un'unica struttura che necessita di interventi di recupero.

Il lotto di vendita è formato dal seguente beni:

1. VILLINO al piano rialzato con annesso giardino e vano deposito al piani seminterrato, sita in Via Giusti n.30 (ex 32 ex 18) a Turi (Ba).
2. AUTORIMESSA al piano seminterrato con accesso da rampa in Via Paolo Totire Ippoliti n.2 (ex II traversa di Via Giusti) a Turi (Ba).

Durante i sopralluoghi si è verificato, oltre alla consistenza degli immobili, il pessimo stato di conservazione dell'appartamento posta al piano rialzato della villetta che risulta disabitato e inagibile.

1. VILLINO (Vedi foto)

Come riscontrato durante il sopralluogo le finiture delle facciate e gli infissi esterni sono tipici degli anni 70 e sembrano in uno stato accettabile ma complessivamente l'immobile si trova in pessimo stato conservativo, sia esternamente che internamente.

L'appartamento è inagibile a causa del soffitto pericolante in seguito allo **sfondellamento** dell'intradosso del solaio di copertura in latero-cemento, per ingenti infiltrazioni d'acqua piovana nella struttura dovute a probabili difetti costruttivi e incuria.

La maggior parte del solaio di tutta la casa è ormai deteriorato senza lo strato d'intonaco con tutti i fondelli dei travetti spaccati insieme alle pignatte in argilla, inoltre i ferri d'armatura dei travetti sono scoperti, completamente ossidati o spezzati sui $\frac{3}{4}$ della superficie.

La pavimentazione dei vari ambienti è coperta da calcinacci, bezzi di barre metalliche arrugginite e detriti di varie dimensioni distaccati dal soffitto, soprattutto nelle stanze poste sulla destra del corridoio d'ingresso principale.

Il soffitto di tutta la casa è pericolante con il rischio di caduta di materiali dall'alto, essendo il fenomeno ancora in atto si sconsiglia la visitabilità degli ambienti interni e del terrazzo di copertura, senza una preventiva messa in sicurezza di tutto l'immobile.



2. AUTORIMESSA (Vedi foto)

L'ambiente, situato nel vano seminterrato, è accessibile autonomamente tramite il portale laterale d'ingresso alla rampa carrabile e si trova complessivamente in uno stato conservativo abbastanza normale, con finiture ancora allo stato rustico.

Gli ambienti dell'autorimessa al piano seminterrato sono agibili e visitabili.

INTERVENTO DI MESSA IN SICUREZZA

Prima di procedere ad ulteriori analisi e sopralluoghi al fine di procedere ad un consolidamento statico o nel peggiore dei casi alla sostituzione del solaio, appurata la pericolosità delle condizioni in cui si trova la villetta, è necessaria una preliminare **messa in sicurezza temporanea** dell'immobile il cui costo andrebbe sommato a quello già previsto nella relazione di stima per la riparazione/ sostituzione del solaio di copertura della villetta.

Per limitare al minimo i costi d'intervento all'interno dell'immobile al fine di permettere almeno una parziale visitabilità, essendo improbabile un crollo del solaio nell'immediato, si può prevedere di **puntellare e mettere in sicurezza dalla caduta di calcinacci dall'alto almeno il corridoio d'accesso centrale all'appartamento (20 mq)**, su cui si affacciano le porte d'ingresso alle varie stanze e la scala.

Dopo il puntellamento del soffitto bisognerà fissare delle tavole di **parapetto** in corrispondenza dei 6 vani porta lungo i muri perimetrali del corridoio, montati dal lato stanza a un'altezza di 50 e 100 cm dal pavimento, **per consentire il solo affaccio dei visitatori.**

Inoltre bisognerà fornire di **caschetto protettivo da cantiere**, contro il rischio di caduta materiali dall'alto e urti, ogni visitatore dell'immobile prevedendone almeno tre unità.

Descrizione dell'intervento e quantificazione:

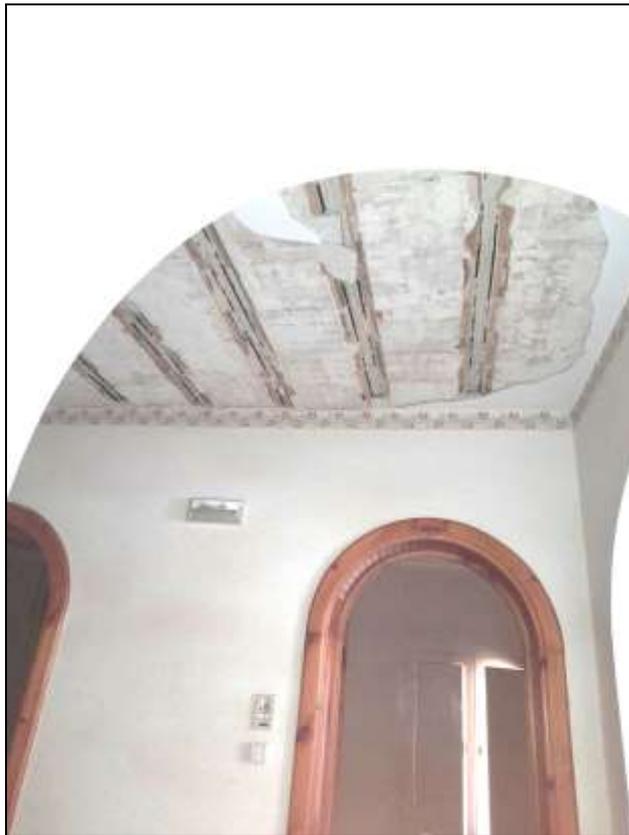
1. *Puntellamento solaio del corridoio (9 x 2,10 m):*
Noleggio di puntello metallico regolabile articolato alle estremità, con altezza fino a 3,6 m dal piano di appoggio, e sovrastante prima orditura costituita da morali di abete per il sostegno provvisorio di pannelli di legno spessi almeno 2 cm, compreso montaggio e smontaggio.
 - n.50 puntelli x 20 € = € 1.000,00 +iva (1° mese)
 - n.50 x 3€/mese = € 150 al mese (mesi successivi)
2. Fornitura e montaggio n.6 *parapetti in tavole di legno* € 160,00
3. Fornitura n. 3 *caschetti protettivi* da cantiere € 40,00

Complessivamente il costo complessivo dell'intervento per la messa in sicurezza del solo solaio del corridoio + il disimpegno d'ingresso della villetta, considerando il noleggio per un anno, ammonterebbe a circa € 3.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione integrativa presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 13/02/2024





CORRIDOIO D'INGRESSO



SOLAIO TORRINO SCALE





BAGNO IN FONDO AL CORRIDOIO



CAMERA IN FONDO AL CORRIDOIO SULLA DESTRA DEL BAGNO (stando di fronte)



OFFICINA DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI...
Arch. CIPRIANO OSVALDO
N. 1547
Osvaldo
Cipriano



CUCINA IN FONDO SULLA SINISTRA DEL BAGNO (stando di fronte)



CAMERA AL CENTRO DEL CORRIDOIO SULLA DESTRA



SALONE SULLA SINISTRA DELL'INGRESSO



STATO DI FATTO AUTORIMESSA

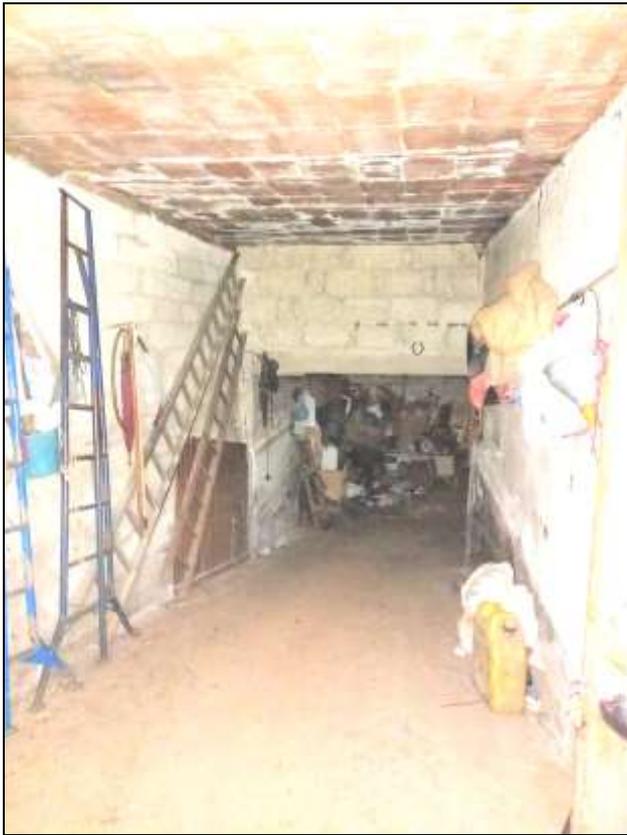


VISTA GIARDINO DELLA VILLA CON VANO INGRESSO AUTORIMESSA LATERALE

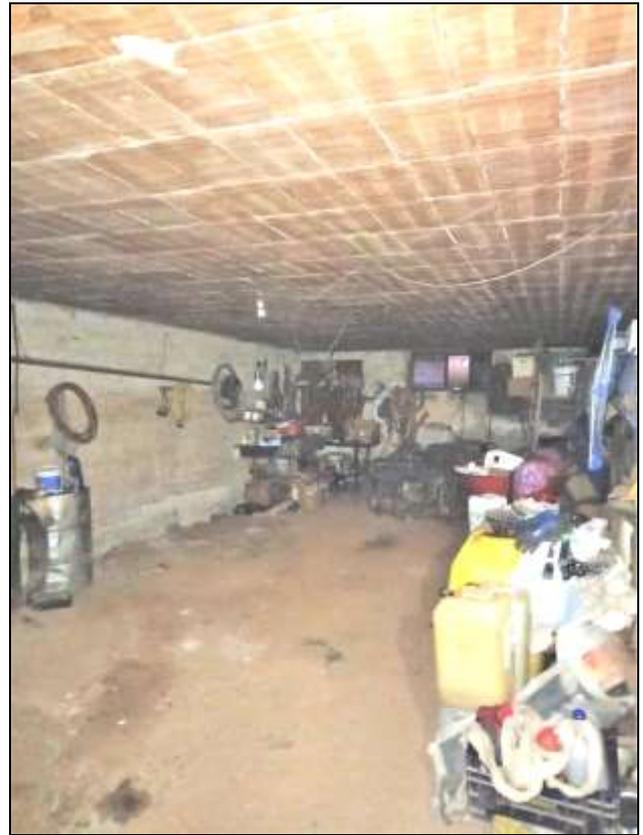


PORTALE D'INGRESSO DELL'AUTORIMESSA





RAMPA D'INGRESSO D'INGRESSO



VISTA INTERNA DEL VANO



VISTA VERSO IL FONDO DEL VANO

OSVALDO
CIPRIANO

OSVALDO
CIPRIANO
ARCHITETTI DELLA PRINCIPALITÀ DI
SALTA
W. 1547

