

TRIBUNALE DI BARI

Concordato Preventivo n. 8/2007 R.F.

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI PERIZIA

Giudice Delegato
Dott.ssa Paola Cesaroni

Liquidatore Giudiziale
Avv. Emmanuele Virgintino

Firmato
digitalmente da

**Vito
Colaiani**

SerialNumber =
TINIT-CLNVT179E24A6
62V

9 FEBBRAIO 2024

Ing. Vito COLAIANNI
Via Camillo Rosalba 47/i – 70124 Bari
vito.colaianni8195@pec.ordingbari.it

SOMMARIO

<u>INCARICO</u>	<u>1</u>
<u>PREMESSA</u>	<u>1</u>
<u>DESCRIZIONE ANALITICA DEI DANNI RILEVABILI</u>	<u>2</u>
INDIVIDUAZIONE DELLE CAUSE DEL DISSESTO	3
INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIPRISTINO E STIMA DEI COSTI	5
<u>INCIDENZA DEI DANNI SUL PREZZO DI STIMA</u>	<u>8</u>

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Vito Colaianni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con matricola n° 8195-A e all'Albo dei CTU del Tribunale di Bari al numero 3127, con studio in Bari alla Via Camillo Rosalba, 47/i - 70124 - Bari (BA), e-mail ing.vitocolaianni@gmail.com, PEC vito.colaianni8195@pec.ordingbari.it, in data 13/12/2023 veniva nominato, dall'Ill.mo Giudice Delegato Dr.ssa Paola Cesaroni, esperto ex art. 568 c.p.c. per l'espletamento di un supplemento di stima dell'immobile in Bari con accesso da via Capruzzi 230/C in Catasto Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274 e Particella 63 Subalterno 203, mediante la redazione di una integrazione di perizia, da pubblicare unitamente alla perizia di stima del 22.05.2023, già redatta dallo scrivente.

PREMESSA

Con relazione peritale depositata il 22.05.2023, il sottoscritto Ing. Vito Colaianni, nominato esperto ex art. 568 c.p.c. dall'Ill.mo Giudice Delegato Dr.ssa Paola Cesaroni, aveva proceduto alla stima dei beni acquisiti alla massa attiva della procedura e specificatamente, tra gli altri, dei seguenti immobili:

▪ **Immobile N° 1**

Locale adibito a palestra, sito in Bari con accesso da Via Giuseppe Capruzzi n° 230/C e da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/I-13, Piano Terra e Piano S1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274 Categoria Catastale D/6 (Coordinate Geografiche: 41°07'00.1" N - 16°52'01.3" E).

▪ **Immobile N° 2**

Locale deposito sito in Bari con accesso da botola posta sul marciapiede pubblico di Via Capruzzi all'altezza del civico 230/C, piano interrato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203 Categoria Catastale C/2 (Coordinate Geografiche: 41°07'00.3" N - 16°52'01.3" E).

per costituirne unico lotto di vendita (LOTTO 1 nella relazione di perizia del 22.05.2023).

Nel dicembre del 2023, il Liquidatore Giudiziale Avv. Emmanuele Virgintino comunicava che, a seguito di un sopralluogo effettuato presso il locale adibito a palestra, era stato riscontrato il distacco di intonaci del soffitto di uno dei vani, con conseguente danneggiamento del controsoffitto. Con comunicazione pec del 13.12.2023, il Liquidatore Giudiziale Avv. Emmanuele Virgintino, comunicava al sottoscritto la nomina a CTU per la redazione di un supplemento di perizia, al fine

di descrivere lo stato dei luoghi dell'immobile alla luce dei danni riscontrati, e con la verifica dell'eventuale incidenza di tali danni sul prezzo di stima determinato nella valutazione di cui alla relazione peritale del 22.05.2023.

L'accesso all'immobile e le operazioni peritali sono state condotte il 08.01.2024, con avvio alle ore 15:30, alla presenza dell'Avv. Pier Paolo Chieco, delegato dal Liquidatore Giudiziale Avv. Emmanuele Virgintino, e del Sig. _____, liquidatore della società _____.

Durante le operazioni peritali, si è proceduto ad effettuare una ricognizione completa di tutto l'immobile e ad effettuare il rilievo geometrico e fotografico dei danni visibili.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI DANNI RILEVABILI

Come già precisato nella relazione peritale che si sta integrando, la quasi totalità dell'immobile risulta controsoffittata, anche per l'alloggiamento delle canalizzazioni e delle macchine interne per la climatizzazione.

Nel vano adibito a palestra, posto all'estremità ovest dell'immobile, già identificato come vano [1.H] nella tabella di riepilogo delle consistenze (cfr. pag. 19 della relazione di perizia del 22.05.2023), in corrispondenza della porta di accesso, si è verificato un distacco dell'intonaco dall'intradosso del solaio in latero-cemento, accompagnato da un fenomeno di sfondellamento dello stesso (distacco, spesso non preceduto da alcun segno premonitore, delle cartelle di intradosso e/o dei setti verticali dei blocchi di alleggerimento in laterizio) oltre che dal distacco di porzioni di copriferro dei travetti. La caduta del materiale ha determinato poi il danneggiamento della porzione di controsoffitto in pannelli di fibra e della relativa di struttura di aggancio. La superficie di solaio interessata dal fenomeno è valutabile in circa 6 mq.

Analogo dissesto è stato inoltre rilevato:

- nel piccolo vano di disimpegno/accesso agli spogliatoi dipendenti – Vano [1.L] della tabella di riepilogo delle consistenze (cfr. pag. 19 della relazione di perizia del 22.05.2023);
- nello Spogliatoio Dipendenti Uomini - Vano [1.M] della tabella di riepilogo delle consistenze (cfr. pag. 19 della relazione di perizia del 22.05.2023);
- nello Spogliatoio Dipendenti Donne - Vano [1.N] della tabella di riepilogo delle consistenze (cfr. pag. 19 della relazione di perizia del 22.05.2023), laddove però il fenomeno ha riguardato esclusivamente il distacco di porzioni di copriferro della trave;

per una superficie complessiva delle porzioni di solaio interessate dai danni valutabile in circa 4 mq.

Analogo dissesto è stato infine rilevato nella porzione di immobile alla estremità opposta ad est e più precisamente in corrispondenza dell'intradosso dei solai del vano spogliatoio uomini – Vano [1.Q] e del contiguo vano docce.

Di seguito si allega la planimetria catastale dell'immobile, con l'individuazione delle porzioni di solaio interessate dai dissesti descritti, oltre che l'intero rilievo fotografico effettuato in occasione dell'accesso peritale all'immobile.

Quanto elencato costituisce tutto quanto è stato possibile rilevare, in quanto, come già richiamato, l'intera superficie di solaio dell'immobile risulta controsoffittata e quindi non ispezionabile. Si vuole cioè precisare, che non può escludersi aprioristicamente che il fenomeno sia in evoluzione anche in altre porzioni di solaio e solo la rimozione completa del controsoffitto potrebbe permettere una verifica completa di tutti gli intradossi.

INDIVIDUAZIONE DELLE CAUSE DEL DISSESTO

Le tipologie costruttive di solaio che impiegano un sistema di alleggerimento in blocchi forati in laterizio, in particolare quelli costruiti fino agli anni '70, come è il caso che ci occupa, sono interessate frequentemente dal problema dello sfondellamento, ovvero il distacco, spesso non preceduto da alcun segno premonitore, delle cartelle di intradosso e/o dei setti verticali dei blocchi e la successiva caduta di porzioni, anche significative, di intradosso del solaio.

Il distacco della pignatta è nella genericità dei casi limitato alla porzione di fondello, cioè quella inferiore della pignatta, o comunque non oltre 1/3 dell'altezza complessiva della stessa. Questo avviene per una serie di motivi dovuti sia alla geometria della sezione, con elementi verticali a setto di esiguo spessore in rapporto all'area dei fori, sia alla tipologia stesso del materiale, non possedendo il laterizio spiccate caratteristiche di resistenza a trazione.

Questo fenomeno si verifica nei solai in latero-cemento quando l'estremità inferiore del laterizio è soggetta a tensioni di compressione che comportano la comparsa di microfessure, tendenti a progredire nel tempo.

Le cause dello sfondellamento sono riconducibili generalmente a più fattori simultanei che interagendo tra loro danno origine alla rottura delle pignatte e alla loro caduta:

- scarsa qualità dei materiali ed inappropriata geometria dei blocchi;
- errori di progettazione strutturale: alcune scelte progettuali possono indurre sollecitazioni disomogenee ed eccessive negli elementi strutturali, traferite alle pignatte con conseguente fessurazione dei setti in laterizio;
- difetti di realizzazione: nei solai gettati in opera la posa delle barre di armatura poggiate sul fondo del travetto a contatto del laterizio, così come l'utilizzo di c.c.a. prodotto con aggregati aventi curva granulometrica non correttamente assortita, in cui prevale la ghiaia rispetto alla sabbia e/o la mancata vibratura del getto, non permettono il completo avvolgimento dell'acciaio da parte del getto di calcestruzzo (scarso copriferro). In queste condizioni l'armatura risulta facilmente aggredibile dall'ossigeno presente nell'aria con formazione di ossido di ferro. Questo fenomeno, di natura espansiva, crea un accentuarsi localizzato di tensioni all'interfaccia a livello microscopico, capaci di propagarsi a tal punto da creare lo "scoppio" del copriferro in calcestruzzo, con conseguente distacco dello stesso. Nei solai gettati in opera, a causa della stretta unione formatasi tra l'intradosso del travetto di nervatura e l'intradosso del blocco di laterizio (per la presenza della continuità formata dalle alette del blocco stesso o dall'intonaco), tale stato tensionale si trasferisce anche all'elemento di laterizio con conseguente rischio di distacco della parte inferiore;
- incidono inoltre in misura variabile anche altri fattori, quali infiltrazioni d'acqua, umidità e/o sbalzi di temperatura (nei solai di copertura la persistenza di un gradiente di temperatura lungo lo spessore), che danno origine ovvero accentuano il fenomeno dello sfondellamento.

Allo stesso modo, la realizzazione all'intradosso del solaio di intonaci ad elevata componente cementizia, troppo rigidi, con bassa traspirabilità e predisposti alla formazione di cavillature, può contribuire ad innescare, per ritiro o per contrasto alle consuete dilatazioni termiche, tensioni interne al fondello capaci di portarlo alla fessurazione e quindi, progressivamente, alla frattura dai setti superiori con conseguente distacco.

Risulta, inoltre, prassi diffusa, riscontrabile nella fattispecie che qui si sta indagando, il fissaggio di controsoffitti o impianti all'intradosso del solaio, fatto ancor più grave laddove i pendini di sospensione siano collocati nei blocchi di laterizio, anziché in corrispondenza dei travetti, accentuando il fenomeno dello sfondellamento per un aggravio di sollecitazione.

Nel caso in analisi, oltre alla naturale obsolescenza fisico-materica degli elementi edilizi, la causa principale del dissesto va prioritariamente individuata nella sussistenza di fenomeni infiltrativi, con presenza di umidità e rilevante gradiente termico.

Il fenomeno, infatti, è stato rilevato in corrispondenza di quelle porzioni di solaio, che al loro estradosso costituiscono lastrico solare del fabbricato (terrazzo libero), mentre nessun fenomeno si è verificato laddove il solaio presenta all'estradosso, in continuità, la porzione di fabbricato in elevazione.

Si specifica inoltre che, vista la funzione non strutturale delle pignatte, il distacco parziale che si è verificato, non compromette la stabilità del solaio e non ne comporta una perdita della capacità portante. Tuttavia, poiché il distacco ha anche determinato la messa a nudo delle armature delle nervature, qualora non si provveda ad un tempestivo ripristino del copriferro, il processo di ossidazione progredirà assai velocemente, causando anche una riduzione della sezione resistente dei ferri e conseguente riduzione della capacità portante del solaio, anche significativa.

INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIPRISTINO E STIMA DEI COSTI

Gli interventi da prevedere per la messa in pristino rientrano nell'ambito della manutenzione straordinaria e, ai sensi delle Norme Tecniche per le costruzioni, sono annoverabili nell'alveo degli interventi di rafforzamento locale coerenti con le disposizioni del paragrafo 8.4.1 del D.M. 17.01.18 e del paragrafo C.8.4.1 della relativa circolare applicativa n. 7 del 21 gennaio 2019, recante "Istruzioni per l'applicazione dell'Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018", che recitano:

8.4.1 RIPARAZIONE O INTERVENTO LOCALE

Gli interventi di questo tipo riguarderanno singole parti e/o elementi della struttura. Essi non debbono cambiare significativamente il comportamento globale della costruzione e sono volti a conseguire una o più delle seguenti finalità:

- *ripristinare, rispetto alla configurazione precedente al danno, le caratteristiche iniziali di elementi o parti danneggiate;*
- *migliorare le caratteristiche di resistenza e/o di duttilità di elementi o parti, anche non danneggiati;*
- *impedire meccanismi di collasso locale;*
- *modificare un elemento o una porzione limitata della struttura;*

Il progetto e la valutazione della sicurezza potranno essere riferiti alle sole parti e/o elementi interessati, documentando le carenze strutturali riscontrate e dimostrando che, rispetto alla configurazione precedente al danno, al degrado o alla variante, non vengano prodotte sostanziali modifiche al comportamento delle altre parti e della struttura nel suo insieme e che gli interventi non comportino una riduzione dei livelli di sicurezza preesistenti.

La relazione di cui al § 8.3 che, in questi casi, potrà essere limitata alle sole parti interessate dall'intervento e a quelle con esse interagenti, dovrà documentare le carenze strutturali riscontrate, risolte e/o persistenti, ed indicare le eventuali conseguenti limitazioni all'uso della costruzione.

C 8.4.1 RIPARAZIONE O INTERVENTO LOCALE (Circolare applicativa n. 7 del 2 febbraio 2009)

Ricadono in questa categoria gli interventi che non alterano significativamente il comportamento globale della costruzione; l'obiettivo sulla base del quale è valutata l'ammissibilità dell'intervento è un aumento della sicurezza di almeno una porzione della costruzione, ovvero, nel caso di danni subiti, quello del mantenimento o dell'incremento dell'originaria efficacia strutturale della porzione danneggiata.

In tale categoria rientrano gli interventi di ripristino, rinforzo o sostituzione di elementi strutturali o di parti di essi non adeguati alla funzione che devono svolgere (ad esempio travi, architravi, coperture, impalcati o porzioni di impalcato, pilastri, pannelli murari). In particolare, gli interventi di rinforzo devono privilegiare lo sviluppo di meccanismi duttili o comunque migliorare la duttilità locale, così da favorire lo sviluppo della duttilità di insieme della struttura...omissis...

La relazione illustrativa dei lavori deve riportare i risultati delle indagini conoscitive svolte, le carenze strutturali riscontrate, la descrizione dei lavori e i risultati attesi, affermando e, se necessario, dimostrando che l'intervento non ha modificato in senso negativo il comportamento degli altri elementi della costruzione e di tutta la costruzione nel suo insieme.

Per questa categoria di intervento non è richiesta la valutazione della sicurezza globale dell'opera ma, nel caso di rafforzamento locale finalizzato al miglioramento del funzionamento di elementi strutturali o alla limitazione di meccanismi di collasso, è richiesta la valutazione della variazione del livello locale di sicurezza.

Per gli interventi previsti sugli elementi strutturali secondari, pertanto non è richiesta l'analisi sismica dell'intera costruzione, ma solo la valutazione dell'incremento di sicurezza, in termini di resistenza e/o di duttilità, della singola parte strutturale su cui si interviene.

Gli interventi prospettati richiedono anche lavorazioni complementari, tutte descritte esaurientemente nel seguito.

L'intervento di messa in pristino si articola, nel dettaglio, nelle seguenti fasi:

Rimozione controsoffitto e asportazione dell'intonaco degradato

Rimozione di tutte le porzioni di intonaco degradato e privo di coerenza con il sottofondo, asportandolo accuratamente per una profondità che consenta la completa messa nudo delle componenti del solaio.

Pulizia dei ferri d'armatura

I ferri d'armatura posti a vista dovranno essere puliti per asportare polvere e ruggine; l'operazione potrà essere eseguita con spazzole metalliche o sabbiatura in funzione del livello di degrado raggiunto e, comunque, fino ad ottenere una superficie pulita e lucida a 'metallo bianco'.

Intonaco armato

Realizzazione di rinforzo con intonaco armato consistente nell'applicazione di reti e connettori in polimeri fibrorinforzati sulla superficie del soffitto, debitamente inglobati nell'intonaco; è necessario provvedere prima della stesura dell'intonaco a ripristinare la planarità dell'intradosso del solaio, procedendo a eliminare i vuoti prodotti dallo sfondellamento delle pignatte, riempiendoli ad esempio mediante elementi in polistirene espanso sinterizzato (EPS), ancorati alle strutture della soletta.

Finitura finale

Tinteggiatura con idropittura murale opaca liscia, a basso contenuto di solventi, a base di resine sintetiche in emulsione acquosa, pigmenti e cariche selezionate, applicata in due mani a pennello, a rullo o a spruzzo.

Prendendo a riferimento il PREZZARIO REGIONE PUGLIA - MARZO 2023 del DIPARTIMENTO BILANCIO, AFFARI GENERALI ED INFRASTRUTTURE - SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE, il prezzo per metroquadrato di superficie di intervento è valutabile secondo il seguente prospetto:

COSTO INTERVENTI PER MQ DI SUPERFICIE DI SOLAIO		
Codice	Descrizione	Prezzo €/mq
E 02.32	Rimozione di controsoffitti in pannelli di fibre minerali, compresa la rimozione della struttura metallica di sostegno, l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico, escluso il calo in basso	9,40 €/mq
E 02.67	Spicconatura e scrostamento di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 3 cm, compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone e spazzolatura delle superfici	15,67 €/mq
R 05.14a	Sistema antisfondellamento di solai laterocementizi mediante applicazione di rete in fibra di vetro impregnata con malta a base di calce idraulica naturale fibrorinforzata, resistenza meccanica a compressione UNI EN 1015-12: a 28 gg > 15 Mpa, con dimensione delle maglie 8 x 8 mm, con allungamento a rottura >3,50%; resistenza a trazione (orditura) 52 N/mm; resistenza a trazione (trama) 42 N/mm; compresi: esecuzione dei perfori ed il fissaggio della rete con connettori metallici espansivi completi di rondella e il ricoprimento con malta; esclusi l'eventuale bonifica delle zone ammalorate e ripristino del substrato (cls, muratura, etc.), le demolizioni di intonaco, le prove di accettazione materiali ove previste, le indagini e le prove pre e post intervento, eventuale ancoraggio alle pareti parallele all'orditura dei travetti con fissaggio angolare: con uno strato di malta	52,45 €/mq
E 16.13d	Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta passato al crivello fino, lisciata con frattazzo metallico alla pezza, su superfici orizzontali, con malta di cemento tipo	26,46 €/mq

	32.5 e sabbia, composta da 400 kg di cemento per 1,00 mc di sabbia	
E 16.40a	Tinteggiatura con idropittura murale opaca liscia, a basso contenuto di solventi, a base di resine sintetiche in emulsione acquosa, pigmenti e cariche selezionate, in grado di aumentare la luminosità negli ambienti interni, applicata in due mani a pennello, a rullo o a spruzzo	10,87 €/mq
A 03.12	Fornitura e posa in opera di controsoffitti antincendio con certificazione REI 120 costituito da lastre di calcio fibrosilicato ad alte prestazioni in classe 0 con spessore 6mm e dimensioni di 600 x 600 mm. o in alternativa con pannelli in cartongesso le lastre saranno appoggiate su una orditura a vista in profilati metallici a t rovescio da 38 x 24 mm spessore 0,4 mm, sospesa con pendini in acciaio diam. 4 mm e ganci con molla di regolazione e completata da profili perimetrali in acciaio a l da 24 x 20 spessore 0,5 mm. compreso certificazioni e posa fino a 4 metri.	45,80 €/mq

per complessivi **€ 160,65 per metro quadrato** di superficie di intervento.

Occorre specificare che, al fine di garantire la durabilità degli interventi di ripristino e l'eliminazione definitiva delle cause che hanno innescato i fenomeni di danno analizzati, sarà necessario prevedere adeguati interventi anche sull'estradosso dei solai, verificando ed eventualmente integrando, l'impermeabilizzazione, con costi che però saranno sostenuti dal condominio trattandosi, il lastrico solare, di parte comune così come specificato nell'atto a ministero del Notaio Gaetano Carbone di Bari in data 16 febbraio 1967, ivi registrato il 25 febbraio 1967 al numero 240 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 25 febbraio 1967 al numero 9388, e nell'atto integrativo a ministero dello stesso Notaio Carbone in data 21 maggio 1968, registrato a Bari il 4 giugno 1968 al numero 467 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 5 giugno 1968 al numero 23954.

INCIDENZA DEI DANNI SUL PREZZO DI STIMA

Nella relazione di perizia redatta dal sottoscritto CTU, così come depositata il 22.05.2023, al Lotto 1 veniva assegnato un valore di stima pari ad € 2.002.720,00 (Euro due milioni duemila settecentoventi), secondo il prospetto che qui si riporta:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale totale	Valore unitario	Valore Complessivo	Quota in vendita
Immobile N° 1 Locale adibito a palestra, sito in Bari con accesso da Via Giuseppe Capruzzi n° 230/C e da Via Tenente Gaetano Devitofrancesco n° 2/l-13, al Piano Terra e Piano S1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 274	1251,70 mq	1.600,00 €/mq	€ 2.002.720,00	100 %
Immobile N° 2				

Locale deposito sito in Bari, con accesso da botola posta sul marciapiede pubblico di Via Capruzzi all'altezza del civico 230/C, al piano interrato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al Foglio 29 Particella 63 Subalterno 203				
Valore di stima: € 2.002.720,00 (Euro due milioni duemila settecentoventi)				

Al paragrafo ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA (cfr. pag. 39 della Relazione di perizia del 22.05.2023), era stato previsto di applicare, al valore stimato dell'immobile, degli adeguamenti che tenessero in debita considerazione, oltre che le spese per la regolarizzazione amministrativa e catastale, anche una ulteriore riduzione forfettaria pari al 15% del valore di stima a salvaguardia per l'assenza di garanzie su vizi occulti.

L'importo di detta riduzione del 15%, applicata al valore di stima di € 2.002.720,00 (Euro due milioni duemila settecentoventi), assommava a complessivi € 300.408,00.

Così come è stato possibile verificare sui luoghi e riportato nei paragrafi che precedono, la superficie complessiva di intradosso di solaio, interessata dai danni rilevati, è stimabile per eccesso in complessivi 20 mq. Considerando il costo unitario di intervento di 160,65 €/mq, così come calcolato nella presente relazione, l'importo complessivo degli interventi volti al ripristino dei danni riscontrati risulta pari a: $20 \text{ mq} \times 160,65 \text{ €/mq} = 3.213,00 \text{ €}$.

Come però più volte ribadito, sia nella relazione di perizia depositata il 22.05.2023 sia nei paragrafi precedenti della presente integrazione, essendo l'intera superficie di solaio dell'immobile controsoffittata e quindi non ispezionabile, non può escludersi aprioristicamente che il fenomeno di danno sia presente anche in altre porzioni di solaio, che solo la rimozione completa del controsoffitto potrebbe permettere di valutare.

Cionondimeno, ponendosi anche nello scenario peggiore, di totale compromissione di tutte le superfici di intradosso di quelle porzioni di solaio, che al loro estradosso costituiscono lastrico solare del fabbricato (terrazzo libero), il danno, al massimo, sarebbe esteso ad una superficie valutabile in 850 mq, pari a ben il 65% dell'intera superficie dell'immobile.

Ebbene anche in questa ipotesi, inverosimile ed estrema, il costo di un eventuale intervento di ripristino comporterebbe un importo complessivo pari a: $850 \text{ mq} \times 160,65 \text{ €/mq} = 136.552,50 \text{ €}$.

Ovverosia, un importo comunque largamente inferiore a quello già considerato in perizia per l'ipotesi di vizi occulti.

Pertanto, sulla scorta di tutte le su esposte considerazioni, resta confermato che il più probabile valore di mercato del Lotto 1, al netto di tutti gli aggiustamenti e decurtazioni, è pari a € 1.696.762,00 che viene approssimato ad **€ 1.697.000,00** (euro un milione seicento novantasette mila).

che diviso per una superficie complessiva commerciabile di 1.251,70 m² risulta pari a 1.355,76 €/m².

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione ad integrazione della relazione di perizia depositata il 22.05.2023, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Bari, li 09/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Vito Colaianni



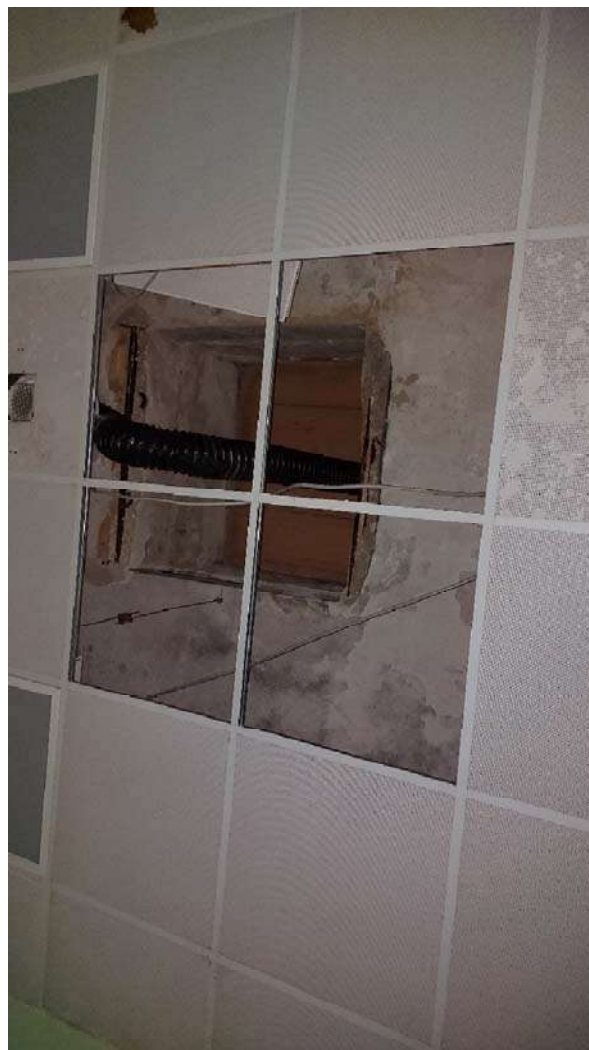
ELENCO ALLEGATI

- **ALLEGATO A:** Rilievo fotografico (aggiornamento al 08/01/2024)
- **ALLEGATO B:** Planimetria catastale dell'immobile con l'individuazione delle porzioni di solaio interessate dai dissesti









PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



VIA GIUSEPPE CAPRUZZI



Data: 17/01/2022 - n.1 T.400311 - Richiedente: CLANVIT79E24A662V
 Utile planimetria: 1 - Documento di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A3(297x420)

Data: 17/01/2022 - n.1 T.400311 - Richiedente: CLANVIT79E24A662V