

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 710/2019 – [REDACTED] – integrazione

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile Espropriazioni

INTEGRAZIONE alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n.
710/2019 – [REDACTED]

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Abete

PREMESSO

- che, il 24 aprile dell'anno 2023, il GE Dott.ssa Maria Balletti., nominava la sottoscritta Arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;

- che, l'elaborato peritale veniva depositato in data 8.04.2024;

- che il lotto 3, costituito da un appartamento sito in Quarto alla via Giorgio De Falco n. 75, primo piano, censito in C.F. al foglio 13, p.lla 2015, sub 4, è stato interessato da un vasto incendio.

Il GE, disponeva con provvedimento **dell'11.02.2026**, una integrazione di perizia al fine di *descrivere lo stato dei luoghi e aggiornare il valore di stima ove, come riferito, i danni siano ingenti...*

CIO' PREMESSO

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE INTEGRATIVA

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 23.01.2026 mi sono recata, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Caterina Orbitura, sui luoghi di accertamento per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (**cfr. ALLEGATO 1**) e, precisamente, nel Comune di Quarto, alla via Giorgio De Falco nn. 75,



presso l'immobile pignorato, incendiatosi in data 10.01.2026, come riportato nel *certificato di eliminato pericolo* prodotto dal debitore esecutato (**cf. ALLEGATO 2**).

Sul posto abbiamo rinvenuto l'Avv. [REDACTED], legale costituito della creditrice nonché i Sigg.ri [REDACTED], che hanno consentito l'accesso ai luoghi e alla loro presenza ho effettuato il rilievo fotografico degli stessi (**cf. ALLEGATO 3**).

Ho altresì confrontato la documentazione in mio possesso con lo stato attuale dei luoghi, rilevando lo stato dei danni riportato all'immobile, avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiarai chiuse le operazioni di sopralluogo.

Quindi sulla scorta dei documenti di cui ai fascicoli e dei rilievi effettuati, la sottoscritta iniziava una serie di indagini presso luoghi simili, agenzie di intermediazione, ecc., al fine di rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui al mandato ricevuto.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

DESCRIZIONE STATO ATTUALE DEI LUOGHI

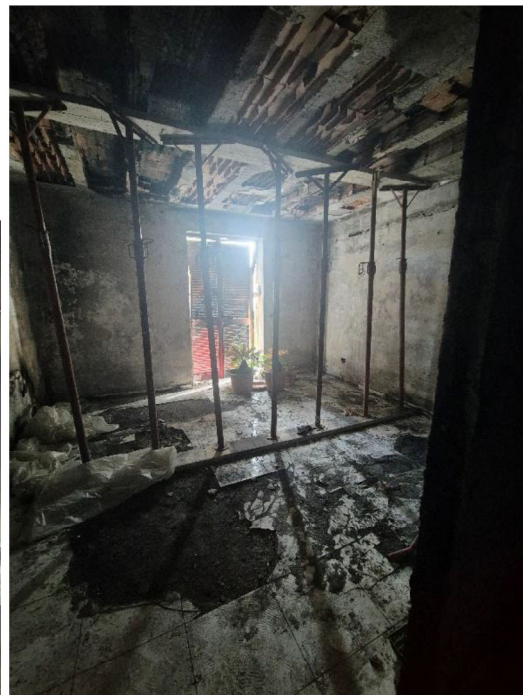
L'appartamento sito al piano primo dello stabile avente accesso dal civico 75 di via Giorgio De Falco, ha accesso dalla porta posta sul pianerottolo, a sinistra per chi sale le scale, per l'esatta identificazione dello stesso si rimanda all'elaborato peritale in atti.

L'immobile, a seguito dell'incendio divampato in data 10.01.2026, ha riportato danni ingenti, rendendo *inagibile* lo stesso, con danni anche al solaio tra il piano primo e secondo, ragion per cui, come da certificato di *eliminato pericolo* allegato (**cf. ALLEGATO 2**) sono stati effettuati *lavori di messa in sicurezza si è provveduto a rimuovere i detriti della combustione, ed a smaltirli in discarica autorizzata, si sono spicconati le porzioni cadenti di copri-ferri dei travetti del solaio latero-cementizio, tra il primo ed il secondo piano, allo stesso modo, sono state fatte cadere le pignatte e gli intonaci a soffitto negli ambienti ove l'incendio ne ha*



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 710/2019 – [REDACTED] – integrazione



provocato le fratture, ed infine si sono rinforzati i campi di solaio investiti dell'incendio con puntelli telescopici e tavole da ponte (...) nella scala condominiale, dal piano terra al torrino, si è proceduto alla rimozione della fuliggine da pavimenti, pareti, soffitti, e a ritinteggiare quest'ultimi, rendendo di nuovo la scala idonea all'utilizzo ...

L'immobile, in oggetto, se pur sanificato rimuovendo i detriti della combustione, e puntellato nei solai, non ha le condizioni per essere abitabile; per esso occorre eseguire lavori di ricostruzione dei travetti in calcestruzzo cementizio del solaio, ripristinare intonaci e pavimenti, sostituire gli impianti elettrico e termico, sostituire alcuni infissi interni ed esterni, tinteggiare tutte le pareti e i soffitti.

Sono attualmente visibili le conseguenze dei danni subiti: le superfici sono coperte da uno strato scuro di residui della combustione; il calore ha deformato gli infissi, gli intonaci risultano "cotti": in alcuni punti staccati a grandi scaglie. Il calore estremo lo ha reso friabile e privo di coesione; l'intonaco andrà rimosso completamente fino al mattone/cemento sottostante prima di qualsiasi ripristino. Il calore intenso ha causato il distacco dell'intonaco



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 710/2019 – [REDACTED] – integrazione

e del fondello delle pignatte, il solaio appare "cotto" e va demolito o può essere rinforzato con fibre di carbonio o solette collaborative.

L'immobile abbisogna dunque di lavori radicali di ripristino statico ed igienico funzionale.



Appartamento subastato prospetto est

VALORE DI STIMA

Il prezzo, a base d'asta, indicato, dallo scrivente ausiliario, nell'elaborato peritale, in atti, è pari a E. 139.000,00¹.

Alla luce degli ingenti danni subiti, considerato che l'immobile abbisogna dunque di lavori radicali di ripristino statico ed igienico funzionale, che le lavorazioni (costi di demolizione,

¹ Per una superficie commerciale di mq. 129.00.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 710/2019 – [REDACTED] – integrazione

bonifica e oneri imprevisti) incidono secondo un prospetto Cresme allegato di circa il 70-72%, si ritiene equo considerare un deprezzamento pari al 71%²,
ottenendo:

E. 139.000,00 x 0,29 = E. 40.310,00 e in cifra tonda E. 40.000,00.

Il valore riflette il valore dello stesso nello stato attuale.

LOTTO 3: piena proprietà dell'appartamento, sito in Quarto alla via Giorgio De Falco n.75 piano primo (Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla 2015, sub 4) E. 40.000,00.

Nel congedarmi, ritengo opportuno ribadire che la stima è fissata alla data di presentazione della relazione di consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Tanto dovevo per il mandato conferitomi ed in serena coscienza deposito il presente elaborato integrativo, ringraziando la S. V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della perizia i seguenti **allegati**:

ALLEGATO N. 1	Verbali delle operazioni peritali;
ALLEGATO N. 2	Certificato di eliminato pericolo;
ALLEGATO N. 3	Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi;
ALLEGATO N. 4	Prospetto Cresme.

Napoli 21.04.2026

L'esperto stimatore

Arch. Adriana Pettinati

² Il deprezzamento del 71% copre non solo la ricostruzione, ma anche oneri pesanti come:
demolizione e bonifica: rimozione dei detriti della combustione e smaltimento in discariche autorizzate.
Ripristino statico: Consolidamento dei solai "cotti" con fibre di carbonio o solette collaborative.
Rifacimento totale impianti: sostituzione integrale degli impianti elettrico e termico.
Bonifica ambientale: Rimozione della fuliggine e degli intonaci degradati dal calore estremo e spese tecniche.

