

TRIBUNALE DI VICENZA**Al Giudice Dott. PRENDINI LUCA****Esecuzione Immobiliare n. 482/2022 R.G.E.****Oggetto:** Relazione danni LOTTO 14 – E.I. 482/2022

Debitore:

Esecutato:

La sottoscritta geometra Antonella Di Nuovo, nata a Vicenza il 06/05/1967, con studio a Creazzo in Via A. Ferrarin n. 2, nominata esperto stimatore per le valutazioni dei compendi di cui alla procedura RGE 482/2022, permesso che:

- in data 02/02/2023 perveniva, a mezzo di Posta Elettronica Certificata, comunicazione di nomina alla sottoscritta, quale esperto stimatore della RGE di cui all'oggetto;
- in data 06/05/2024 l'esperto depositava perizie immobiliari inerenti i LOTTI da 1 a 14;
- in data 28/12/2024 e 29/12/2025 l'esperto depositava perizie immobiliari inerenti i LOTTI da 15 a 22;
- in data 27/08/2025 veniva depositata istanza del Custode IVG su irruzione abusiva all'immobile pignorato identificato al LOTTO 14;
- in data 27/08/2025 il GE, su segnalazione del Custode, incaricava l'esperto *“della quantificazione dell'ammontare dei danni subiti all'immobile e l'eventuale loro incidenza sul valore di stima”*;

In ottemperanza a quanto richiesto dal GE l'esperto relazione quanto segue:

in data 20/08/2025 contattata dal Custode, in via d'urgenza e al fine di prendere atto di eventuali danni arrecati a seguito dell'effrazione, l'esperto eseguiva sopralluogo presso l'immobile, effettuando, alla presenza del Custode, ricognizione visiva, documentazione fotografica e verifica di quanto segue:

- internamente l'immobile si presenta senza danni apparenti, in condizioni manutentive ancora buone, tranne che per la rottura del vetro della finestrina utilizzata per l'effrazione;
- esternamente, in corrispondenza dell'ingresso secondario, posto sul lato nord del vano scala comune, l'esperto ha riscontrato una serie di scalfitture (solchi) della cornice in pietra, all'altezza della serratura con manomissione e rottura della stessa; tali danni sono dovuti dalla forzatura del portoncino d'ingresso da parte dei Vigili del Fuoco, intervenuti su richiesta delle forze dell'ordine, per poter accedere all'unità pignorata.



Si riportano alcune foto esaustive dei danni riscontrati:



Foto 1: finestrella alta – rottura vetro



Foto 2: portoncino ingresso – lato interno



In data 25/09/2025 l'esperto ha contattato telefonicamente anche l'Ufficio dei Beni Ambientali di Verona per informare di quanto accaduto e il tecnico proposto per Vicenza, riferisce che non è necessario un sopralluogo di verifica della Sovrintendenza, ma che il ripristino di tali danni dovrà passare attraverso un progetto a firma di un architetto con allegata relazione del restauratore; in tale relazione si dovrà descrivere dettagliatamente la metodologia di intervento che poi sarà eseguita in loco.

Pertanto, sarà onere del futuro aggiudicatario, contattare tramite il proprio tecnico, la Sovrintendenza di Verona.

La sistemazione del danno consiste nella stuccatura della pietra, nella sistemazione (o sostituzione) della serratura d'ingresso e nella riverniciatura del portoncino d'ingresso; mentre per quanto riguarda la finestra si tratta di posare nuovo vetro.

In conclusione, considerata la natura del danno di poca entità, l'Esperto ritiene che tali costi non incidono sul valore di stima dell'immobile e possono essere ricompresi nell'abbattimento del valore di vendita forzata.

L'esperto rimane a disposizione per ogni chiarimento in sede di eventuale udienza.

Con osservanza.

Creazzo, lì 26/09/2025

L'esperto stimatore
geom. Antonella Di Nuovo
(firmato digitalmente)

