



AVANTI IL TRIBUNALE DI VERONA

RICORSO EX ART. 591 TER C.P.C.

Nella procedura esecutiva immobiliare **333/2022 R.E.** cui è riunita la n. **171/2025 R.E.**, promossa da

VALPOLICELLA BENACO BANCA CREDITO COOPERATIVO (VERONA) SOC.

COOP.

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Fontana

Notaio delegato: Dott.ssa Giovanna Iorini - Delega n. 47/2026

Esperto stimatore: Arch. Fincato Marta

Custode: Avv. Fiorio Silvia

Io sottoscritto Notaio,

PREMESSO

- che in data 15 aprile 2026 sono stata delegata alla vendita dei beni pignorati costituiti in Unico Lotto ed esattamente:

*In Comune di San Pietro in Cariano (VR), Via G.B. Saibante n° 6, **alloggio al piano primo con superficie esclusiva al piano terra, di deposito e di garage al piano seminterrato e di tettoia** (nonché di un **box auto** in lamiera condonato non accatastato) censiti al CF del Comune di San Pietro in Cariano VR), Foglio 7, m.n. 1403 sub. 2 (cat. A/2), m.n. 1403 sub. 3 (cat. C/2), m.n. 1403 sub. 4 (cat. C/6), m.n. 1403 sub. 7 (cat. C/7);*

- che, con pignoramento trascritto in data 27 dicembre 2022 ai nn. 55669 R.G. e 40525 R.P. sono state pignorate le complessive quote di 13/15 di **proprietà** del compendio sopra descritto in capo ai signori [REDACTED] (per la quota di 5/15), [REDACTED] (per la quota di 2/15), [REDACTED] (per la quota di 2/15), [REDACTED] (per la quota di 2/15) in qualità di terzi datori dell'ipoteca iscritta in data 9 giugno 2016 ai nn. 21753 R.G. e 3633 R.P., a garanzia del mutuo in data 8 giugno 2016 n. rep. 15077 notaio Alba Buonaiuto di Verona, azionato dal creditore procedente ed è stata incardinata la procedura **n. 333/22 R.E.**;

- che, su istanza del 28 febbraio 2023 di riunione alla procedura **n. 135/22 R.E.**, pendente presso altro Giudice, nella quale con pignoramento trascritto in data 20 maggio 2022 ai nn. 21214 R.G. e 15473 R.P., era stata già pignorata la restante quota (proprietà di 2/15) dei medesimi beni di cui sopra in capo a [REDACTED], il Giudice Salmaso ha rimesso alla Presidente della Seconda Sezione Civile per le determinazioni di competenza ed in data 1 marzo 2023 il procedimento è stato assegnato al Giudice dell'esecuzione n. 135/22 RE;

- che nel procedimento n. 135/2022 R.E. (di cui non risulta, però, agli atti provvedimento di riunione alla presente procedura), sull'opposizione proposta dalla signora [REDACTED] (135-1/22 R.G.), in quel procedimento "terza non eseguita", è stata pronunciata ordinanza in data 17 luglio 2023 con la quale è stata sospesa "*parzialmente l'azione esecutiva nei limiti del diritto vantato dal terzo opponente di cui in parte motiva*" **ovvero il diritto di abitazione ex lege spettante alla coniuge superstite sulla casa familiare;**

- che la procedura 135/2022 R.E. è stata successivamente (in data 25 ottobre 2023) dichiarata improcedibile per il mancato rispetto di un termine assegnato al creditore procedente;

- che la quota dei 2/15 di proprietà spettante a [REDACTED] è stata successivamente pignorata con ulteriore atto, trascritto in data 27 agosto 2025 ai nn. 35349 R.G. e 25929 R.P.

originando la procedura n. 171/25 RE qui riunita alla principale n. 333/22 RE in data 3 ottobre 2025;

- che dalla verifica della corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti è emerso quanto segue:

- agli atti del fascicolo processuale del procedimento in epigrafe risultano due elaborati peritali uno redatto 2 gennaio 2024 avente ad oggetto la quota di 13/15 di proprietà in capo ai soggetti non debitori e terzi datori di ipoteca eseguiti nel procedimento 333/22 RE, l'altro redatto in data 16 febbraio 2026 a seguito della riunione con il procedimento 171/25 RE avente ad oggetto i 15/15 della proprietà con inclusione della quota di 2/15 di [REDACTED] (debitore e datore di ipoteca);

- in entrambi gli elaborati peritali agli atti, si legge che: *“Gli immobili sono attualmente occupati dalla sig. ESECUTATO 1 (ndr: [REDACTED]) e dal sig. ESECUTATO 2. Si evidenzia che la sig. ESECUTATO 1 godrebbe del DIRITTO DI ABITAZIONE uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. avendo ereditato, per la quota di sua spettanza, la casa coniugale dal marito sig. [REDACTED], deceduto il 25.10.2014”* e che *“L'occupazione degli immobili da parte della sig. ESECUTATO 1 dovrebbe essere opponibile al Creditore procedente, fatti salvi diversi provvedimenti del Giudice”* (pag 28 di entrambi gli elaborati);

- in entrambi gli elaborati agli atti, la stima dei beni tiene conto ed è decurtata del valore del diritto di abitazione calcolato come per il diritto di usufrutto in base all'età dell'avente diritto **su tutti i beni del compendio senza alcuna distinzione tra l'abitazione, il garage, il deposito e la tettoia;**

- nell'ordinanza di delega si dispone la vendita secondo le seguenti condizioni: **“LOTTO UNICO in piena proprietà - Prezzo base €. 101.227,00”;**

- il prezzo indicato nell'ordinanza di delega corrisponde, però, al valore dell'intero compendio decurtato del valore del diritto di abitazione spettante alla signora [REDACTED] *“di anni 82 calcolato alla stregua di diritto di usufrutto (tabelle 2026 da anni 79 a anni 82 = 25%) sul valore delle quote pignorate di complessivi 15/15”* di tutti i beni pignorati.

Tutto ciò premesso,

OSSERVA

che agli atti del presente procedimento non risulta un provvedimento esplicito sulla vendita dei beni pignorati come tutti gravati da un diritto di abitazione a favore della signora [REDACTED] (l'ordinanza depositata dall'Avv. Ruberto riguarda l'opposizione sollevata nell'ambito del procedimento n. 136/22 RE).

Ai fini della trasparenza della vendita, anche in considerazione della necessaria pubblicazione dell'ordinanza di delega (che parla di piena proprietà, ma indica il prezzo della proprietà come gravata dal diritto di abitazione su tutti i beni del compendio) e dell'elaborato di stima,

CHIEDE

che il Giudice dell'Esecuzione voglia:

confermare che il compendio pignorato viene posto in vendita come **INTERAMENTE** gravato dal diritto di abitazione ex art. 540 c.c. a favore della signora [REDACTED] e, quindi, precisare se intenda questo diritto esteso oltre che all'abitazione (adibita a residenza familiare comune al coniuge deceduto) anche ai beni pertinenziali qui pignorati, o disporre i diversi provvedimenti ritenuti opportuni.

Con Osservanza,

Verona 14 luglio 2026

Il Notaio delegato Dott.ssa Giovanna Iorini