

TRIBUNALE DI VERONA

Esecuzione Forzata

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Contro

N. Gen. Rep. **57/18 (riunita alla 148/2023)**

Giudice Dr. Attilio Burti

ASTE 
GIUDIZIARIE.it
INTEGRAZIONE

Esperto Stimatore

Ing. iu. Alessandro Colognato via Piemonte n°13 – 37060 Lugagnano di Sona (VR)
alessandro.colognato@geopec.it Tel. 045/6090455

Custode Giudiziario

Avv. Laura Ambrosini Via A. Fogazzaro n. 1 - 37047 San Bonifacio (Vr)
avv.aura.ambrosini@gmail.com Tel. 045.7680256

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



STUDIOTECNICO COLOGNATO Via Piemonte 13 – 37060 Lugagnano di Sona (VR)
Tel 045/6090455 – Fax 045/6085016 – P. Iva 03099270237 – E-mail: alessandro.colognato@arubapec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In relazione all'esecuzione immobiliare in oggetto, in seguito alla richiesta di chiarimenti da parte del G.E. pervenuta in data 12/10/2023, il sottoscritto ing. lu. Alessandro Colognato, in qualità di CTU, integra l'elaborato peritale depositato come segue.

Si producono di seguito, sino al primo atto di acquisto (atto di provenienza del **Notaio Luigi Tuccillo del 21/07/1980 Rep. 2237** in relazione alla quota di proprietà di 1/2 spettante alla [REDACTED] e in forza di decreto di trasferimento a firma di **Tribunale di Verona in data 14/07/1992 ai nn. 3262 trascritto a Verona in data 28/08/1997 ai nn. 26419/19153** in relazione alla quota di proprietà di 1/2 spettante al sig. [REDACTED] le visure ipotecarie riguardanti il bene oggetto di pignoramento identificato al catasto del comune di Villafranca di Verona al foglio 3 mappale 264 categoria A/3, classe 5, superficie catastale Totale: 154 m² Totale escluse aree scoperte**: 149 m², composto da vani 6,5 vani, posto al piano T-1, - rendita: Euro 453,19:

1 - TRASCRIZIONE del **01/08/1980** - Registro Particolare **19135** Registro Generale **14167** Pubblico ufficiale TUCCILLO DOTT. LUIGI Repertorio 2237 del 21/07/1980 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (nota: la presente trascrizione riguarda la quota di piena proprietà ½ del bene relativa alla [REDACTED] e fa riferimento ad immobile censito come Fg. 3 part. 33 ora soppresso e che ha originato il Fg. 3 Part. 264);

2 - ISCRIZIONE del **28/04/1995** - Registro Particolare **2173** Registro Generale **13816** Pubblico ufficiale TUCCILLO DOTT. LUIGI Repertorio 72031 del 26/04/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (nota: la presente iscrizione riguarda la quota di piena proprietà ½ del bene relativa alla [REDACTED] e fa riferimento ad immobile censito come Fg. 3 part. 33 ora soppresso e che ha originato il Fg. 3 Part. 264);

3 - TRASCRIZIONE del **28/08/1997** - Registro Particolare **19153** Registro Generale **26419** Pubblico ufficiale TRIBUNALE VERONA Repertorio 3262 del 14/07/1992 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (nota: la presente trascrizione riguarda la quota di piena proprietà ½ del bene relativa alla [REDACTED] e fa riferimento ad immobile censito come Fg. 3 part. 33 ora soppresso e che ha originato il Fg. 3 Part. 264). **Si evidenzia che mediante questo atto la piena proprietà di ½ del bene in capo a [REDACTED]**

4 - ISCRIZIONE del **18/09/1997** - Registro Particolare **4919** Registro Generale **27626** Pubblico ufficiale TUCCILLO DOTT. LUIGI Repertorio 85334 del 12/09/1997 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (nota: la presente iscrizione riguarda entrambe le quote di piena proprietà di ½ del bene);

5 - TRASCRIZIONE del **11/05/2004** - Registro Particolare **12405** Registro Generale **20751**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3042 del 22/10/2003
ATTO TRA VIVI - SENTENZA DI DIVORZIO CON ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

6 - Rettifica a TRASCRIZIONE del **07/05/2007** - Registro Particolare **12954** Registro Generale **22237** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3042 del 22/10/2003
ATTO TRA VIVI - SENTENZA DI DIVORZIO CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

7 - ISCRIZIONE del **04/10/2010** - Registro Particolare **8533** Registro Generale **38504**
Pubblico ufficiale PAOLUCCI LUCA Repertorio 23846/17751 del 27/09/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO (nota: la presente iscrizione riguarda entrambe le quote di piena proprietà di $\frac{1}{2}$ del bene);

8 - ISCRIZIONE del **26/10/2012** - Registro Particolare **4914** Registro Generale **36153**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 1463 del 10/06/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (nota: la presente iscrizione riguarda la quota di piena proprietà $\frac{1}{2}$ del bene relativa al [REDACTED]);

9 - ISCRIZIONE del **26/09/2013** - Registro Particolare **4232** Registro Generale **32024**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 1463 del 10/06/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (nota: la presente iscrizione riguarda la quota di piena proprietà $\frac{1}{2}$ del bene relativa alla [REDACTED]);

10 - ISCRIZIONE del **24/03/2015** - Registro Particolare **1403** Registro Generale **9325**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 24532 del 03/12/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (nota: la presente iscrizione riguarda la quota di piena proprietà $\frac{1}{2}$ del bene relativa al [REDACTED]);

11 - ISCRIZIONE del **15/07/2016** - Registro Particolare **4536** Registro Generale **27650**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2386 del 13/06/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (nota: la presente iscrizione riguarda entrambe le quote di piena proprietà di $\frac{1}{2}$ del bene);

12 - ISCRIZIONE del **14/02/2018** - Registro Particolare **3957** Registro Generale **5778**
Pubblico ufficiale UNEP – TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 11782 del 03/01/2018
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (nota: la presente iscrizione riguarda la quota di piena proprietà $\frac{1}{2}$ del bene relativa al [REDACTED]);

13 - TRASCRIZIONE del **27/09/2022** - Registro Particolare **29275** Registro Generale **40390**
Pubblico ufficiale UNEP – TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 57/2018 del 24/03/2022

GIUDIZIARIE.it

DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE (nota: la presente trascrizione riguarda entrambe le quote di piena proprietà di ½ del bene);

14 - TRASCRIZIONE del **29/05/2023** - Registro Particolare **15993** Registro Generale **21451** Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 1814 del 12/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (nota: la presente trascrizione riguarda la quota di piena proprietà ½ del bene relativa alla [REDACTED])

Premesso che, come indicato sull'atto di provenienza del **Notaio Luigi Tuccillo del 21/07/1980 Rep. 2237** (al punto 1 dell'elenco) i coniugi [REDACTED] hanno acquisito l'immobile oggetto di pignoramento in regime di comunione dei beni, come si evince dalla trascrizione del **28/08/1997 – R.P. 19153 R.G. 26419** (al punto 3 dell'elenco) da tale data i 500/1000 di piena proprietà del bene oggetto di pignoramento in capo a [REDACTED]. In seguito (come evidenziato al punto D.1.7.2 pag. 16 della perizia depositata) con sentenza di divorzio trascritta l'**11/05/2004 – R.P. 12405 R.G. 20751** (al punto 5 dell'elenco) viene assegnata la casa coniugale a [REDACTED] e con rettifica del **07/05/2007 – R.P. 12954 R.G. 22237** (al punto 6 dell'elenco) si specifica che **viene trascritto esclusivamente il diritto di abitazione**. Da ciò si conclude che ad oggi sui 500/1000 di piena proprietà dell'immobile in capo all'esecutata [REDACTED] insiste un diritto di abitazione a beneficio del [REDACTED].

Pertanto considerando che:

- il valore attribuito in perizia ai 500/1000 della proprietà dell'immobile in capo a [REDACTED] è pari a € 71.100,00;
- il valore attribuito in perizia ai 500/1000 della proprietà dell'immobile in capo a [REDACTED] è pari a € 73.150,00;
- il diritto di abitazione a beneficio di [REDACTED] che insiste sui 500/1000 della proprietà dell'immobile in capo a [REDACTED] è opponibile alla procedura e che in seguito ad ulteriori considerazioni non si ritiene che possa essere agevolmente tolto;

al fine di quantificare il deprezzamento del bene dovuto a tale vincolo, si ritiene opportuno equiparare lo stesso in tali termini ad un "usufrutto" come segue:

- [REDACTED] – Età anagrafica ad oggi = **76 anni** (coefficiente moltiplicatore: 7);
- Attuale tasso d'interesse legale = **5%**;
- Valore della piena proprietà = **€ 73.150,00**;
- % del diritto di abitazione = **30 %**;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore del diritto di abitazione

$$(\text{€ } 73.150,00 \cdot 5\%) + (\text{€ } 73.150,00 \cdot 30\%) = \text{€ } 3.657,50 + \text{€ } 21.945,50 = \text{€ } 25.602,50$$

Di conseguenza il nuovo valore dell'immobile oggetto di pignoramento identificato al catasto del comune di Villafranca di Verona al foglio 3 mappale 264 risulta il seguente:

- 500/1000 della piena proprietà in capo a [REDACTED] = € 71.100,00;
- 500/1000 della piena proprietà in capo a [REDACTED] = € 47.547,50;



Valore complessivo dell'immobile

$$\text{€ } 71.100,00 + \text{€ } 47.547,50 = \text{€ } 118.647,50$$

Il C.T.U. rimane a disposizione della S.V. ILL.ma per tutti gli eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.



Ing. lu. Alessandro Colognato

- **Allegati: visure ipotecarie dal 01/08/1980 (data primo atto di acquisto) ad oggi.**

