

## TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 112/2008 - LOTTO N. 2  
INTEGRAZIONE DEL 18.07.2023 DELL'ELABORATO DI STIMA - LOTTO 2

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ALLA LUCE DELL'USUFRUTTO SUCCESSIVO DI CUI AL TITOLO DI PROVENIENZA

## Tenuto conto:

- **che** l'usufrutto successivo comporta, in caso di premorienza del donante-riservatario (attuale soggetto esecutato titolare del diritto d'usufrutto), il trasferimento del diritto reale di usufrutto in favore del terzo (attuale coniuge non esecutato) purchè ancora in vita;
- **che** pertanto la piena proprietà del compendio (come all'oggi pignorata per l'intera nuda proprietà unitamente all'intero usufrutto) "potrebbe" in qualsiasi momento futuro vedersi privata del diritto d'usufrutto e delle connesse prerogative di uso e godimento;
- **che** l'età anagrafica dei due soggetti (attuale titolare del diritto d'usufrutto/coniuge beneficiaria del diritto d'usufrutto successivo) risulta praticamente analoga, 75 e 76 anni;
- **che** non solo appare evidentemente impossibile determinare a priori il verificarsi della circostanza in esame, ma l'analoga anagrafica dei due soggetti non consente neppure di ipotizzare un criterio probabilistico di ponderazione;

**si ritiene pertanto che il valore del compendio subisca un deprezzamento prudenzialmente stimato pari al 30% circa del valore della piena proprietà, ovvero corrispondente al valore del diritto di usufrutto futuro calcolato sulla base di un'età anagrafica da 76 a 78 anni.**

VALORE DEI BENI IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DELL'IMMOBILE ALLA LUCE DELL'USUFRUTTO SUCCESSIVO DI CUI AL TITOLO DI PROVENIENZA			LOTTO N. 2
Beni in Zimella - Via Roma n. 172	Abitazione Fg. 5 Part. 405 Sub. 9		Piena proprietà
	Abitazione Fg. 5 Part. 405 Sub. 10		
	Autorimessa Fg. 5 Part. 1477 sub 1		
	Magazzino Fg. 5 Part. 1477 sub 2		
	Deposito Fg. 5 Part. 1474		
	Deposito Fg. 5 Part. 1475		
	Terreno Fg. 5 Part. 1385		
	Terreno Fg. 5 Part. 1437		
Probabile valore di mercato			€ 507.000,00
Assenza di garanzia sull'immobile	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti	10%	-€ 50.700,00
Oneri di regolarizzazione edilizia			-€ 24.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale			-€ 1.300,00
Spese di gestione condominiale			€ -
Oneri per lo stato di possesso			€ -
Altro	Deprezzamento dell'immobile alla luce dell'usufrutto successivo di cui al titolo di provenienza	30%	-€ 152.100,00
<b>Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni</b>			<b>€ 278.900,00</b>
<b>Valore del bene detratti adeguamenti e correzioni arrotondato</b>			<b>€ 279.000,00</b>

Verona, 18/07/2023



Il perito estimatore



DOTT. CLAUDIA FATTORI  
ARCHITETTO  
N. 1857  
VERONA

