

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III - Esecuzioni

R.G.E. n. 3302/2013

G. E. : Dott.ssa Rita Bottiglieri

INTEGRAZIONE PERIZIA

Condominio di via Negrotto 44/46

Contro

r

Premesso:

-Che in data 11 maggio 2015 il sottoscritto depositava la relazione di stima relativa al procedimento in epigrafe;

- Che con provvedimento del 6 luglio 2015 il Giudice richiedeva un'integrazione sulla base delle osservazioni del Creditore da depositarsi entro il 31 luglio 2015;

-Che la perizia citava due soggetti titolari di diritto di usufrutto, ma ad oggi uno dei due risulta deceduto;

- Che il quesito del creditore è il seguente *“se in presenza di un solo soggetto titolare di diritto di usufrutto la stima dell'immobile valutato come nuda proprietà sia la medesima già quantificata”*

Come verrà meglio motivato di seguito la stima dell'immobile valutato come nuda proprietà rimane invariata.

La risposta alla domanda posta non è univoca poiché occorre indagare sulle condizioni del titolo di provenienza del diritto reale.

In questo caso come leggiamo nella nota di trascrizione già allegata alla perizia (allegato 5, alla perizia allegato 1 alla presente) *“i signori ~*

~ sono riservati l'usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento sull'immobile oggetto del trascrivendo titolo [...].”



Questa circostanza era già stata segnalata dal sottoscritto nella comunicazione all'ufficio del Giudice depositata in data 23 aprile 2015.

Si riporta di seguito l'estratto pertinente della trascrizione contestuale all'acquisizione del diritto reale.

Sezione C - Soggetti	
A favore	
Soggetto n. 1 In qualità di	
Cognome	Nome
Nato il	(MI)
Sesso M	
Relativamente all'unità negoziale n. 1	Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
Per la quota di 1/1	
Contro	
Soggetto n. 1 In qualità di	
Cognome	Nome
Nato il	(MN)
Sesso M	
Relativamente all'unità negoziale n. 1	Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
Per la quota di 1/2	
Soggetto n. 2 In qualità di	
Cognome	Nome
Nata il	(VR)
Sesso F	
Relativamente all'unità negoziale n. 1	Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
Per la quota di 1/2	

Sezione D - Ulteriori informazioni	
Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare	
I SIGNORI ... DI SI SONO RISERVATI L'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO CON RECIPROCO DIRITTO DI ACCRESCIMENTO SULL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO TITOLO. NELLA DONAZIONE ERA COMPRESA UNA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI E SPAZI COMUNI DELL'INTERO STABILE QUALI RISULTANO DALLA LEGGE E DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO IN VIGORE. LA PARTE DONATARIA HA DICHIARATO DI CONOSCERE E SI E' IMPEGNATA AD OSSERVARE ED A FAR OSSERVARE DAI SUOI AVENTI CAUSA IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLO STABILE ATTUALMENTE IN VIGORE.	

Questa circostanza implica che se uno dei due usufruttuari viene a mancare l'altro continua a godere dell'intero diritto di usufrutto e la sua quota non si riunisce alla nuda proprietà come sarebbe avvenuto senza questa precisa condizione.

Ad ogni modo i signori ... erano coniugi. A quanto risulta



in questo caso al coniuge superstite spetta il diritto di abitazione *Mortis Causa* ai sensi dell' art 540 C.C. La quota restante del bene è del figlio.

Il diritto di abitazione a vita si stima come un usufrutto vitalizio. Qualora fosse necessario si lascia al Giudice la valutazione della pertinenza di questa osservazione in diritto.

Copia estratto atto di donazione dal quale si evince che il debitore è il figlio degli usufruttuari(vedi copia allegato 2):

I componenti della cui identità personale io notaio mi sono
reso certo, in virtù di questo atto,
_____ convengono e stipulano quanto segue:
I signori _____ donano la nuda
proprietà al proprio figlio signor _____ che
accetta, riservandosi i donanti l'usufrutto generale vitalizio
con reciproco diritto di accrescimento, del seguente ente
immobiliare: _____
in Comune di Milano, nello stabile in condominio di Via
Negrotto n. 46, appartamento a piano secondo composto di tre
locali oltre i servizi.
Il tutto è censito nel C.E.U. alla partita 1006339 come segue:
foglio 93, mappale 22 sub. 707, Via Negrotto n. 46, piano
secondo, zona censuaria 2, a seguito di scheda di
accatastamento presentata all'U.T.E. di Milano in data 16
gennaio 1980 prot. n. 389.

Rodano 27/07/2015

L'esperto nominato
Dott. Arch. Rossana Bettera

Allegati:



1. Nota di trascrizione donazione usufrutto;
2. Atto di donazione Usufrutto.

