

Tribunale di Milano

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

Il Giudice, Idamaria Chieffo ,
a scioglimento della riserva assunta a verbale che precede;
letti gli atti e i documenti di causa,
considerate le dichiarazioni rese a verbale dalle parti,
ha emesso la presente

ORDINANZA

rilevato che il Condominio precedente ha sottoposto a pignoramento la proprietà degli immobili (unità abitativa e box) siti nel Comune di Buccinasco, Largo Alpini n. 6 e identificati al n.c.e.0 foglio 6, mappale 406 sub 5 e sub 11, nei confronti della debitrice XXXXXXXXXX;

osservato che nel procedimento iscritto al n.r.g.e. 605/2012 (già riunito al primo in data 7.11.2012) Banca Popolare Commercio e Industria — creditrice in virtù di un contratto di mutuo ipotecario - ha pignorato la nuda proprietà degli immobili sopra descritti nei confronti di XXXXXX, nonché il diritto di usufrutto nei confronti del debitore XXXXXXXXXX;

considerato che veniva disposta la vendita, unitamente, della nuda proprietà e dell'usufrutto e stimato il prezzo base in complessivi € 369.000,00 sulla base della stima effettuata dal perito nelle relazioni depositate in data 1.12.2014 e 9.3.2015 (quest'ultima relativa alla stima del box);

rilevato che nelle more della procedura il delegato alla vendita depositava il titolo di acquisto del bene da parte dell'esecutata e nota di trascrizione chiedendo al giudice di disporre i provvedimenti conseguenti;

rilevato che dal titolo di provenienza (atto pubblico rogato dal notaio dott. Rosario Franco n. 20459 rep. N. 9845 racc., trascritto in data 21/5/20107 presentazione n. 381) risulta che la debitrice XXXXXX ha acquistato la nuda proprietà del bene pignorato e che, nel contempo veniva costituito dalla venditrice il diritto di abitazione vita natural durante in favore di XXXXXX;

considerato che il riferimento contenuto nell'atto di provenienza della debitrice all'acquisto della *nuda proprietà* a fronte della costituzione di un *diritto di abitazione vita natural durante* debba costituisca una scelta terminologica volta ad indicare il trasferimento della proprietà del bene gravata dal diritto di abitazione contestualmente costituito in favore di altro beneficiario;

rilevato che, come già osservato con ordinanza datata 1.7.2016, il pignoramento eseguito dal creditore nella procedura esecutiva riunita ha ad oggetto un diritto inesistente, ovvero il diritto di usufrutto, essendo XXXXXXXXXX titolare del diritto di abitazione di cui all'art. 1022 c.c.;

considerato che l'ipoteca volontaria concessa in favore del creditore procedente nella procedura riunita, risulta costituita (mediante iscrizione nei registri immobiliari ex art. 2808 c.c.) in un momento successivo alla trascrizione del diritto di abitazione;

rilevato che, pertanto, detto diritto appare opponibile al creditore ipotecario;

ritenuto che il pignoramento eseguito dal Condominio, in relazione al diritto di proprietà della debitrice, sia efficace nei limiti del pignoramento del diritto di proprietà gravato dal diritto di abitazione e che, di contro, debba essere dichiarata la nullità del pignoramento in relazione al diritto di usufrutto pignorato in capo a XXXXXX;

ritenuto che la procedura esecutiva possa proseguire per vendita forzosa della nuda proprietà (da intendersi quale diritto di proprietà gravato dal diritto di abitazione vita natural durante in favore di XXXXXX, il cui minor valore risulta stimato nel supplemento di perizia depositato dall'esperto in data 28.10.2016, in € 106.886,32;

ritenuto di dover disporre la prosecuzione della fase liquidatoria in relazione alla nuda proprietà (da intendersi quale diritto di proprietà gravato dal diritto di abitazione vita natural durante);

p.t.m.

dichiara la nullità del pignoramento del diritto di usufrutto dell'immobile sito in Buccinasco, Largo Alpini n. 6 e identificati al n.c.e.0 foglio 6, mappale 406 sub 5 e sub 11 nei confronti di XXXXX;

dispone la prosecuzione delle operazioni di vendita limitatamente alla nuda proprietà (da intendersi quale diritto di proprietà gravato dal diritto di abitazione vita natural durante in favore di XXXXXXXXX) del predetto immobile come da separato provvedimento.

Si comunichi, Milano, 16.03.2017

Il Giudice dell'esecuzione

Idamaria Chieffo