PROCEDURA n.rge 1473 2017

Il giudice dell'esecuzione

letti gli atti della procedura esecutiva n. rge 1473 2017 ;

ritenuta la necessità di precisare le modalità di vendita in relazione ai lotti per i quali il bene sia già stato assegnato e l'assegnatario, o un suo familiare, vi abiti, precisa quanto segue:

Va innanzitutto ritenuto sussistente il diritto di prelazione vantato dagli assegnatari degli alloggi pignorati.

Ancora in via preliminare, gli assegnatari che intendano esercitare il diritto di prelazione sull'immobile abitato, dovranno produrre al professionista delegato, la documentazione attestante la loro qualità (solo a titolo esemplificativo: contratto di assegnazione, copia dei versamenti delle quote, certificato di residenza, piani dei versamenti eseguiti dai soci, verbali del c.d.a della cooperativa ove si è deliberata l'assegnazione dei singoli alloggi ai rispettivi soci, verbali di consegna dei medesimi alloggi) indipendentemente dalla documentazione altrimenti acquisita in atti (elaborato peritale e relazioni del custode)

Passando alle risoluzione dei nodi problematici relativi alle modalità di esercizio del diritto in questione nella vendita forzata, va innanzitutto premesso che il tenore letterale della norma lascia intendere che la comunicazione della definitiva determinazione del prezzo all'avente il diritto di prelazione debba essere data, dall'autorità che procede alla vendita (in questo caso il nominando professionista delegato), entro il termine (ordinatorio) di dieci giorni dal provvedimento di aggiudicazione provvisoria del bene a favore del migliore (o unico) offerente ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c.

Il comma 3 dell'art. 9 D.Lgs. 122/2005 specifica che l'acquirente che faccia valere la prelazione debba offrire "*condizioni uguali a quelle comunicategli*"; pertanto, questi – oltre a pagare lo stesso prezzo di aggiudicazione – dovrà versare una cauzione di importo pari a quella depositata dall'aggiudicatario ed impegnarsi a saldare il prezzo nel termine (comunque non superiore a 120 giorni) indicato nel verbale di aggiudicazione provvisoria.

E' preferibile riconoscere all'assegnatario lo stesso termine per il saldo prezzo indicato nell'ordinanza di vendita a favore dell'aggiudicatario; diversamente, infatti, si porrebbe un problema di legittimità costituzionale, per l'ingiustificata disparità di trattamento fra l'aggiudicatario e il titolare del diritto di prelazione

In caso di mancato versamento, al prelazionario si applicherà l'art. 587 c.p.c. per l'ipotesi di inadempimento, che prevede che venga dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario (in questo caso dell'assegnatario con diritto di prelazione), con perdita della cauzione versata, e si disponga una nuova vendita a norma degli artt. 576 e segg.

Ora, è vero che un esperimento *ex novo* aggrava i tempi della vendita e i relativi costi, ma ciò è contemperato dall'acquisizione della cauzione versata dal prelazionario alla procedura.

Quanto all'applicazione di ulteriori riduzioni del prezzo in ragione della presenza del diritto di prelazione, non emergono particolari motivi per deprezzare ulteriormente i beni, tenuto conto della possibilità di acquistare offrendo il 75 percento del prezzo base, quindi meno del valore di stima degli immobili. In tal modo non si riduce ulteriormente il valore dell'asse patrimoniale pignorato, già di per sé insufficiente a soddisfare tutti i creditori.

P.Q.M.

Il GE

1) dispone la vendita dei beni pignorati , provvedendo con separata ordinanza di delega;

2) dispone che il diritto di prelazione vantato dagli istanti assegnatari degli alloggi sia riconosciuto nelle forme e con le modalità di cui in motivazione;

3) dispone che il delegato inserisca nell'avviso di vendita, per ciascun lotto, l'esistenza del diritto di prelazione ex art. 9 d. lgs. 122/2005 e specifichi le seguenti modalità di esercizio, con le seguenti specificazioni o altre analoghe da eventualmente concordare col g.e.:

 "il professionista delegato, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario o tramite pec, darà immediata comunicazione all'acquirente della definitiva determinazione del prezzo, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa (prezzo, importo della cauzione, modalità e termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese forfettarie di trasferimento) e l'invito ad esercitare la prelazione;

 l'assegnatario che intenda esercitare il diritto di prelazione dovrà notificare al delegato (a mezzo ufficiale giudiziario o pec), entro il termine perentorio di dieci giorni dalla ricezione della superiore comunicazione, l'offerta di acquisto dell'immobile avente condizioni uguali a quelle comunicategli (con allegata cauzione);

 il saldo del prezzo d'acquisto e delle spese per il trasferimento dovrà essere versato entro lo stesso termine indicato nel verbale di aggiudicazione (comunque non superiore a

120 giorni), ed in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza del prelazionario, con perdita della cauzione versata, e si disporrà una nuova vendita a norma degli artt. 576 e segg."

Si comunichi alle parti costituite e al custode a cura della cancelleria.

Catania 11.9.2026

Il Giudice dell'esecuzione

Maria Acagnino