



**TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA**  
III SEZIONE CIVILE

**Il Giudice**

A scioglimento del provvedimento riservato all'udienza del 2.2.2021,  
letti gli atti,

OSSERVA

L'immobile sottoposto a pignoramento e oggetto dell'istanza di vendita avanzata dal creditore procedente e a cui si sono associati i due creditori intervenuti risulta pervenuto al *de cuius* del debitore tramite un contratto di cessione in proprietà di alloggio di edilizia residenziale pubblica a norma della legge 24 dicembre 1993 n. 560, al cui art. 1, comma 20, è disposto che *"In caso di vendita gli ... e i loro consorzi, comunque denominati e disciplinati con legge regionale, hanno diritto di prelazione"*.

Trattasi, dunque, di una fattispecie di prelazione legale e relativamente alla quale deve essere valutata la compatibilità con le vendite forzate.

Occorre rilevare, orbene, che la prelazione legale attribuisce il diritto in capo al beneficiario di essere preferito in caso di vendita dell'immobile.

Considerata, tuttavia, la laconicità della norma applicabile al caso di specie, occorre integrare la disciplina traendo spunto dalla ricostruzione dogmatica che ruota attorno all'istituto della prelazione e, in particolare, della prelazione legale, il cui esempio più emblematico, anche per completezza di previsione del regime giuridico è il retratto successorio previsto dall'art. 732 c.c.

Si deve rilevare, orbene, che la prelazione rappresenta una limitazione all'autonomia negoziale che colpisce in particolare la scelta del contraente. Ciò comporta la necessità di informare il prelazionario dell'intenzione della vendita al fine di consentirgli di esercitare il diritto ad essere preferito.

Tuttavia occorre considerare che l'autonomia negoziale è una libertà costituzionalmente garantita (artt. 2, 41 e 42 Cost.), in quanto rappresenta la possibilità concessa dall'ordinamento ai privati di regolarsi tra di loro i propri interessi nei limiti di un controllo causale raffinato, nel tempo, dalla ricostruzione dottrinarie e giurisprudenziale ma che non può impedire l'elevazione in punto di principio generale dell'auto nomia e la ricostruzione in chiave di deroga dei relativi limiti.

Pertanto, ogni limitazione dell'autonomia deve essere interpretata restrittivamente.

Per questa ragione, anche nel caso di specie, non può non rilevarsi come, se sicuramente il limite cada sulla scelta del contraente, costui dovrà accettare le condizioni del contratto, magari pattuite con altri interessati destinati ad essere pretermessi. Del resto, l'art. 732 c.c., infatti, nel disciplinare la *denuntiatio* fa riferimento ad una proposta di alienazione nella quale sia, altresì, indicato il prezzo di vendita della quota ereditaria.

Ciò posto, in linea di principio, così ricostruita la figura non sembra esserci una necessaria incompatibilità con la vendita coattiva. Infatti, potrebbe immaginarsi di far notificare da parte del Professionista Delegato al prelazionario il prezzo di vendita a base d'asta. Senonché, questa modalità rischierebbe di frustrare il meccanismo competitivo proprio della vendita forzata e previsto a garanzia del ceto creditorio, il quale vede così realizzato il diritto, anche questo costituzionalmente garantito, all'effettività della tutela giurisdizionale.

Vi è, dunque, una strutturale incompatibilità tra l'esercizio della prelazione legale e la vendita forzata.

Invero, può ritenersi che l'esercizio della prelazione debba necessariamente snorrere una vendita volontaria.

Del resto, se la prelazione è un limite all'autonomia negoziale, presuppone l'esercizio della stessa, che invece è inibita in caso di vendita forzata.

PqM

Dispone la vendita del compendio pignorato con delega a Professionista, come da separata ordinanza.  
Si comunichi.

*Foggia, 20/02/2021*

**IL GIUDICE**  
**MICHELE PALAGANO**