

p.e. 160/01

C.N. 2885

**TRIBUNALE DI LATINA**  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

Il G.E. dott. Lorenzo Ferri,

Letto il ricorso in opposizione all'esecuzione depositato per conto di [REDACTED] + altri in data 11.5.2010;

udite le parti all'udienza del 21.10.2010 e sciogliendo la riserva di cui al relativo verbale;

considerato che con decreto emesso da questo Ufficio *inaudita altera parte* in data 17/18.5.2010 è stato assegnato termine perentorio fino al 30.6.2010 per la notifica del ricorso in opposizione e del predetto decreto;

rilevato preliminarmente che poiché la predetta notifica è avvenuta oltre il termine perentorio previsto deve essere dichiarata l'improcedibilità della proposta opposizione;

ritenuto nondimeno che questo GE debba esaminare la questione relativa all'applicabilità - nella esecuzione in oggetto - del diritto di prelazione di cui all'art. 9 del DLgs 122/2005;

ritenuto invero che detta questione esuli dall'ambito della proposta opposizione in ragione del dovere officioso (da realizzarsi per il tramite del notaio delegato) di dare comunque atto, nell'avviso d'asta, dell'esistenza del diritto di prelazione in favore del promissario acquirente del cespite e di indicare successivamente, entro dieci giorni dalla vendita e dunque dopo la definitiva determinazione del prezzo, tutte le condizioni alle quali l'eventuale vendita in favore del prelazionario dovrà essere conclusa, con l'invito ad esercitare la prelazione nei termini di legge;

rilevato, quanto alla applicabilità nel caso di specie dell'art. 9 della disposizione normativa sopra richiamata, che la delimitazione temporale di cui all'art. 5 (secondo cui la disciplina ivi prevista si applica ai contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto successivamente alla data di entrata in vigore del decreto) è riferita solo alla previsione di cui agli articoli 2, 3 e 4 (e dunque ai soli fini del rilascio della garanzia fideiussoria in favore dell'acquirente e dell'assicurazione dell'immobile);

ritenuto, di contro, che la previsione di cui all'art. 9 non contenga alcuna specifica delimitazione temporale, sicchè anche nelle ipotesi in cui il possesso del promissario acquirente risalga ad epoca anteriore, siffatta disciplina di tutela appare applicabile, non potendosi condividere, in senso contrario, l'interpretazione che si fonda sulla generale previsione di irretroattività di cui all'art.11 delle disposizioni sulla legge in generale, visto che la norma del 2005, lungi dal disporre per il passato, si limita invece a disciplinare - riconoscendo il diritto di prelazione - quelle situazioni, già esistenti e tuttora in corso, in cui determinati soggetti - ai quali l'immobile sia stato consegnato e

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Lorenzo Ferri

che lo abbiano adibito ad abitazione principale per sé o per un proprio parente in primo grado – vedano lo stesso assoggettato a vendita forzata;

ritenuto che una diversa lettura (che valorizzasse il momento della immissione in possesso tutelando solo quelle situazioni in cui lo stesso sia avvenuto nella vigenza della norma del 2005) andrebbe peraltro a segnare un'ingiustificata disparità di trattamento ai danni dei promissari acquirenti di immobili da costruire che siano stati immessi nel possesso prima dell'entrata in vigore della nuova disciplina e i cui immobili non siano ancora stati venduti, ai quali verrebbe così sottratta la possibilità di avvalersi del diritto di prelazione, pure ancora utilmente esercitabile;

ritenuto, infine, che anche il tenore letterale dell'art. 9 sopra richiamato rafforzi l'interpretazione qui sostenuta, visto il chiaro riferimento a quelle situazioni in cui l'immobile "sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale" laddove l'utilizzo del verbo al passato contiene un chiaro riferimento a situazioni possessore pregresse e già in corso

p.q.m.

- dichiara improcedibile l'opposizione all'esecuzione proposta con atto depositato in data 11.5.2010;

- dispone che il notaio delegato dott. ~~Mazzotta~~ dia atto, negli avvisi d'asta che dallo stesso verranno redatti, dell'esistenza del diritto di prelazione ex art. 9 D.lgs 122/05 in favore dei soggetti cui l'immobile sia stato consegnato e che lo abbiano adibito ad abitazione principale per sé o per un proprio parente in primo grado, e, successivamente, entro dieci giorni dalla vendita, della definitiva determinazione del prezzo con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito ad esercitare la prelazione nel termine di legge.

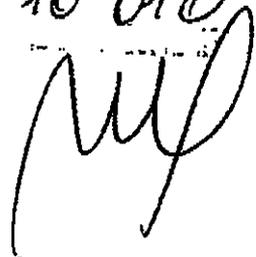
Si comunichi.

Latina, 25 ottobre 2010

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Lorenzo Ferri



28-10-2010



NO: 110

P.C.

25.29/10/2010

