



IL TRIBUNALE ROMA
Sezione XIV Civile

Rep. 2755/23

riunito in camera di consiglio nella persona dei Sig.ri
Magistrati:

dott. Antonino La Malfa presidente
dott.ssa Angela Coluccio giudice
dott. Marco Genna giudice delegato relatore

a scioglimento della riserva assunta il 14.12.2022 nel
procedimento iscritto al n. 65081 del registro generale
affari contenziosi civili dell' anno 2022, vertente

TRA

[REDACTED]

RECLAMANTE

E

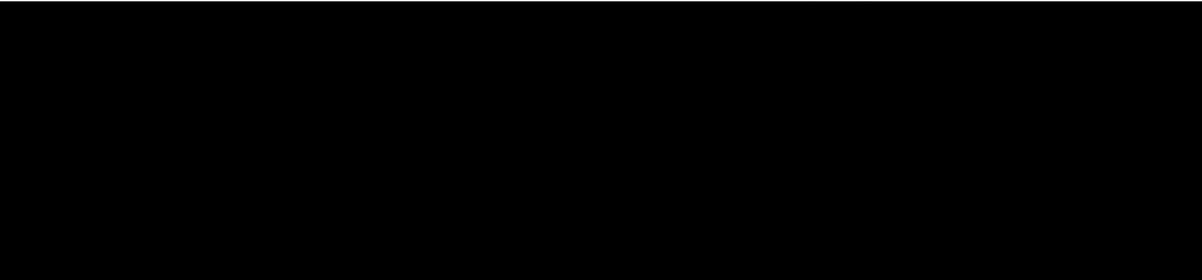
Fallimento
persona de

[REDACTED]

RECLAMATO - CONTUMACE

E

[REDACTED]

**CONTROINTERESSATA****OGGETTO:** Reclamo ex art. 36 comma secondo 1. fall.

§§§§§§

Con ricorso depositato il 26.10.2022 la
(d'ora in poi, la
reclamante o), ha interposto reclamo avverso
il decreto del giudice delegato del Fallimento
datato 18.10.2022, con
il quale era stata annullata la decisione della curatela
espressa con atto dell'01.08.2022 e avallata con
autorizzazione del comitato dei creditori del 04.08.2022,
aveva dichiarato l'esistenza in favore di
(d'ora in
poi, la del diritto di
prelazione all'acquisto dell'immobile sito in
, oggetto della procedura
competitiva di vendita tenutasi il 13.07.2022, ed aveva
revocato il provvedimento di sospensione della vendita
adottato il 20.09.2022.

Ai fini di una migliore comprensione della vicenda, si
evidenzia che: in data 09.02.2021 la aveva
stipulato con il Fallimento il contratto di locazione del

complesso immobiliare sito in _____, all'interno del quale era esercitata dalla stessa _____

_____ ; il 13.07.2022 si era tenuto l'esperimento di vendita dell'indicato immobile, al quale avevano partecipato l'odierna reclamante, resasi aggiudicataria al prezzo di Euro 16.500.000, la _____ e la _____ che, a differenza delle altre due partecipanti, si era limitata ad offrire il prezzo base d'asta e si era astenuta dall'effettuare rilanci dichiarando di riservarsi la facoltà di esercitare il diritto di prelazione che riteneva le fosse riconosciuto ai sensi dell'art. 38 legge 392/1978, che avrebbe poi esercitato con comunicazione del 21.07.2022; i curatori avevano quindi rimesso al giudice delegato la questione relativa al riconoscimento o meno del diritto di prelazione in favore della _____ con provvedimento del 26.07.2022 il giudice delegato aveva invitato i curatori ad esporre le proprie determinazioni non riscontrando alcun ambito di intervento proprio; con informativa del 29.07.2022 i curatori avevano comunicato che avrebbero rimesso la richiesta di autorizzazione al comitato dei creditori, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 35 l. fall.; con istanza del 01.08.2022 i curatori avevano quindi richiesto al comitato dei creditori di essere autorizzati a non riconoscere la sussistenza del diritto di prelazione esercitato dalla _____ con comunicazione del 04.08.2022 il comitato dei creditori all'unanimità aveva autorizzato i curatori a non riconoscere la sussistenza di tale diritto; avverso tale determinazione la _____

_____ ha interposto reclamo ex art. 36 comma primo l. fall.; all'esito del subprocedimento, nel quale si è costituita la _____ e i curatori hanno

formulato le loro osservazioni, il giudice delegato ha emesso il provvedimento oggi reclamato, ritenendo corretta e condivisibile la decisione della curatela di sottoporre al preventivo vaglio del comitato dei creditori la propria decisione di non riconoscere il diritto di prelazione rivendicato dalla _____ sulla scorta del dettato dell'art. 35 comma primo 1. fall., rilevando come sulla questione della compatibilità tra diritto di prelazione e vendite coattive non si fosse delineato un assetto giurisprudenziale univoco e occorresse ponderare caso per caso i contrapposti interessi coinvolti e deducendo come nel caso di specie ricorressero i presupposti di cui all'art. 38 legge 392/1978 e non si riscontrassero interessi confliggenti con il riconoscimento di tale diritto.

La reclamante ha richiesto la revoca del provvedimento impugnato e l'emissione di ogni consequenziale pronuncia, previa sospensione in via cautelare delle operazioni di vendita dell'immobile, deducendo che:

- il richiamo contenuto nell'art. 1 del contratto di locazione alla legge 392/1978 non può di per sé comportare l'applicazione della norma sulla prelazione del conduttore, ritenuta dal diritto vivente di fonte giurisprudenziale incompatibile con le vendite forzate, dove colui che partecipa alla gara è consapevole che nessuno potrà inficiare il suo acquisto e nessun soggetto astrattamente interessato all'acquisto formulerebbe un'offerta per il rischio, estraneo alle vendite coattive, di non poter acquistare la proprietà dell'immobile;
- le esigenze di tutela dell'avviamento commerciale che giustificano la prelazione del conduttore di cui all'art. 38 legge 392/1978 non ricorrono nel caso di

specie, rivolgendosi i pazienti alla casa di cura non in funzione della sua geolocalizzazione ma della competenza e professionalità dei sanitari che vi operano e non esistendo nell'attività ospedaliera svolta utenti o consumatori ma pazienti che beneficano di attività professionali specifiche, estranee ai rapporti commerciali richiamati dalla legge 392/1978;

- l'arresto giurisprudenziale richiamato nel provvedimento impugnato (Cass. 5069/2012) si riferisce ad un caso del tutto differente - la vendita coattiva tesa allo scioglimento della comunione - nel quale la vendita avviene con il consenso di tutti i comproprietari e si è innestata nel solco della precedente giurisprudenza di legittimità che, in ragione del carattere volontario dell'alienazione che costituisce elemento essenziale della prelazione di cui all'art. 38 legge 392/1978 e dell'interesse alla massimizzazione del profitto a tutela dei creditori, ha escluso l'esercizio di tale diritto nei casi di vendita forzata individuale o di vendita disposta nell'ambito di procedura concorsuale;
- il contegno tenuto dalla _____ nella procedura di vendita, l'essersi disinteressata alla gara, l'aver ritirato i titoli cambiari versati a garanzia e l'essersi riservata di porre nel nulla la procedura in un momento successivo indefinito nel tempo, esprime la sostanziale rinuncia al preteso diritto di prelazione nell'ipotesi in cui esso fosse ritenuto sussistente.

L'atto di reclamo unitamente al decreto di fissazione dell'udienza camerale è stato ritualmente notificato dalla reclamante al _____, che non

si è costituito, e alla Con
provvedimento del 17.11.2022 il collegio ha respinto
l'istanza di sospensione delle operazioni di vendita
avanzata dalla reclamante in via cautelare *inaudita altera*
parte, ravvisando il difetto di *periculum in mora*.

In data 09.12.2022 si è costituita la

la quale ha richiesto il rigetto del reclamo e la
conferma del provvedimento impugnato, deducendo che:

- il richiamo alla legge n. 392/1978 contenuto nel contratto di locazione ha come conseguenza l'applicazione della disciplina della prelazione legale di cui all'art. 38 della medesima legge, con conseguente opponibilità di tale diritto ai terzi, e tra questi all'aggiudicatario, che era peraltro consapevole dell'esistenza di tale diritto, essendo previsto nel regolamento di vendita che le offerte dovessero contenere a pena di nullità la dichiarazione di esonero da responsabilità nel caso di esercizio del diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi e/o di richieste di terzi in generale e che i potenziali acquirenti dovessero dichiarare espressamente che, senza nulla poter addurre, eccepire o pretendere, la Procedura [fosse] libera di riconoscere la prelazione a terzi;
- Cass. 5069/2012 ha riconosciuto invero la compatibilità del diritto di prelazione ex art. 38 legge 392/1978 con la vendita coattiva e, come correttamente evidenziato nel provvedimento impugnato, ha stabilito che ai fini della valutazione di detta compatibilità occorre verificare caso per caso gli interessi coinvolti. Peraltro, a partire da Cass. 2576/2004 si è registrato un drastico mutamento della giurisprudenza di legittimità sulla questione di cui

si discute, essendo la Suprema Corte giunta a statuire che l'esercizio in concreto del diritto di prelazione può essere coordinato con la struttura e le finalità proprie delle vendite fallimentari, senza porsi ad ostacolo nello svolgimento delle medesime (Cass. 1808/2013);

- non ricorre nel caso di specie alcuna delle ipotesi di esenzione di cui all'art. 35 legge 392/1978, dovendo tale previsione, che costituisce eccezione alla regola generale di cui all'art. 38, interpretarsi restrittivamente. E' inoltre pacifico che l'attività svolta nell'immobile di cui si tratta dalla casa di cura comporti continui e frequentissimi contatti con il pubblico e abbia natura imprenditoriale e non professionale;
- è del tutto ininfluyente ai fini che ci occupa la valutazione della condotta tenuta dalla Fondazione nella procedura di vendita, essendo anzi essa stata conforme al diritto che le spettava e coerente ai fini perseguiti, dovendo la prelazione esercitarsi dopo la fase dell'aggiudicazione e sulla base del prezzo dell'aggiudicazione stessa.

Sentite le parti all'udienza camerale del 14.12.2022, il collegio osserva quanto segue.

L'indagine sulla compatibilità tra diritto di prelazione (legale e convenzionale) e vendita coattiva deve necessariamente "muovere dalla natura del diritto di prelazione esercitato (...) dal prelazionario" (così Cass. SS.UU. n. 14083/2004), tenuto conto della "varietà di forme e di disciplina che l'istituto può assumere (nella prelazione legale e in quella convenzionale, ed anche all'interno di esse)" (sempre Cass. SS.UU. cit.), di guisa da non potersi stabilire in via generale criteri

interpretativi uniformi, che siano validi per tutte le ipotesi.

Tenuto conto che nel caso di specie si controverte della titolarità e dell'esercizio di un diritto di prelazione legale, appare doveroso concentrare l'attenzione su tale istituto, per mezzo del quale il legislatore piega l'autonomia privata al perseguimento dell'utilità sociale, in linea con gli articoli 41, 42 e 47 della Costituzione, vuoi in ragione della originaria destinazione del bene impressa con il contratto (come avviene nelle "prelazioni urbane", ma anche nelle prelazioni previste dalle disposizioni regolanti l'edilizia economica popolare), vuoi in ragione della posizione ricoperta da alcuni soggetti rispetto al cespite oggetto di trasferimento (come per l'appunto nell'ipotesi regolata dall'art. 38 legge 392/1978). Nel contempo, il tema della compatibilità del diritto di prelazione convenzionale con la vendita forzata, sul quale si concentrano le pronunce di legittimità che supportano la tesi argomentativa della (tra le quali Cass. 1808/2013, Cass. 2576/2004, che tra l'altro ha incidentalmente statuito per quel che rileva ai presenti fini che la prelazione legale di cui all'art. 38 legge 392/1978 è "effettivamente connessa ad un atto liberamente dispositivo del locatore") risulta del tutto ultroneo e non merita ulteriori approfondimenti.

Ma anche rimanendo nell'ambito della prelazione di fonte legale, l'ampia congerie di ipotesi (si pensi alla prelazione ereditaria, alla prelazione prevista in favore dello Stato dall'art. 60 D.L.vo 42/2004 in materia di beni appartenenti al patrimonio artistico e storico della Nazione, alla prelazione prevista in favore dell'affittuario coltivatore diretto dall'art. 8 legge n. 590/1965 o alla prelazione prevista dall'art. 3 legge

223/1991 a favore dell'imprenditore che, a titolo di affitto, abbia assunto la gestione anche parziale di imprese soggette alla disciplina dell'intervento straordinario di integrazione salariale) rende vana la pretesa di ricercare una soluzione unitaria nei rapporti con le vicende traslative che hanno luogo nell'esecuzione individuale o collettiva.

Ecco la ragione per la quale l'indagine deve essere diretta specificatamente a vagliare la compatibilità del diritto di prelazione legale riconosciuto dall'art. 38 legge 392/1978 con la vendita coattiva. Tale previsione, come è noto, stabilisce che nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato debba darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario e il conduttore debba esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

Al contrario di quanto dedotto nel provvedimento gravato, nel quale impropriamente l'indagine sulla compatibilità del diritto di prelazione con le vendite concorsuali è stata condotta con riferimento ad una pluralità di ipotesi di prelazione (legale e anche convenzionale), si riscontra un assetto giurisprudenziale univoco contrario all'operatività del diritto di prelazione del conduttore nelle vendite coattive. Tutte le pronunce (note) di legittimità che si sono occupate del tema hanno infatti escluso la predicata compatibilità facendo leva sul tenore letterale dell'art. 38 legge 392/1978, che presuppone inequivocabilmente la natura negoziale o in ogni caso il carattere volontaristico della vendita, e

sottolineando il pregiudizio conseguente all'esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore per gli interessi di cui è portatore il ceto creditorio.

Facendo una rapida rassegna degli arresti più significativi, Cass. sez. 1, 14 gennaio 1994, n. 339 ha statuito che "detto articolo... prevede la prelazione nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, ponendo in rilievo l'elemento volontaristico dell'ipotizzata alienazione; per cui esula dalla fattispecie una alienazione non volontaria"; Cass. Sez. III, 16 dicembre 1996, n. 11225, dopo aver ribadito che l'art. 38 "presuppone la volontarietà e l'onerosità dell'alienazione" ha aggiunto che "la norma in esame non impone, del resto, alcun obbligo di dare comunicazione del trasferimento a carico del creditore precedente o del giudice dell'esecuzione", e che "a nulla rileva, in proposito, l'inesistenza di una norma analoga a quella dettata, in materia di prelazione agraria, dall'art. 8 c. 2 della l. 26 maggio 1965, n. 590, che esclude espressamente la prelazione in caso di esecuzione forzata, una volta che la medesima conseguenza discende dalla formulazione dell'art. 38 della l. 1978-392. L'esclusione espressa della prelazione agraria a seguito della vendita forzata (come in caso di permuta, liquidazione coatta, fallimento o espropriazione per pubblica utilità) era imposta, del resto, dalla diversa formulazione dell'art. 8 c. 1, che la riconosce, più genericamente, "in caso di trasferimento a titolo oneroso" (o di concessione in enfiteusi)".

Si è uniformata a tale indirizzo anche Cass. civ. Sez. III, 29 marzo 2012, n. 5069 (ampiamente menzionata nel provvedimento gravato ma in termini che ne hanno stravolto il contenuto motivazionale), la quale ha confermato che "il connotato della volontarietà, oltre che dell'onerosità

dell'alienazione, quale presupposto essenziale per l'insorgere del diritto, emerge in maniera inconfutabile dalla formulazione letterale della norma", soggiungendo che tale connotato ha indotto gli interpreti ad escluderne l'operatività in caso di vendita forzata o di vendita avvenuta nell'ambito di una procedura fallimentare e che tale "approccio ermeneutico (è) avvalorato, piuttosto che smentito, dal disposto della L.26 maggio 1965, n. 590, art. 8, comma 2, che, occupandosi della prelazione agraria, espressamente ne esclude l'operatività in caso di vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento", essendo "tale esclusione, lungi dal confermare la persuasività di una lettura sistematica in chiave di insussistenza della deroga, laddove non prevista - in applicazione del noto brocardo: *ubi lex voluit dixit ubi noluit tacuit* - (...) necessaria proprio per circoscrivere nell'ambito delle dismissioni volontarie del fondo l'insorgenza del diritto di prelazione dell'affittuario, del mezzadro, del colono, del partecipante o del confinante, altrimenti esteso, in ragione della formulazione del primo comma, a tutti i casi di trasferimento a titolo oneroso del predio (confr. Cass. civ. n. 11225/1996 cit.)". Nella stessa pronuncia si è affermato poi, confrontando il differente *genus* della vendita coattiva rispetto a quella che interviene nel giudizio di scioglimento della comunione (oggetto della decisione), che "la disposizione invocata (n.d.r. l'art. 38 legge 392/1978) non (è) suscettibile di interpretazione analogica o estensiva", in quanto "presuppone la libera determinazione del proprietario - locatore di trasferire a titolo oneroso l'immobile, laddove nella fattispecie (n.d.r. della divisione giudiziale di immobile non comodamente divisibile) il comproprietario che, in virtù dei meccanismi propri della divisione, acquisisca il

cespite per intero, lungi dal voler trasferire la sua parte di proprietà, intende porre fine alla comunione". E' dunque diverso, se non antitetico, l'atteggiarsi del fattore psicologico nell'espropriato (e analogamente nel fallito) e nel dividente, subendo quest'ultimo la vendita quale unico mezzo per addivenire alla divisione del cespite, richiesta da altro dividente, mentre per l'esecutato e per il fallito la vendita avviene contro la sua volontà e in suo danno. E radicalmente diversi sono anche gli interessi coinvolti nei due procedimenti, la cui valutazione in concreto svolge una funzione decisiva ai fini dell'individuazione della norma da applicare nel caso concreto, mirando il dividente a monetizzare la quota di cui è titolare nel proprio esclusivo interesse, mentre nell'esecuzione forzata o nella vendita fallimentare la monetizzazione ha luogo nell'interesse della massa dei creditori.

Anche la dottrina ampiamente maggioritaria è propensa ad escludere la compatibilità del diritto di prelazione riconosciuto dall'art. 38 legge 392/1978 con la vendita coattiva proprio in ragione dell'inequivoca formulazione letterale della norma, atteso che, come più volte rilevato, l'art. 38 impone la *denuntiatio* al locatore "che intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato", presupponendo così, in maniera incontrovertibile, la volontarietà dell'alienazione.

Il collegio ritiene di dover dar seguito all'autorevole insegnamento giurisprudenziale e dottrinale del quale si è sommariamente dato contezza. La formulazione letterale della norma e l'insussistenza dei presupposti che ne legittimerebbero l'interpretazione analogica o estensiva - la vendita *invito domino* costituisce all'evidenza una fattispecie del tutto diversa, per non dire antitetica,

rispetto alla vendita che avviene per libera determinazione del proprietario, sicché non può ritenersi che, sebbene non espressa, rientri tra le ipotesi contemplate dal legislatore - escludono l'operatività dell'art. 38 legge 392/1978 nelle vendite forzate che hanno luogo nell'esecuzione individuale e nell'esecuzione collettiva. Le ragioni della predicata incompatibilità sono peraltro da ricercare nell'esigenza di tutela del ceto creditorio, che assume valore prioritario rispetto alla tutela del prelazionario. Tale preferenza viene accordata liberando il regime di circolazione del bene, in modo da evitare che l'operatività del diritto di prelazione possa in qualsiasi modo scoraggiare i potenziali acquirenti. A nulla rileva la circostanza che l'esercizio di tale diritto sia posticipato rispetto all'individuazione dell'aggiudicatario e che tale diritto sia esercitato a parità di condizioni rispetto all'aggiudicatario. Appare evidente infatti il forte potere dissuasivo che l'esistenza di un diritto di prelazione esercita sui soggetti interessati a partecipare alla gara, i quali sono scoraggiati dalla formulazione di offerte e dall'effettuazione di rilanci ove consapevoli che a parità di condizioni il bene sarebbe ceduto ad un terzo. Il diverso atteggiarsi del caso di specie non smentisce affatto tale osservazione, ma anzi la conferma, atteso che l'odierna reclamante e gli altri partecipanti alla gara avevano (correttamente, come si dirà) inteso l'assenza di un diritto di prelazione in capo alla Fondazione Gemelli, di cui non si faceva menzione nel regolamento di vendita né in altri atti della procedura.

Deve peraltro fondatamente dubitarsi che l'art. 38 legge 392/1978 possa trovare applicazione ad una vicenda traslativa negoziale di un immobile ove viene esercitata l'attività ospedaliera e/o sanitaria. Il diritto di

prelazione riconosciuto da tale norma non rappresenta infatti uno strumento di compensazione per il conduttore che debba lasciare l'unità commerciale, bensì uno strumento per rinforzare l'azienda, sul presupposto che chi ha posto radici in una località ha tutto l'interesse, per mantenere alto il profilo dell'azienda, di conservarla nello stesso posto, ricorrendo allo strumento della proprietà del locale, tenuto conto delle consuetudini sostanzialmente abitudinarie della clientela. La *ratio* di tale previsione mal si attaglia dunque al caso di specie, come ha correttamente evidenziato la reclamante, posto che l'attività ospedaliera che si svolge nell'immobile prescinde completamente dalla localizzazione in un determinato luogo, rivolgendosi i pazienti alla struttura sanitaria non in relazione al fatto che essa è ubicata in via Giuseppe Moscati o comunque in una determinata specifica località ma esclusivamente in ragione della competenza e professionalità del personale sanitario che vi opera e dell'efficienza dell'organizzazione sanitaria ivi impiantata. Si tratta dunque di un'attività, che, come quella libero professionale esclusa *ex lege* dall'ambito applicativo dell'art. 38, non è suscettibile di dare luogo ad un avviamento essendo caratterizzata da un'assoluta prevalenza dell'*intuitus personae* e del rapporto fiduciario.

Deve infine escludersi che attraverso il richiamo alla legge 392/1978 contenuto in varie clausole del contratto di locazione concluso dalla curatela con la
(Art. 1: "Il contratto è stipulato ai sensi della legge 392/1978, per uso diverso da quello abitativo, ai patti e sotto gli obblighi di cui appresso"; art. 2: "(...)l'attività che dovrà essere esercitata nei locali oggetto di locazione comporta contatti diretti con il pubblico dei consumatori,

con le conseguenze tra l'altro di cui alla legge 392/78"; art. 19: "Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni della L. 392/1978 e, in quanto applicabili, quelle del Codice Civile") le parti abbiano inteso riconoscere alla la titolarità del diritto di prelazione di cui all'art. 38 legge cit.. Il richiamo innanzitutto non è specifico, non essendo menzionato l'art. 38 nè nel contratto di locazione né tanto meno nel regolamento di vendita dell'immobile. Appare evidente che l'inserimento nel regolamento negoziale di una previsione che limita le facoltà dispositive del locatore e che soprattutto incide negativamente sulle posizioni dei terzi potenzialmente interessati all'acquisto dell'immobile (di cui era programmata la vendita nella procedura liquidatoria), vanificandone l'interesse a partecipare alla gara e il diritto a perfezionare l'acquisto dopo l'aggiudicazione, avrebbe imposto una chiara esternazione della volontà dei patiscenti e dunque un riferimento specifico alla norma. La specificità del richiamo era vieppiù prescritta dalla circostanza che le parti avrebbero inteso assoggettare il rapporto ad una previsione che la giurisprudenza di legittimità e la dottrina maggioritaria hanno, come visto, ritenuto inapplicabile alle vendite coattive. Né rileva a tal fine l'indicazione dello svolgimento nell'immobile locato di attività che comporta contatti diretti con il pubblico, atteso che tale presupposto fattuale non è automaticamente e univocamente correlato al riconoscimento del diritto di prelazione in favore del conduttore ma è suscettivo di determinare molteplici conseguenze giuridiche secondo le previsioni della stessa legge 392/1978, quale ad esempio il riconoscimento in favore del conduttore dell'indennità per

la perdita dell'avviamento in caso di cessazione anticipata del rapporto (art. 34 legge 392/1978).

Il richiamo alla legge 392/1978 è stato dunque operato nei limiti della compatibilità delle previsioni di quella legge con le vicende traslative o dispositive che hanno luogo o che avrebbero avuto luogo in ambito concorsuale e da esso non può automaticamente dedursi l'applicabilità di una delle norme di quella legge, nemmeno esplicitamente richiamata.

Milita ulteriormente a sostegno dell'inoperatività dell'art. 38 la considerazione che uno dei due patiscenti (la curatela che aveva concesso in locazione l'immobile) abbia sempre strenuamente escluso che fosse sua intenzione, nel riferirsi alla legge 392/1978 richiamare la norma di quella legge che riconosceva al conduttore la titolarità del diritto di prelazione. Come già evidenziato, la curatela si è chiaramente e ufficialmente espressa nel senso di ritenere incompatibile il diritto di prelazione di cui si discute con la vendita forzata concorsuale nell'istanza ex art. 35 l. fall. indirizzata al comitato dei creditori successiva al provvedimento del giudice delegato del 26.07.2022 (cfr. doc. 15 all. al reclamo) e tale posizione ha sempre mantenuto nella procedura. La volontà di una delle parti del contratto era dunque chiaramente contraria al riconoscimento del diritto di prelazione in favore della controparte.

Alla stregua delle considerazioni che precedono, il reclamo presentato da St. George's Park Co. Ltd deve essere accolto e il provvedimento gravato deve essere revocato, escludendo che la

sia titolare del diritto di prelazione ex art. 38 legge 392/1978 sull'acquisto dell'immobile

aggiudicato all'esito di rituale esperimento di vendita alla reclamante.

La condanna alle spese, liquidate come in dispositivo facendo applicazione dei valori medi di cui al DM 55/2014 come modif. dal DM 147/2022 per le cause di valore indeterminabile di particolare importanza, segue la soccombenza.

PQM

Visto l'art. 36 comma secondo 1. fall.,

ACCOGLIE il reclamo e, per l'effetto, REVOCA il provvedimento reclamato;

CONDANNA la

a rifondere alla reclamante le spese di lite da questa anticipate, che liquida in Euro 12.046,00 per onorari, oltre a rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA come per legge.

MANDA alla Cancelleria per gli adempimenti conseguenti.

Roma, così deciso nella camera di consiglio del
1-2-2023 .

Il Presidente

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Depositato in Cancelleria



Roma, il 2/2/23.....

F. L. U. S.