



PRELAZIONE CHE FARE?!?

**INDICAZIONI
ASSOCOND CONAFI
PER COLORO A CUI STANNO PER METTERE
ALL'ASTA LA CASA E DESIDERANO
ESERCITARE IL DIRITTO DI PRELAZIONE**

IL DECRETO LEGISLATIVO 20 GIUGNO 2005 N.122

ARTICOLO 9

Diritto di prelazione

1. Qualora l'immobile sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sé o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte ai sensi dell'articolo 584 del codice di procedura civile.
2. Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, l'autorità che procede alla vendita dell'immobile provvede a dare immediata comunicazione all'acquirente, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, della definitiva determinazione del prezzo entro dieci giorni dall'adozione del relativo provvedimento, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito ad esercitare la prelazione.
3. Il diritto di prelazione è esercitato dall'acquirente, a pena di decadenza, entro il termine di dieci giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui al comma 2 offrendo, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario all'autorità che procede alla vendita dell'immobile, condizioni uguali a quelle comunicategli.
4. Qualora l'acquirente abbia acquistato l'immobile, per effetto dell'esercizio del diritto di prelazione, ad un prezzo inferiore alle somme riscosse in sede di escussione della fideiussione, la differenza deve essere restituita al fideiussore, qualora l'immobile acquistato abbia consistenza e caratteristiche tipologiche e di finitura corrispondenti a quelle previste nel contratto stipulato con il costruttore. Ove non ricorra tale condizione, l'eventuale eccedenza da restituire al fideiussore deve risultare da apposita stima.
5. È escluso, in ogni caso, il diritto di riscatto nei confronti dell'aggiudicatario.

chi ne ha diritto?

I PROMISSARI ACQUIRENTI O I PROPRIETARI DI IMMOBILI PER I QUALI È STATO STIPULATO UN PRELIMINARE DI VENDITA QUANDO L'IMMOBILE ERA IN COSTRUZIONE

- PER IMMOBILI CHE SONO COINVOLTI IN VENDITE GIUDIZIALI (ASTE E AFFINI, NON SOLO DI PROCEDURE FALLIMENTARI MA ANCHE DI PROCEDURE ESECUTIVE INDIVIDUALI; VENDITE CHE SI TENGANO DOPO IL 21 LUGLIO 2005, ANCHE SE LA PROCEDURA ERA IN ATTO PRIMA DI TALE DATA)
- CHE HANNO ADIBITO L'IMMOBILE AD ABITAZIONE PRINCIPALE PER SÉ O PER UN PARENTE DI PRIMO GRADO

che fare

INVIARE LETTERA RACCOMANDATA AR

- **ALL'ATTENZIONE DEL CURATORE FALLIMENTARE O AL SOGGETTO DELEGATO ALLA PROCEDURA DELL'ESECUZIONE GIUDIZIALE (NOTAIO COMMERCIALISTA ECC.)**
- **PER CONOSCENZA AL GIUDICE DELEGATO O AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE INDIVIDUALE**

come farlo

TESTO DELLA LETTERA

Il sottoscritto ... (dati personali identificativi)

Avendo appreso che Ella intende procedere alla vendita giudiziale dell'unità immobiliare a me promessa in vendita/venduta* dalla ... (dati del contraente),

Le comunico formalmente che l'unità immobiliare a me promessa in vendita/venduta* sita in..... Via..... meglio individuata al Foglio....Mapp..... (indicare tutti i dati necessari alla individuazione di ogni singola unità così come riportati nel Bando d'asta) è attualmente adibito ad abitazione principale mia e della mia famiglia.

Tale circostanza a Lei peraltro già ben nota impone l'applicazione dell'art. 9 D. Lgs. 122/2005 per effetto del quale è mio diritto esercitare il diritto di prelazione sull'acquisto dell'immobile da me occupato alle stesse condizioni risultanti all'esito della procedura.

La invito dunque formalmente a mettermi nelle condizioni di esercitare il mio diritto, significandoLe che ove ciò non avvenisse La riterò responsabile personalmente dei danni a me cagionati.

La invito, infine, a dare ampia e corretta informativa a tutti coloro che parteciperanno alla vendita in ordine alla soggezione di tale procedura al diritto di prelazione di cui all'art. 9 del D. Lgs. 122/2005.

Chiedo infine che il sig. giudice delegato/giudice dell'esecuzione* cui la presente è inviata per conoscenza voglia vigilare sulla corretta applicazione delle disposizioni di legge sopra richiamate.

* riservato ai rogitati soggetti a esecuzione giudiziale

IMPORTANTE
ADERITE AD ASSOCOND-CONAFI

SOLO RENDENDO PIÙ FORTE E RAPPRESENTATIVA L'ASSOCIAZIONE
POTREMO PENSARE DI MIGLIORARE LA LEGGE