



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Il Giudice dell'esecuzione

visti gli atti della procedura esecutiva n.204 del 2019

vista l'istanza depositata dal professionista delegato in data odierna;

considerato che i contratti di locazione regolati dalla l. 9 dicembre 1998 n. 431 "*a canone libero*", sono soggetti al rinnovo automatico ai sensi dell'art. 2 co. 2

che in dottrina si è affermata la tesi secondo la quale il custode deve valersi della facoltà di diniego del rinnovo prevista in favore del locatore che intende vendere l'immobile ai terzi inviando, almeno sei mesi prima della scadenza, la disdetta di cui all'art. 3 comma 1 lett. g) della legge 9 dicembre 1998 n. 431 scongiurando in tal modo il rinnovo automatico

che, la disposizione citata prevede che quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione e che in tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392;

che pertanto al fine di alienare l'immobile libero deve darsi la disdetta sei mesi prima della scadenza con avvertenza che in caso l'atto traslativo disposto a beneficio dell'aggiudicatario sia sospensivamente condizionato e che il successivo esercizio della prelazione determini l'inefficacia *ab origine* del decreto emesso ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

che in tal caso l'aggiudicatario avrà diritto alla restituzione della somma versata a titolo di cauzione mentre l'obbligo di corrispondere il prezzo di acquisto graverà sul conduttore che ha esercitato il diritto di prelazione

che all'obbligo di denuncia dovrà provvedere l'aggiudicatario dopo l'emissione del provvedimento di aggiudicazione;

che tale comunicazione varrà a determinare la decorrenza del termine per l'esercizio della prelazione;

autorizza

l'invio della formale disdetta al conduttore con riferimento all'ipotesi di cui all'art. 3 lett. g) con le indicazioni sopra riportate;

dispone

che nei successivi avvisi di vendita si dia indicazione della situazione giuridica in cui si trova l'immobile pignorato

Civitavecchia 26/10/2021

Il Giudice
Dott. Francesco Vigorito