

INTEGRAZIONE

STUDIO TECNICO

ING. ALBERTO FONTE

VIA CASTAGNA n. 6

94100 ENNA

mail: ingalbertofonte@gmail.com



Oggetto	Tribunale di Enna
	Esecuzione Immobiliare n. 41/2014 R.G.
	Consulenza Tecnica d'Ufficio

Promossa da	[REDACTED]
contro	[REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni	Dott. PALAZZO Davide
Esperto	Ing. Fonte Alberto





TRIBUNALE DI ENNA
Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. **41/2014** R.G.
Giudice: Dott. PALAZZO Davide

INDICE

INTEGRAZIONE DELL'ESPERTO

Esecuzione Immobiliare

n. **41/2014** R.G.

contro

***** ○○○○○○○○○○○○○○○○○○ *****

INDICE

1. Introduzione	Pag.1
2. Le modalità di edificazione dell'immobile e la Convenzione	Pag.1
3. L'assegnazione dell'immobile al debitore esecutato	Pag.2
4. I piani per l'edilizia economica e popolare (c.d. Aree PEEP)	Pag.2
5. Le cooperative edilizie	Pag.3
6. Gli immobili colpiti da pignoramento e da esecuzione immobiliare	Pag.4
7. Conclusioni	Pag.4

ALLEGATI

Allegato 1 – Convenzione del 08/02/2002 Rep. 7818

Enna 11 ottobre 2023

L'Esperto
Ing. Alberto Fonte




C.T.U.

Ing. Alberto Fonte – via Castagna n. 6 – 94100 Enna
PEC:albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it





Integrazione

16/07/1993 – Gruppo XIV dell'Assessorato Regionale alla Cooperazione.

Nella convenzione sottoscritta fra il Comune e la cooperativa **non è stato indicato il prezzo massimo di cessione**, sebbene espressamente previsto dall'art.35, ottavo comma, della Legge 865/1971 e ss.mm.ii. così come **non è stato indicato il termine di validità della medesima convenzione**, mentre, come già detto, è stato espressamente concesso **il diritto di superficie, per la durata di anni 99 rinnovabile**.

Essendo stata stipulata la convenzione in data **08 febbraio 2002** (quindi post 1996), il prezzo massimo di cessione andava indicato ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 10/1977, poi trasfuso nell'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 e la durata di validità della convenzione andava anche questa stabilita, atteso che oscilla da un minimo di 20 anni a un massimo di 30 anni.

Inoltre, ai sensi dell'art. 49ter della legge 448/1999 era possibile l'affrancazione del prezzo massimo se le parti lo volevano affrancare prima della scadenza della convenzione; **altrimenti – non essendo stato espressamente pattuito nulla - il vincolo decadeva decorsi 20 anni dalla stipula della convenzione.**

3. L'ASSEGNAZIONE DELL'IMMOBILE AL DEBITORE ESECUTATO

Al debitore esecutato l'immobile è **pervenuto per assegnazione a socio di cooperativa edilizia** a rogito del Notaio Dott. Amendolia Saruccia, di Enna, **in data 06.05.2010**, Rep. 29840/8100, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 3 giugno 2010 ai nn. 5162/4062, da parte della società SOC. COOP. _____ con sede in _____, C.F. _____

Gli immobili risultano annotati al Catasto Fabbricati del Comune di Leonforte al **folio 30, mappale 464:**

- ⇒ **sub. 25**, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 7,5, superficie catastale 168 mq, rendita € 391,22, l'abitazione;
- ⇒ **sub. 24**, cat. C/6, classe 6, consistenza 25 mq, superficie catastale 30 mq, rendita € 96,84, il garage.

Entrambe le u.i.u. sono intestate per l'intero della proprietà superficiaria al signor _____ nato a _____ il _____ (_____) mentre la proprietà dell'area per l'intero e intestata al Comune di Leonforte.

4. I PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (c.d. Aree PEEP)

Le aree PEEP sono riservate alla costruzione di case popolari e la proprietà degli alloggi realizzati su aree PEEP in taluni casi è esercitata **in regime di diritto superficiario** ed in altri casi in proprietà piena.

Gli alloggi realizzati nell'ambito dei piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) sono interessati da alcune clausole limitative al loro utilizzo.

I limiti riguardano la locazione e alienazione degli alloggi per quanto riguarda:

- ⇒ requisiti necessari per potere acquisire un alloggio;

TRIBUNALE DI ENNA

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. **41/2014** R.G.Es.Imm.





Integrazione

- ⇒ iniziale non locabilità o inalienabilità;
- ⇒ successiva possibilità di locare o alienare, ma a canone e prezzo limitati.

Le abitazioni realizzate in ambito PEEP hanno dei limiti di commerciabilità e di uso per 20 anni dalla data di stipula della convenzione che incidono sul canone di locazione e sul prezzo di vendita.

Invece il vincolo, limitatamente al diritto di superficie, ha durata di 99 anni ed è rinnovabile.

In particolare, gli alloggi possono essere alienati o locati quando siano decorsi 5 anni dalla data dell'atto notarile di assegnazione definitiva, salva autorizzazione del Comune da concedersi quando ricorrano giusti e documentati motivi.

L'alienazione o la locazione durante la validità della convenzione **può avvenire esclusivamente a favore di soggetti che hanno, al momento della stipula dell'atto, i requisiti per l'accesso all'edilizia PEEP e al prezzo o al canone che viene determinato secondo le modalità di calcolo stabilite in convenzione.**

Il proprietario alienante ha l'obbligo, pertanto, di inoltrare al Comune almeno 15 giorni prima della firma del contratto di vendita una idonea perizia giurata redatta da un tecnico abilitato che deve attestare il prezzo massimo di vendita (che non potrà risultare inferiore al valore catastale).

In caso di edilizia agevolata è altresì indispensabile il preventivo nulla-osta dell'ente erogatore il finanziamento agevolato.

5. LE COOPERATIVE EDILIZIE

Lo scopo che perseguono le cooperative edilizie è il soddisfacimento delle esigenze abitative attraverso la realizzazione di un programma edilizio e la successiva assegnazione, a vario titolo, degli alloggi e delle relative pertinenze ai propri soci. L'assegnazione a ciascun socio può avvenire o con diritto di proprietà o di godimento.

L'edificazione avviene attraverso il "risparmio" dei singoli soci e/o facendo ricorso a un mutuo agevolato od ordinario o a **finanziamenti pubblici**.

In tale ottica le cooperative edilizie si distinguono in "*libere*" quando l'edificazione avviene senza alcuna agevolazione (anche attraverso un mutuo ordinario) per cui i soci non sono tenuti ad avere particolari requisiti di reddito o di impossidenza o a "*finanziamento pubblico*" quando vengono realizzati programmi di edilizia economica e popolare, e comunque di edilizia convenzionata, **facendo ricorso a finanziamenti e agevolazioni** da parte dello Stato ovvero da altri enti territoriali: **Regioni, Province, e Comuni, questi ultimi, in particolare, per l'assegnazione di aree in diritto di proprietà ovvero in diritto di superficie, su cui realizzare i programmi edilizi.**

Le cooperative edilizie possono essere a "*proprietà indivisa*" quando gli alloggi costruiti e le pertinenze vengono affidate ai soci in godimento o a "*proprietà individuale*" quando scopo del programma edilizio è quello di assegnare a ciascun socio l'alloggio e le relative pertinenze in proprietà (**come nel caso che ci occupa**).

TRIBUNALE DI ENNA

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. **41/2014** R.G.Es.Imm.





Integrazione

Una volta che la cooperativa completa la costruzione degli alloggi e non prevede di realizzare altri programmi edilizi giunge allo scioglimento volontario. Infatti, la normativa di settore prevede, una volta estinto il mutuo e previa specifica delibera dell'assemblea dei soci, la possibilità di trasformare il rapporto "da cooperativa" a "proprietà individuale", con l'assegnazione in proprietà ai soci degli alloggi e il successivo scioglimento.

6. GLI IMMOBILI COLPITI DA PIGNORAMENTO E DA ESECUZIONE IMMOBILIARE

Fra gli immobili soggetti a pignoramento e, quindi, a successiva esecuzione immobiliare, vi è **l'abitazione** annotata al Catasto Fabbricati del Comune di Leonforte al foglio 30, mappale 464, sub. 25, cat. A/3 e **il garage** censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 30, mappale 464, sub. 24, costruiti dalla cooperativa edilizia (Verde 86", che annoverava fra i soci anche l'odierno esecutato.

Questi immobili sono stati edificati nell'ambito di un piano PEEP per la costruzione di n. 16 alloggi sociali, previa sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Leonforte, pertanto **soggiacciono alla disciplina relativa all'edificazione degli immobili in edilizia residenziale convenzionata.**

Considerato che la convenzione è stata sottoscritta in data **08 febbraio 2002** e che **la stessa ha un termine di validità 20 anni, il vincolo sul prezzo massimo di vendita è venuto meno a far data del 08 febbraio 2022.**

7. CONCLUSIONI

Per quanto fin qui esposto, nel caso in esame, trattandosi di immobile costruito nell'ambito di un piano di edilizia economica e popolare (PEEP) edificato con fondi della Regione Siciliana, previa stipula di convenzione con il Comune di Leonforte, ai sensi dell'art. 35 della Legge n.865/1971 e ss.mm.ii, **trova applicazione la normativa relativa agli immobili di edilizia residenziale convenzionata**, anche se a far data del **08 febbraio 2022 la convenzione stipulata fra il Comune Leonforte e la cooperativa edilizia è scaduta**, essendo trascorso il termine di validità ventennale, fermo restando il diritto di superficie in capo la medesimo Comune per 99 anni dalla stipula della medesima convenzione.

Alla presente relazione integrativa si allega la convenzione stipulata fra il Comune di Leonforte e la cooperativa edilizia " " (**Allegato 1**) estratta dagli archivi del Comune di Leonforte.

Enna 11 ottobre 2023

L'Esperto
Ing. Alberto Fonte

TRIBUNALE DI ENNA

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. **41/2014** R.G.Es.Imm.

