

**FEDERICA MASCI**

ARCHITETTO

Via A. Saliceti, 1

64100 S.NICOLÒ A TORDINO (TE)

TEL. 0861588686 Fax 0861232787

**TRIBUNALE DI TERAMO  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 94/2024 R.G.E.****REGOLARITÀ EDILIZIA - INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA**

Sulla scorta della documentazione fornita dagli uffici del settore urbanistica ed edilizia del Comune di Tortoreto, il compendio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato in forza dei seguenti titoli: Concessione Edilizia n. 224/87 del 28/12/1987, Concessione Edilizia n. 96/90 del 23/05/1990 e Variante in sanatoria n. 70/95 del 08/04/1995.

Per il bene in esecuzione è stata presentata una Comunicazione Attività edilizia libera in data 05/07/2012 in seguito alla quale, in data 10/07/2012, il Comune ha redatto una Valutazione di conformità con cui, "visti gli atti e gli elaborati allegati alla pratica n. 37/F", ritiene ammissibile l'istanza dalla quale emerge la conformità.

E' presente Certificato di agibilità n. 81/09 del 29/10/2009 rilasciato dal Comune di Tortoreto.

Preme inoltre evidenziare, dopo un attento studio della documentazione, che l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata in attuazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) Nord del Comune di Tortoreto, per cui risulterebbero ancora in vigore le limitazioni di cui all'art. 11 della Convenzione del 21/01/1985 stipulata tra il Comune e la Cooperativa edilizia costruttrice che disciplinano l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento e il prezzo minimo di cessione. In particolare, dopo il decimo anno e fino al ventesimo anno dal rilascio della licenza di abitabilità (2009) l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale secondo i criteri di valutazione di cui al sedicesimo comma dell'art. 35 della legge 22 Ottobre 1971, n. 865.

Le esecuzioni aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata rientrano nell'ambito di applicazione della nuova disciplina introdotta dalla l. 178/2020 in cui la permanenza dei vincoli sembra possa e debba essere limitata all'ipotesi in cui soggetto esecutato sia il concessionario costruttore; in ogni caso non si ritiene di dover apportare modifiche alla stima non incidendo il vincolo del prezzo massimo di cessione direttamente sul prezzo base d'asta.

Tuttavia, in quanto qualificato dalla Corte di cassazione quale onere reale, tale vincolo segue il bene nei successivi eventuali passaggi dall'aggiudicatario ad altri soggetti privati.

Si suggerisce quindi l'opportunità che detta circostanza emerga e sia espressamente indicata nell'ordinanza di delega pronunciata dal G.E. e nell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato.



Potrebbe essere possibile, infine, per evitare la nullità della procedura, che sia necessario che il creditore procedente dia formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune di Tortoreto dove è ubicato l'immobile, secondo quanto disposto dalla l. 178/2020, art. 1, comma 376.

Con osservanza  
22/01/2025

Arch. Federica Masci

