



TRIBUNALE DI GROSSETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Nella **procedura N. 21/2023 R.G. Esecuzioni Immobiliari**

Oggi 18.06.2025 alle ore 13.56 innanzi al Giudice dell'Esecuzione D.ssa Cristina Nicolò sono comparsi:

l'Avv. Serena Torri, Custode, la quale fa presente che il box auto viene indicato nel pignoramento e nell'ispezione ipotecaria al civico n. 160 mentre nella perizia viene indicato al civico n. 162 pur essendo comunque univocamente identificato il bene.

Sono altresì presenti: l'esperto stimatore, Arch. Sergio Nobile, il quale si riporta all'integrazione di perizia datata 12/2/2025 depositata nel fascicolo telematico con la quale individua in euro 71.956,51 il valore massimo di cessione dell'immobile e in euro 15.298,97 il prezzo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Permangono i requisiti soggettivi dettati dal Comune di Grosseto indicati a pagina 4 della perizia integrativa.

E' presente, per il creditore procedente, MAIOR SPV SRL, l'Avv. Gian Paolo Schembri, in sostituzione dell'Avv. Murru, il quale insiste per la vendita del compendio pignorato al prezzo indicato nella perizia, di € 203.000,00=, non già in quello minore indicato nella integrazione alla perizia.

Infatti, è orientamento pacifico della giurisprudenza della Suprema Corte - risalente a Cass. civ. sez. III 5 agosto 1987 n. 6748 e non più mutato - che i vincoli soggettivi ed oggettivi degli immobili di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata non sono opponibili alle procedure esecutive immobiliari.

Del resto, prevedere limiti di prezzo ovvero limitare la platea dei potenziali acquirenti ai soli soggetti in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione dell'immobile, significherebbe solo pregiudicare la vendibilità del bene, frustrando la finalità liquidativa propria della procedura esecutiva.

Tale orientamento non è mutato nemmeno in seguito alla sentenza delle SS.UU. della Corte di Cassazione n. 18135/2015, che ha ricostruito i vincoli sociali previsti dalle Convenzioni P.E.E.P. come oneri reali, che seguono il bene nei successivi trasferimenti, unico accorgimento è che venga dato espresso avviso della presenza di detti vincoli ai potenziali offerenti.

Compare l'avv. Beatrice Tulliani, in sostituzione dell'avv. Frediani Sergio, per i debitori esecutati.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dato atto di quanto sopra,
esaminati gli atti e sentite le parti;
rilevato che:

- l'esperto ha riferito che il compendio pignorato rientra in area PEEP;

- la convenzione relativa alla suddetta area residenziale, stipulata in data 19.6.1978 prevede all'art. 9 la sussistenza di requisiti soggettivi in capo agli utenti degli alloggi, circostanza poi ribadita all'art. 22 del Regolamento Area P.E.E.P. come aggiornato, nonché all'art. 11 la sussistenza di requisiti oggettivi per la circolazione dei beni oggetto dell'intervento anche successivi al primo;
- la convenzione rientra tra quelle disciplinate dall'art. 35 legge n. 865/1971 come da espresso richiamo;

considerato che:

- le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, sebbene nell'ambito della vendita tra privati, hanno affermato che, ai fini dell'applicabilità dei requisiti oggettivi e soggettivi, occorre distinguere tra le convenzioni ex art. 35 legge n. 865/1971 e quelle ex artt. 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, precisando che solo per le seconde il titolare di alloggio su concessione edilizia rilasciata con contributo ridotto non è obbligato a rispettare, in sede di vendita, il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo approvata dalla regione, ai sensi dell'art.7 della legge 10/1977: e questo, perché destinatario dell'obbligo di contenere i prezzi di cessione (od il canone di locazione) nei limiti fissati dalla detta convenzione è soltanto il costruttore titolare della concessione (cfr. Cass SU n. 18135/2015 e Cass., sez.2 13006/2000)";
- al riguardo, inoltre, la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che "la soluzione adottata – il vincolo del prezzo segue il bene anche nei successivi passaggi di proprietà- appare altresì conforme, sotto il profilo teleologico, ad una politica del diritto volta a garantire il diritto alla casa, facilitando l'acquisizione di alloggi a prezzi contenuti (grazie al concorso del contributo pubblico), ai ceti meno abbienti: e non certo quella di consentire successive operazioni speculative di rivendita a prezzo di mercato";
- il vincolo del prezzo nei successivi passaggi di proprietà deve essere tutelato anche nell'ambito della vendita coattiva;

ritenuto, dunque, doversi procedere nel rispetto dei requisiti stabiliti dalla Convenzione;

P.Q.M.

Dispone con separato provvedimento all'emissione dell'ordinanza di vendita delegata al prezzo massimo di cessione pari a € 71.956,51 con espressa indicazione anche della necessità che gli offerenti posseggano i requisiti richiesti dal Regolamento individuato dall'esperto.

**Il Giudice dell'Esecuzione
D.ssa Cristina Nicolò**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®