

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Integrazione C.T.U.

Esecuzione Immobiliare 206/2025 R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

PREMESSA

La sottoscritta Geom. Ricatti Monica, con studio in Via N. Cambiaso 61/5 - 16039 - Sestri Levante (GE), e-mail georicatti@gmail.com, PEC monica.ricatti@geopec.it, Tel. 340 3429934, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. , in data 12/07/2025 accettava l'incarico ed in data 17/11/2025 depositava la Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Solo successivamente al deposito dell'elaborato peritale veniva a conoscenza dell'esistenza di disposizioni di legge riguardanti le vendite giudiziarie di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata , disposizioni comprese nella Legge di bilancio previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023, **Legge N. 178/2020** che di seguito si riportano:

art. 1 comma 376. Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva

art. 1 comma 377. Nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata, il giudice dell'esecuzione procede alla sospensione del procedimento esecutivo nelle modalità di cui al comma 376 per consentire ai soggetti di cui al citato comma 376 di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi.

Art. 1 comma 378. Se la procedura ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale e' stato acceso il mutuo fondiario, il giudice verifica d'ufficio la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. La mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata.

Visto che l'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato in area P.E.E.P. (Piano di Edilizia Economica Popolare), con cessione dell'area in proprietà alla cooperativa, la scrivente ha preso contatto con il funzionario comunale preposto al computo delle valorizzazioni per lo sgravio dei vincoli (avv. Laura Muzio), venendo a conoscenza dell'esistenza di una delibera consigliare del 2022 atta ad approvare un regolamento di attuazione delle modifiche alle convenzioni stipulate in esecuzione del P.E.E.P..

Ha chiesto pertanto documentazione idonea ad inquadrare la situazione dell'immobile ottenendo i seguenti documenti:

- Nota di Trascrizione dell'atto di cessione d'area ed accettazione di schema di convenzione, tra il Comune e la Cooperativa "La Teca Seconda", del 11/08/1977 a firma del notaio Ferrando di Sestri Levante (la convenzione non veniva espressamente citata nell'atto di assegnazione) - All. A;

- Deliberazione di Consiglio Comunale N. 60 del 27/07/2022 per "Approvazione Regolamento di attuazione delle modifiche alle convenzioni stipulate in esecuzione del piano di edilizia economica popolare (P.E.E.P.), ex art. 18 L. 17/2/1992 N. 179, ex art. 18 D.P.R. 380/2001 e in attuazione del comparto E5 del P.R.G. approvato con D.P.G.R. N. 824 del 7/4/1997" con relativo all. A "Modifica delle convenzioni stipulate in attuazione del piano di edilizia economico e popolare (P.E.E.P.) approvato con D.M. 452 del 15/5/1967 ed ex art. 18 D.P.R. 6/6/2001 N. 380, Regolamento di attuazione" - All. B.

**“POSIZIONE” DELL’IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE
IN RELAZIONE AI VINCOLI SU DI ESSO GRAVANTI
PERCHE’ EDIFICATO IN AREA P.E.E.P.**

L’immobile è stato edificato dalla società Cooperativa “LA TECA SECONDA” su area P.E.E.P. come da concessione d’area ed accettazione di schema di convenzione tra Comune e Cooperativa, con atto notaio Ferrando di Sestri Levante in data 11/08/1977 (Convenzione in All. A).

Il Comune ha ceduto e trasferito l’area in piena proprietà alla cooperativa e nella convenzione, tra le altre cose era espressamente citato:

- 5) *“L’assegnatario dichiara di essere a conoscenza che il terreno oggetto della presente convenzione fa parte di aree destinate ad edilizia residenziale ai sensi della Legge 22.10.1971 n.865 e dà atto, altresì, di accettare le condizioni e le norme risultanti dal citato P.Z. e successive varianti nonché i vincoli di Legge di seguito specificati, regolanti la vendita. La locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente agli edifici erigendi sul terreno in oggetto”.*
- 6) *“L’alloggio costruito sull’area ceduta non può essere alienato a nessun titolo né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di almeno 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità”.*
- 7) *“Decorsi dieci anni dalla data del rilascio della suddetta licenza di abitabilità. l’alienazione o la costituzione dei 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’U.T.E. tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell’area su cui essa insiste, determinato ai sensi dell’art. 16 della Legge 22.10.1971 n. 865 e prescindendo dalla loro localizzazione nonché dal costo delle opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario”.*
- 8) *“Decorsi venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità il proprietario può venderlo a chiunque o costituire su di esso diritti reali di godimento con l’obbligo di pagare al comune, che a suo tempo ha ceduta l’area, la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell’area al momento dell’alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito nella presente convenzione, rivalutato sulla base della variazione dei prezzi all’ingrosso calcolata dall’ISTAT. Detta differenza è valutata dall’U.T.E. e viene riscossa all’atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro, che provvede a versarlo al comune”.*

I fabbricati hanno ottenuto l’abitabilità il 28 luglio dell’anno 1981.

L’immobile oggetto di esecuzione è stato assegnato in diritto di proprietà alla socia assegnataria che subisce il pignoramento ed essendo trascorsi più di venti anni dall’abitabilità, si trova nelle condizioni di cui al punto 8 sopracitato e risulta alienabile in regime di libero

mercato previa "affrancazione" dai vincoli convenzionali mediante pagamento al comune di un corrispettivo (istanza da presentare all'Ufficio comunale così come risultante al capo III del regolamento di attuazione allegato alla Deliberazione N. 60/2022 - All. B).

Il corrispettivo dovuto per l'affrancazione dei vincoli viene determinato dal comune in percentuale del corrispettivo computato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 Legge 448/1998 ed in applicazione del D.M. 28.9.2020 n.ro 151, come indicato nell'art. 8 del capo III sopracitato.

Da un calcolo indicativo chiesto al funzionario comunale interpellato, l'importo ad oggi da versare per l'immobile oggetto di esecuzione ammonta a circa euro 11.218,20.

MODALITA' DI ALIENAZIONE FORZATA DI IMMOBILI DI EDILIZIA CONVENZIONATA ED AGEVOLATA

La scrivente non ha le competenze giuridiche per relazionare con piena cognizione sulla materia viste anche le diverse interpretazioni che esistono sulla questione e in relazione agli adempimenti di cui ai commi 376-377-378 della legge di bilancio L. 178/2020, ma provvede ad allegare alla presente documentazione ufficiale riguardante pareri sul merito dell'argomento :

- **Focus del 04/08/2021 di Enrico Ardituro e Pasquale Borrelli "Le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili di edilizia convenzionata ed agevolata" - All. C .**

si riportano anche stralci per una immediata lettura:

2. Rapporti tra procedure esecutive e beni di edilizia residenziale convenzionata

La giurisprudenza di legittimità ha costantemente seguito la tesi secondo cui i vincoli soggettivi ed oggettivi degli immobili di edilizia residenziale pubblica non sono opponibili alle procedure esecutive immobiliari. Prevedere limiti di prezzo ovvero limitare la platea dei potenziali acquirenti ai soli soggetti in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione dell'immobile, infatti, significa pregiudicare la vendibilità del bene, frustrando la finalità liquidativa propria della procedura esecutiva. Come è stato notato, è questa l'impostazione di una delle prime e più longeve decisioni sul punto, ancora oggi costantemente applicata: la sentenza della **Corte di cassazione n. 6748/1987**, la quale ha escluso l'opponibilità delle limitazioni normative alla circolazione dei predetti beni alle procedure di espropriazione forzata, ritenendole efficaci esclusivamente in relazione agli atti volontari di disposizione compiuti dagli assegnatari, concludendo testualmente: «gli alloggi di edilizia economica e popolare assegnati e ceduti senza riserva di proprietà possono essere oggetto di pignoramento da parte dei creditori degli assegnatari e, quindi, possono anche essere venduti all'asta a chiunque partecipi alla gara a conclusione della procedura esecutiva, ancor prima che sia trascorso il decennio di cui agli [artt. 29 l. 60/1963](#) e [28, quinto comma, l. 513/1977](#) e indipendentemente dal possesso, da parte dell'acquirente, dei requisiti prescritti per la cessione originaria di quei medesimi alloggi».

Certamente, come autorevolmente osservato, il richiamato orientamento giurisprudenziale si è formato nel contesto normativo sopracitato, che, tra l'altro, aveva visto (ad opera del legislatore del 1978: art. 44 della L. 487/1978) l'abrogazione della previsione di cui al [comma 1 dell'art. 37 della L. 865/1971](#), secondo cui: «Nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile costruito su area in concessione superficaria o in proprietà, l'immobile potrà essere aggiudicato, in concessione superficaria o in proprietà, a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di case economiche e popolari».

Certamente, inoltre, un argine alla predetta evoluzione normativa è stato posto dalla riportata **sentenza delle SS.UU.** della Corte Suprema [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, obbligando quindi anche i subacquirenti.

Tuttavia, va innanzitutto rimarcato che detta sentenza **non ha affrontato la tematica dei rapporti tra procedure esecutive ed immobili di edilizia residenziale convenzionata**. Anzi, proprio perché, diversamente, **si è occupata del trasferimento tra privati dell'immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata**, la Corte di cassazione ha avvertito l'esigenza di aggiungere «in chiusura di analisi, che la soluzione adottata 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». Ora, sembra inconfutabile che, nel caso di procedura esecutiva, l'esclusione di un intento speculativo sia *in re ipsa*! Il soggetto esecutato subisce la vendita, che viene appunto eseguita coattivamente.

Pure, in ossequio ai principi stabiliti dalle Sezioni Unite con la sentenza [n. 18135/2015](#), parte della giurisprudenza di merito ha ritenuto di «adeguare» il prezzo di stima al fine di «tener conto» del prezzo massimo di cessione, informando espressamente tutti i possibili acquirenti *in executivis* della necessità, in caso di rivendita dell'immobile, di intraprendere la procedura di rimozione del vincolo, come stabilito dal [comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/1998](#), introdotto dal [d.l. 70/2011](#), come convertito dalla [L. 106/2011](#). Esigenza - e relativi costi - di cui l'esperto stimatore deve tener conto nella determinazione del prezzo.

L'applicabilità alle procedure esecutive delle limitazioni previste dalle Convenzioni (trascritte) è invece prevista dai [commi 376, 377 e 378](#), dell'[art. 1](#) della legge di bilancio 2020 ([L. 178/2020](#)), ed è alle disposizioni ivi contenute che occorre far riferimento per individuarne ambito e condizioni di applicazione. Se tale disciplina non fosse stata introdotta, infatti, si sarebbe potuto continuare ad opinare nel senso dell'inapplicabilità - fermo restando quanto appena precisato - alle procedure esecutive delle limitazioni previste dalle Convenzioni ex [art. 35 L. 865/1971](#), argomentando dalla ontologica diversità strutturale e funzionale tra compravendita come contratto tipico disciplinato dal codice civile e vendita forzata: diversità che si apprezza sotto molteplici profili, da ultimo, anche tenuto conto della circostanza che la vendita forzata possa avere luogo, già al primo esperimento, ad un prezzo inferiore a quello di mercato (c.d. offerta minima). Invero, le argomentazioni sostenute al tempo dagli interpreti - come detto, pressoché concordi nel ritenere inapplicabili all'espropriazione forzata i vincoli stabiliti a tutela della finalità sociale - sembrano mantenere intatta la loro validità, almeno nell'ipotesi in cui parte esecutata sia un successivo acquirente: in particolare, si ribadisce, è davvero arduo, se non impossibile, individuare un intento speculativo in caso di espropriazione immobiliare; così come non può sottacersi il grave pregiudizio che - opinando diversamente - deriverebbe per il creditore fondiario che abbia concesso un mutuo ad un subacquirente (diversamente, per il soddisfacimento del credito fondiario dell'istituto bancario che ha finanziato l'operazione soccorrerebbe, quanto al residuo non soddisfatto dall'esecuzione forzata, la garanzia sussidiaria dello Stato ex [art. 44 della L. 457/1978](#)).

Ciò posto, **la nuova disciplina** dettata dalla Legge di bilancio 2021 **non contiene una previsione analoga a quella di cui all'abrogato comma 1 dell'art. 37** della legge sulla casa. Dalla lettura delle nuove disposizioni (come subito vedremo), invero, **l'ambito di applicazione sembra potersi restringere all'ipotesi in cui soqgetto esecutato sia il concessionario costruttore**.

3. Nuova disciplina delle esecuzioni immobiliari aventi ad oggetto beni realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata: L. 178/2020, art. 1, commi 376, 377 e 378.

La [L. 178/2020](#) (Legge di bilancio 2021), all'[art. 1, commi 376, 377 e 378](#), ha dettato una nuova disciplina in tema di procedure esecutive aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata ed agevolata.

Il [comma 376](#) recita: «Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva».

Il comma in commento riguarda le procedure esecutive iniziate successivamente all'entrata in vigore della nuova legge (1 gennaio 2021); è infatti evidente che può parlarsi di nullità solo con riferimento ad una procedura iniziata in violazione di un obbligo già esistente. Detto onere riguarda gli immobili di edilizia convenzionata ed agevolata, caratterizzati, come visto, dall'esistenza di una convenzione tra Comune e concessionario nonché dall'erogazione anche parziale di risorse pubbliche: **se manca uno solo dei due requisiti, la norma deve ritenersi inapplicabile**.

Come le successive, anche la disposizione in oggetto si pone su un piano squisitamente processuale: non

introduce alcun divieto di pignoramento, ma unicamente prescrive che il procedente dia comunicazione agli enti territoriali competenti. Essa sanziona con la nullità le procedure *de quibus* in caso di **mancato formale avviso** della loro **pendenza**, a mezzo PEC, prima dell'istanza di vendita o comunque dell'udienza ex [art. 569 c.p.c.](#), ai seguenti soggetti: 1) Comune in cui è ubicato l'immobile; 2) ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, ma sanabile ex [art. 162 c.p.c.](#), mentre l'iniziativa per farla valere spetta ai soggetti ivi indicati: 1) parti della procedura; 2) organi vigilanti avvisati; 3) inquilino detentore; 4) prenotatario o socio della società sottoposta alla procedura esecutiva.

Orbene, è proprio l'indicazione dei soggetti cui è attribuita la facoltà di far valere la nullità a circoscrivere l'ambito di applicazione della nuova disciplina all'ipotesi in cui soggetto esecutato sia la società costruttrice: non si spiegherebbe altrimenti l'espresso riferimento all'«iniziativa ... dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della **società soggetta alla procedura esecutiva**». Il legislatore, pertanto, si riferisce testualmente all'ipotesi in cui l'esecuzione si svolga in danno del soggetto concessionario - per l'appunto: **una società** - che ha ottenuto il finanziamento pubblico al fine di dare esecuzione al programma edilizio.

L'obiezione, da taluno proposta, che questa interpretazione restrittiva si porrebbe in contrasto con i principi affermati dalla Corte di cassazione a Sezioni Unite con la sentenza [n.18135/2015](#), come già evidenziato, non sembra cogliere nel segno. Le Sezioni Unite si sono limitate ad affermare la natura di onere reale del vincolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile edificato in regime di edilizia agevolata ex [art. 35 della L. 865/1971](#) e la sua applicazione nelle compravendite fra privati, restando la necessità - anche nelle procedure esecutive - per l'acquirente/aggiudicatario di provvedere alla rimozione del vincolo attraverso la procedura legislativamente prevista, in caso di rivendita del bene.

La nuova disposizione sembra, invero, chiara nel limitare solo alle «società» che hanno realizzato gli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata la necessità della previa formale comunicazione al Comune e all'Ente erogatore del finanziamento. I soggetti che possono assumere, infatti, l'iniziativa di far valere la nullità rilevabile d'ufficio sono identificati, oltre che nelle parti e negli organi «avvisati» (Comune ed Ente erogatore), nell'inquilino detentore, prenotatario o socio, vale a dire tutti soggetti inscindibilmente legati con la società che ha realizzato l'intervento edilizio. Del resto, ancora, il riferimento non è semplicemente *alla società*, bensì alla «società soggetta alla procedura esecutiva».

Il dato testuale non sembra superabile diversamente. Peraltro, le stesse Sezioni Unite, come sopra evidenziato, hanno sottolineato che la soluzione adottata è conforme «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». Ebbene, la garanzia di non consentire operazioni speculative, da un lato, è data dalla stessa natura dell'espropriazione forzata e, dall'altro lato, temperata dalla necessità per l'aggiudicatario di procedere, comunque, alla rimozione del vincolo, qualora intenda rivendere l'immobile senza rispettarlo.

Il legislatore ha evidentemente inteso limitare la «sanzione» della nullità alle sole procedure promosse nei confronti della società che ha beneficiato, anche solo in parte, del finanziamento pubblico, tenuta, in ragione della convenzione stipulata, a rispettare la finalità sociale dell'intervento edilizio. Rispetto ad essa è comprensibile il particolare regime di nullità per l'ipotesi di mancato rispetto dell'onere di avvisare gli enti interessati, meno rispetto a soggetti (eventuali esecutati) successivi acquirenti degli immobili, rispetto ai quali le ragioni creditorie possono essere le più diverse, non più legate ai finanziamenti iniziali, ottenuti al fine di edificare in edilizia agevolata o convenzionata.

E' vero che molti commentatori hanno inteso la nullità della procedura esecutiva come mera improcedibilità per il mancato adempimento del predetto obbligo di comunicazione. Il [comma 376](#) in parola è stato infatti equiparato dai primi commentatori all'[art. 498 c.p.c.](#), sicchè, in assenza delle comunicazioni prescritte dalla legge, il G.E. dovrebbe ordinare al pignorante di dare le comunicazioni agli enti preposti pena l'improcedibilità dell'esecuzione.

Ma, invero - nell'ottica di «salvare» il più possibile la portata precettiva della norma - appare preferibile la diversa interpretazione per la quale, esclusa la possibilità di una nullità processuale, quella comminata dal

[comma 376](#) debba essere qualificata come nullità del pignoramento, strettamente legata al mancato rispetto di uno specifico onere legittimante l'azione del creditore procedente, quello di effettuare la comunicazione via PEC al Comune e all'Ente erogatore. Una comunicazione «preventiva», da fare prima di notificare il pignoramento: una sorta di atto pre-esecutivo di natura stragiudiziale. Un avvertimento agli organi astrattamente tenuti a far rispettare la finalità sociale sottesa all'operazione, diretto a provocarne l'attivazione al fine di farli intervenire nella instauranda procedura. Solo così potrebbe non sminuirsi del tutto il riferimento alla nullità, intendendola come una mera improcedibilità. E così si comprende anche la limitazione della portata precettiva della nuova disposizione solo alla società che ha realizzato gli immobili. Ferma restando, ovviamente, la necessità, una volta iniziata la procedura esecutiva con la notifica del pignoramento, di avvisare comunque gli stessi enti, alla stregua dell'avviso ai creditori iscritti ex [art. 498 c.p.c.](#), dell'iscrizione a ruolo della procedura. In definitiva: depositata l'istanza di vendita - sempre se si tratta di procedura iniziata a partire dal 1 gennaio 2021 - fra i controlli preliminari che il giudice dell'esecuzione deve effettuare vi è anche quello di verificare se vi è stata la preventiva comunicazione agli Enti suddetti; se vi è stata, il creditore procedente deve poi procedere a notificare loro anche l'avviso sulla effettiva pendenza della procedura, pena l'improcedibilità; se la comunicazione preventiva non vi è stata, va dichiarata la nullità della procedura. Il [comma 377](#) prevede: «Nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata, il giudice dell'esecuzione procede alla sospensione del procedimento esecutivo nelle modalità di cui al [comma 376](#) per consentire ai soggetti di cui al citato [comma 376](#) di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi».

La disposizione in oggetto riguarda le procedure esecutive iniziate anteriormente all'entrata in vigore della nuova legge (1 gennaio 2021), atteggiandosi come disciplina transitoria. Essa, innanzitutto, **sanziona con la sospensione (c.d. esterna, ex art. 623 c.p.c.) dette procedure**: il G.E. sospende il procedimento esecutivo per consentire ai soggetti indicati nel citato [comma 376](#) di intervenire (*recte*: di essere sentiti ex [art. 485 c.p.c.](#)) nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili in parola. Inoltre, nel caso in cui sia già stata disposta la vendita, la disposizione attribuisce al G.E. il **potere di sospendere la vendita**.

Il [comma 378](#) stabilisce: «Se la procedura ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il giudice verifica d'ufficio la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'[art. 44](#) della [L. 457/1978](#), e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. La mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata».

La disposizione *de qua* stabilisce un onere di verifica in capo al G.E. per le procedure intraprese da una banca in forza di mutuo fondiario erogato per la realizzazione degli immobili in parola, dovendo lo stesso verificare: 1) la rispondenza del mutuo ai criteri di cui alla [L. 457/1978](#); 2) l'inserimento del creditore precedente in nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Se manca uno solo di questi due requisiti, la sanzione è quella dell'improcedibilità del procedimento esecutivo. Si tratta di una disposizione destinata a non trovare applicazione, non fosse altro per l'inesistenza del predetto elenco!

La **ratio** della **nuova disciplina** in commento va individuata nella **tutela della finalità sociale degli immobili *de quibus***, consistente nel **rispetto dei limiti oggettivi e soggettivi alla circolazione degli stessi come formalizzati nella convenzione**. Ed è al Giudice dell'Esecuzione che spetta il compito di valutare e tutelare la finalità sociale cui è destinato l'immobile pignorato sulla base del contenuto degli atti trascritti: può infatti accadere che nel caso di specie la finalità sociale sia stata comunque garantita nella procedura. Di qui, pure, la necessità che gli ausiliari (esperto stimatore, custode giudiziario e professionista delegato) reperiscano e depositino agli atti della procedura le Convenzioni e le relative note di trascrizione (verificando anche se, per ipotesi, il vincolo sia stato oggetto di affrancazione con convenzione trascritta).

Ne consegue che, nelle procedure esecutive nelle quali sia in corso un esperimento di vendita, una volta individuati i requisiti stabiliti dalla Convenzione (qualora ancora vigente), occorre verificare se l'aggiudicazione li rispetti. In caso positivo, non vi sarà motivo di revocarla e potrà procedersi all'emissione del decreto di trasferimento. Diversamente, andrà sospesa la vendita, a meno che l'immobile non sia stato aggiudicato prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio: in tal caso, infatti, l'aggiudicazione rimane ferma [ex art. 187-bis, disp. att., c.p.c.](#) (non pare invece applicabile la sospensione codicistica [ex art. 586 c.p.c.](#)).

Quanto poi ai rimedi, il rimedio per far valere la nullità [ex comma 376](#) ovvero il vizio che avrebbe dovuto determinare la sospensione (della procedura o della vendita) [ex comma 377](#), è da individuarsi nell'opposizione [ex art. 617 c.p.c.](#) L'opponente deve quindi allegare il concreto pregiudizio subito, pena l'inammissibilità dell'opposizione per carenza di interesse. Così, ad es., in ipotesi di unico vincolo rappresentato dal prezzo massimo di cessione, sarebbe priva di interesse l'opposizione [ex art. 617 c.p.c.](#) proposta dall'Ente «pretermesso», qualora il prezzo base di vendita sia inferiore a detto limite.

In **conclusione**, l'ambito di applicazione della nuova disciplina introdotta dalla [L. 178/2020](#), in tema di esecuzioni aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, sembra possa e debba essere limitata all'ipotesi in cui **soggetto esecutato sia il concessionario costruttore**, il vincolo del prezzo massimo di cessione non incidendo direttamente sul prezzo base d'asta. Tuttavia, in quanto qualificato dalla Corte di cassazione quale onere reale, esso segue il bene nei successivi eventuali passaggi dall'aggiudicatario ad altri soggetti privati. Di qui la necessità/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.

- Studio 31-2021/PC del Consiglio Nazionale del Notariato – IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E VENDITA FORZATA – La nuova disciplina dell'art. 1 commi 376,377,378 della L. 178/2020 – All. D.

si riportano le conclusioni e si rimanda al documento prodotto:

8. Conclusioni

La nuova disciplina ha carattere processuale e può essere intesa come volta, più che ad innovare la disciplina della vendita forzata dei beni realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, ac

effettuare un incisivo coordinamento delle normative e degli orientamenti interpretativi preesistenti.

Non si rinviene alcun elemento normativo (che dovrebbe essere esplicito) per sostenere che la vendita forzata debba ora avvenire con i vincoli previsti per quella negoziale.

Sono astrattamente possibili diverse interpretazioni (sia delle fattispecie sostanziali che si intendano essere disciplinate sia della nuova disciplina processuale).

Visto che i commi 376 e 377 definiscono le “nuove” modalità di coinvolgimento di tutti gli enti che potrebbero essere interessati alla circolazione dei beni pignorati, l’interpretazione proposta è quella di ritenere che gli stessi siano sempre applicabili, in tutti i casi in cui il bene pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, mentre il comma 378 venga in rilievo nei soli casi in cui sia in essere (e non abbia ancora esaurito i suoi effetti) un finanziamento munito di garanzia dello Stato (o solo uno di quei finanziamenti di cui all’art. 44 L. 457/78).

Il coinvolgimento degli enti potrebbe, infatti, essere inteso come sempre e genericamente funzionale alla trasparenza della vendita (volto a far emergere lo statuto circolatorio del bene, con particolare riguardo alla possibilità successiva di riscattarne la proprietà -se in proprietà superficiaria- o di svincolarne il prezzo da quello massimo di rivendita o dal canone massimo di locazione) e, in taluni casi, opportuno per l’emersione di problematiche inerenti i rapporti con l’ente territoriale (risoluzione della convenzione) o per la verifica dei presupposti per l’applicazione di alcune normative vigenti, ma fino ad oggi di fatto inapplicate per difetto di coordinamento tra i soggetti interessati (partecipazione degli ex IACP all’acquisto di beni in asta).

Il comma 378, invece, sebbene formulato in modo lacunoso, si presta ad una lettura (costituzionalmente orientata) secondo cui, in caso di attualità di un finanziamento per la realizzazione di beni in edilizia residenziale pubblica, garantito dallo Stato (ma per alcuni solo nel caso dei finanziamenti di cui all’art.44, 1° co., l. n. 457/78), l’esecuzione forzata sarebbe procedibile solo se vi sia il suo interesse all’azione esecutiva.

In tale caso, partecipando tale finanziamento all’interesse pubblico prevalente (qualificante l’edilizia residenziale in oggetto), solo l’istituto erogante tale mutuo potrebbe agire in esecuzione forzata sui beni suo tramite realizzati.

Il tutto a tutela dell’interesse dello Stato a non essere chiamato in garanzia laddove il credito restasse insoddisfatto.

Quanto alla nuova disciplina processuale (alla comunicazione dell’avviso previsto, al rilievo della nullità in caso di suo difetto, all’individuazione dell’atto impugnabile e del momento di eventuale preclusione) le diverse interpretazioni possibili, dipendono dal rilievo che si intenda attribuire all’elemento informativo in occasione della vendita forzata (sempre in generale e nell’interesse dei potenziali acquirenti e dell’affidamento del mercato) o ad una certa categoria di interessi pubblici con finalità sociali da ritenere prevalenti rispetto alle ordinarie regole della vendita forzata e dell’attuazione coattiva del diritto di credito (ma solo in taluni casi, ad esempio quando eseguita sia l’impresa edificatrice e ad agire non sia uno di quei mutui qualificati dalla medesima finalità sociale e dalla garanzia dello Stato).

La sospensione, citata due volte nel comma 377 (e poi al successivo comma 379), sembra potersi riferire non tanto all’istituto processuale relativo, quanto al semplice rinvio delle operazioni di vendita per il tempo necessario alla verifica dei presupposti e dei requisiti richiesti dalle varie fattispecie, per consentire poi al giudice di disporre, nel contraddittorio delle parti e degli interessati, la prosecuzione della vendita o la dichiarazione di improseguibilità della procedura.

Si riportano inoltre stralci esplicativi e/o interpretativi desunti da pubblicazione ufficiale (opportunamente citata):

Da DIRITTO E GIUSTIZIA – Il quotidiano di informazione giuridica – EDILIZIA POPOLARE E TUTELA DEL CREDITO – articolo a cura di Marilisa Bombi del 24/11/2016 al seguente link (<https://www.dirittoegiustizia.it/#/documentDetail/9172841>)

Per quanto di interesse:

"Gli alloggi di edilizia economica e popolare assegnati possono essere oggetto di pignoramento da parte dei creditori degli assegnatari e quindi possono anche essere venduti all'asta a qualsiasi partecipante alla gara a conclusione della procedura esecutiva, sebbene non sia ancora trascorso il periodo di inalienabilità previsto su base normativa e/o convenzionale a tutela del vincolo pubblicistico di destinazione dell'alloggio a finalità sociali" **(Consiglio di Stato, sez. V, sentenza n. 4749/16; depositata il 16 novembre)**

" E ciò indipendentemente dal fatto che l'acquirente possieda o meno i requisiti prescritti per la cessione originaria di quei medesimi alloggi (Cass., n. 6748/87). Ancora di recente è stato affermato, più in generale, che gli obblighi inerenti al vincolo "sociale" tipico dell'edilizia abitativa agevolata gravano esclusivamente sul beneficiario dell'agevolazione e non già sull'acquirente all'asta giudiziaria del bene (Cass. n. 20600/15)" .

Edilizia popolare e regime giuridico. *" Pertanto, la V Sezione del Consiglio di Stato, con la sentenza n. 4749 del 16 novembre 2016, alla luce dell'indirizzo consolidato, ha affermato che i vincoli propri dell'edilizia economica e popolare non mutano il regime giuridico del diritto di proprietà (superficiaria) trasmesso all'assegnatario, ma esauriscono la loro funzione nei rapporti tra quest'ultimo e l'ente pubblico proprietari. E' infatti solo nell'ambito di questa relazione che si esplicano le finalità sociali connesse alla realizzazione e gestione del patrimonio edilizio residenziale popolare, in particolare per impedire operazioni di carattere speculativo contrarie alle medesime finalità ... "*

Si allega alla presente la sentenza n. 4749 /2016 del Consiglio di Stato Sez. V. - All. E

CONCLUSIONI

Si lascia all'Ill.mo G.Es l'interpretazione delle norme di cui alla L. 178/2020 art. 1 commi 376-377-378, per la vendita all'asta dell'immobile.

La scrivente precisa quanto segue in relazione al valore del bene con o senza affrancazione dai vincoli di cui alla convenzione:

VALORE IMMOBILE LIBERO DA VINCOLI : euro 183.000,00 come da perizia già depositata (l'affrancazione del corrispettivo calcolato dal Comune deve avvenire prima della vendita).

VALORE IMMOBILE GRAVATO DA VINCOLI : Visto che lo sgravio dai vincoli colpirà comunque l'aggiudicatario nel caso di successiva vendita del bene (aggiudicatario che in ogni caso andrà messo a conoscenza della circostanza), si reputa di dover adeguare il prezzo di stima di cui alla perizia già depositata detraendo, oltre il corrispettivo di euro 11.218,20 (calcolato in via ufficiosa dal Funzionario comunale), anche le spese notarili per modifica convenzione ed altre attinenti, per un importo complessivo di detrazione pari ad euro 15.000. Quindi (183.000,00-15.000,00) : **VALORE IMMOBILE euro 168.000.**

La presente integrazione di CTU fa parte integrante dell'elaborato già depositato.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sestri Levante, li 23/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ricatti Monica

ALLEGATI:

- **All. A - Trascrizione Convenzione atto Ferrando del 11/08/1977 -**

- **All. B - Deliberazione del Consiglio comunale N. 60/2022
con allegato A -**

- **All. C - Le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili di edilizia
convenzionata ed agevolata - Focus del 04/08/21
a cura di Enrico Ardituro e Pasquale Bonelli**

- **All. D - Consiglio Nazionale del Notariato Studio n.31-2021/PC
IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E VENDITA FORZATA
La nuova disciplina dell'art.1, commi 376, 377, 378 e 379 della legge 178/2020
note di Alberto Crivelli ed Elisabetta Gasbarrini -**

- **All. E - Sentenza N. 4749/2016 - Consiglio di Stato - Sez. V**