

**TRIBUNALE DI AREZZO**

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*\*\*

Procedura esecutiva immobiliare promossa da  
**Banca del Valdarno Credito Cooperativo Società Cooperativa** contro

Esecuzione immobiliare N. 119/2021

Giudice dell'esecuzione: **D.ssa Lucia Bruni.**

\*\*\*\*\*

La sottoscritta Architetto Cristina Merli, tecnico libero professionista, con studio in Arezzo via Bottego n. 12, nominata C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare promossa da Banca del Valdarno Credito Cooperativo Società Cooperativa, con decreto del 22/03/2022, previo giuramento, veniva incaricata dal Giudice dell'Esecuzione, di dare attuazione al mandato entro il termine del 14/08/2022, ovvero 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 13/09/2022.

La sottoscritta ha depositato la propria perizia di stima alle parti e in Tribunale in data 10/11/2022.

In data 24/04/2023 la C.T.U. inoltra integrazione, previa richiesta del Giudice, per chiarire che, limitatamente alle particelle 1267 (ora 1507, su cui insiste il fabbricato in corso di costruzione) e 1276, la società esecutata ha sulle stesse il diritto di superficie e non di piena proprietà.

In data 27/06/2023 il Giudice invia PEC alla sottoscritta con il seguente:

"L'esperto stimatore quantifichi il valore del diritto di superficie producendo la convenzione citata nella relazione integrativa".

La sottoscritta si accinge a rispondere al quesito nei termini imposti dal Giudice di 90 gg, quindi entro il 25/09/2023.

**RISPOSTA AL QUESITO**

Nell'atto di provenienza dei beni a rogito notaio Roberto Pisapia di Montevarchi del 07/03/2002 rep.n.33346 racc.n.12992 capo N, **veniva venduto alla società esecutata il solo diritto di superficie** sulla particella 651 (soppressa e frazionata con



frazionamento n.3869.2/1990 dando origine alle partt.1267 e 1266, quest'ultima a sua volta soppressa e frazionata con frazionamento n.AR0096089 del 13/09/2006 dando origine alle partt.1276 e 1277 quest'ultima non oggetto del presente pignoramento) lasciando

loro successori ed aventi causa. Nell'atto non è riportata la durata del **diritto di superficie** acquistato dalla società eseguita pertanto risulta **perpetuo nel tempo**.

I venditori cedono alla società eseguita il solo diritto di superficie in quanto in data 18/01/2002 avevano stipulato convenzione urbanistica Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi Rep.n.32940 Racc.n.12803 a favore di Comune di Montevarchi; nella stessa, per l'area destinata a verde pubblico e bar gelateria, si rinviava ad ulteriore e successivo provvedimento del Comune l'eventuale modifica della destinazione patrimoniale dell'area, lasciando al momento comunque la proprietà agli stessi o ai successori e aventi causa obbligandoli alla sottoscrizione della successiva convenzione qualunque fosse la destinazione patrimoniale stabilita dal comune, prima del collaudo della prima fase delle opere di urbanizzazione. Successivamente in data 16/04/2008 viene stipulata nuova convenzione a rogito notaio Roberto Pisapia di Montevarchi del Rep.n.50582 Racc.n.22670 nella quale il Comune di Montevarchi **erroneamente** lasciava la proprietà dell'area alla società eseguita la quale però non aveva alcun diritto di proprietà sulle partt.1267-1276, ma aveva solo il diritto di superficie comunque acquistato nel 2002 perpetuo.

**Essendo tale diritto acquistato con atto di compravendita di durata illimitata nel tempo, è parificabile ad un diritto di piena proprietà e come tale la sottoscritta ritiene di non dover abbattere il valore stimato nella perizia originaria depositata in data 10/11/2022.**

Si allegano nuovamente (in quanto già allegati alla perizia del 10/11/2022 come allegati 5A-atto compravendita 2002, 5D-convenzione 2002, 5E-convenzione 2008) l'atto di compravendita notaio Roberto Pisapia di Montevarchi del 07/03/2002 rep.n.33346 racc.n.12992 capo N (**Allegato 1**), la convenzione Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi del 18/01/2002 Rep.n.32940 Racc.n.12803 (**Allegato 2**) e la



Ist. n. 18 dep. 06/07/2023

convenzione notaio Roberto Pisapia di Montevarchi del 16/04/2008 Rep.n.50582  
Racc.n.22670 (**Allegato 3**).

Arezzo, lì 06/07/2023

Il Perito  
Arch. Cristina Merli



