

**Sabrina Rossi**

CN = Rossi Sabrina  
O = Ordine degli  
Architetti PPC di Firenze  
C = IT

SABRINA ROSSI ARCHITETTO  
Via Pistoiese, 171 – 50145 Firenze tel. 335-1714739  
e-mail: info@puntosfera.it – e-mail pec: sabrina.rossi@pec.architettifirenze.it:

**TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE**  
Terza Sezione CIVILE

Ufficio esecuzioni immobiliari

**Proc. n. 137/2019 R.G.**

**Giudice Esecutore Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**

**promosso da ADDA SPV srl surrogante di UNICREDIT SpA**  
**contro**

\*\*\*\*\*

La sottoscritta Arch. Sabrina Rossi con studio in Firenze – 50145, Via Cupola, 12

**PREMESSO**

che è stata nominata CTU nella causa in epigrafe, con giuramento del 29.07.2019;

che la sottoscritta, in qualità di architetto professionista e CTU per la causa in epigrafe, ha depositato la relazione o perizia di stima sugli immobili pignorati in data 03/03/2020;

che in data 06/06/2023 ha ricevuto da codesto Tribunale la comunicazione con la quale l'Illustrissimo Giudice chiedeva alla sottoscritta, l'integrazione della perizia di stima;

che la sottoscritta si scusa con l'Illustrissimo Giudice, con le Parti e con il professionista delegato alla vendita notaio Vincenzo Gunnella, per non aver depositato la presente integrazione di CTU nei tempi assegnati,

**SPECIFICA**

che nell'atto di pignoramento, depositato in atti, parte precedente indica quali beni pignorati *"l'intera piena proprietà spettante al defunto Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, deceduto in Siena in data \_\_\_\_\_, e per esso la Curatela della eredità giacente, [...], del bene immobile sito nel Comune di Montespertoli, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 97, particella 368 sub 554**, cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita catastale €. 499,67, **Foglio 97, particella 368 sub 511**, cat. C/6, classe 6, consistenza m<sup>2</sup> 17, rendita €. 58,82, foglio 97, **particella 368 sub 527**, cat. C/6, classe 2, consistenza m<sup>2</sup> 13, rendita €. 24,17; con espressa estensione a tutte le relative pertinenze, ragioni, diritti e accessioni;"*

che la certificazione notarile in atti, conferma il pignoramento degli stessi immobili indicati nell'atto di pignoramento, ovvero: Foglio n. 97, Particella n. 368 subalterno 554, n. 368 subalterno 527, e n. 368 subalterno 511;

che la sottoscritta ha effettuato le dovute indagini presso la Conservatoria della provincia di Firenze, dalle quali si evince che gli immobili pignorati risultano essere esclusivamente quelli indicati negli atti, pignoramento e certificazione notarile, suddetti;

che la sottoscritta ha eseguito quanto richiesto dal Quesito posto dal Giudice, espletando la stima alle sole particelle indicate, come si evince dalla perizia di stima e che si considerino quali parti condominiali, le sole porzioni identificate come **beni comuni non censibili**.

#### CHIARISCE INOLTRE

che quanto la sottoscritta ha riportato a pag. 12 della perizia di stima:

*“d. Parti comuni*

*Dall'Atto di provenienza si evince che sono comprese nell'immobile le seguenti parti comuni, o condominiali per destinazione, uso e consuetudine:*

*1) La viabilità interna e l'ampio giardino;*

*2) La piscina e il relativo solarium;*

***3) Una piccola porzione di terreno pertinenziale posto a Sud Est rispetto alla viabilità e all'ampio giardino descritti al punto 1);***

*Nell'Atto di provenienza è precisato che con Delibera numero 2019 del 08/06/2006 sono state declassate due porzioni di strade vicinali, vicinale delle Grotte e Vicinale del Molino e Fornacette, che attraversavano i terreni di proprietà della società venditrice.*

*Le parti comuni risultano attraversate da un fosso, privo di toponimo, che è affluente a destra del torrente Virginio. Sempre sulle parti comuni è stato realizzato, per l'approvvigionamento idrico, un pozzo artesiano le cui acque dovranno essere trattate per essere rese potabili.*

*1) La viabilità e il giardino condominiali sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli nel Fg. 97, Particella 368, subalterno 500, via di Virginio, piano Terra, privi di rendita in quanto beni comuni non censibili alle unità immobiliari identificate dai subalterni dal 503 al 543 compresi e dai subalterni 546 al 560 compresi.*

*2) La piscina e il solarium sono distinti al Catasto fabbricati del Comune di Montespertoli nel Fg. 97, particella 368 subalterno 501 via Virginio, piano Terra, privi di rendita in quanto beni comuni non censibili alle unità immobiliari identificate dai subalterni dal 546 al 560 compresi.*

***3) I terreni pertinenziali a comune sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Montespertoli al Fg. 97, Particella 367 e Fg. 97, particella 369.”***

è quanto riportato nell'atto di compravendita o atto di provenienza. Nel quale sono indicate anche le Particelle n. 367 e 369 insistenti nello stesso Foglio 97, ma non sono, né erano al tempo della redazione della perizia stima, pignorate. Pertanto non sono da considerare comprese tra gli immobili oggetto di stima.

CONFERMA

che la perizia di stima comprende solo e unicamente gli immobili pignorati e i beni comuni non censibili.

Alla luce di quanto sopra esposto, l'importo di stima degli immobili pignorati non varia, di conseguenza neppure l'importo a base d'asta.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONCLUDE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice qualora ritenga necessari ulteriori chiarimenti o integrazioni, o redigere una nuova perizia di stima. La sottoscritta rimane a disposizione anche del delegato alla vendita notaio Vincenzo Gunnella, per quanto possa essere utile e, o necessario.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Scusandomi per l'inconveniente, oltre per il ritardo nel deposito della presente, porgo i miei saluti con cordialità

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firenze, 17.09.2023

Il CTU  
Arch. Sabrina Rossi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Allegati:

- 1- Conservatoria di Firenze: Elenco Note;
- 2- Conservatoria di Firenze: Note da 1 a 5;
- 3- Atto di compravendita;
- 4- Visure Fg. 97, Particelle 367 e 369.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

