

Andrea Ciubini
Geometra

TRIBUNALE DI FIRENZE

FALLIMENTARE

GIUDICE

Dott.ssa Legnaioli Maria Novella

PROCEDURA L.G. 20/2025

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

CURATORE

Dott.sa Federica Feci

TECNICO ESTIMATORE

Geom. Andrea Ciubini

STIMA BENI IMMOBILI

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 335-7774816, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Andrea Ciubini**, nato a Firenze il 17 Giugno 1968, con studio in Firenze, Via B. Latini n.4, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n.3869/12, veniva autorizzata la nomina dal giudice Dott.ssa Maria Novella Macchiaioli, nel procedimento **R.G. L.G. n. 20/2025**, al fine di stimare i beni immobili posti in Rufina (FI) e Castellino di Biferno (CB).

- 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE;
- 2) UBICAZIONE;
- 3) DESCRIZIONE;
- 4) DATI CATASTALI;
- 5) CONFINI;
- 6) PROVENIENZA;
- 7) STATO DI POSSESSO;
- 8) URBANISTICA;
- 9) STIMA DELL'IMMOBILE;

Il sottoscritto procedeva all'esame della documentazione in atti ed ai necessari accertamenti presso, l'Ufficio del Territorio effettuava sopralluogo negli immobili, per la redazione della presente perizia, al fine di verificarne le congruità catastali, effettuando rilievi grafici e documentazioni fotografiche degli immobili oggetto di stima.

Il perito estimatore ai fini di meglio individuare la stima dei beni immobili posti in provincia di Firenze e in provincia di Campobasso crea due lotti distinti di seguito meglio riportati.

LOTTO N: 1

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Unità immobiliare a destinazione di appartamento facente parte di più ampio fabbricato condominiale oltre a terreno di pertinenza;

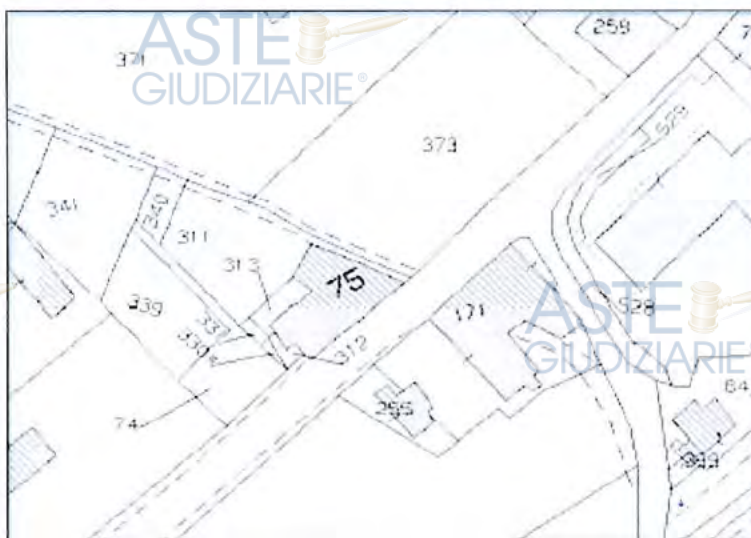
2) UBICAZIONE

Gli immobili sono posti nel comune della Rufina (FI), località Contea n. 1, a 15 minuti dal comune di Rufina e a 5 minuti dal comune di Dicomano, il terreno di proprietà è dotato di cancello carrabile con passo carrabile n. 149 rilasciata dal comune di Rufina.

Vista area del fabbricato dove insiste l'appartamento e il terreno oggetto di stima:



Estratto di mappa catastale degli immobili



Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 335-7774816, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini

Geometra



Viste interne dell'appartamento con opere edilizie eseguite parzialmente
e senza titolo abilitativo;

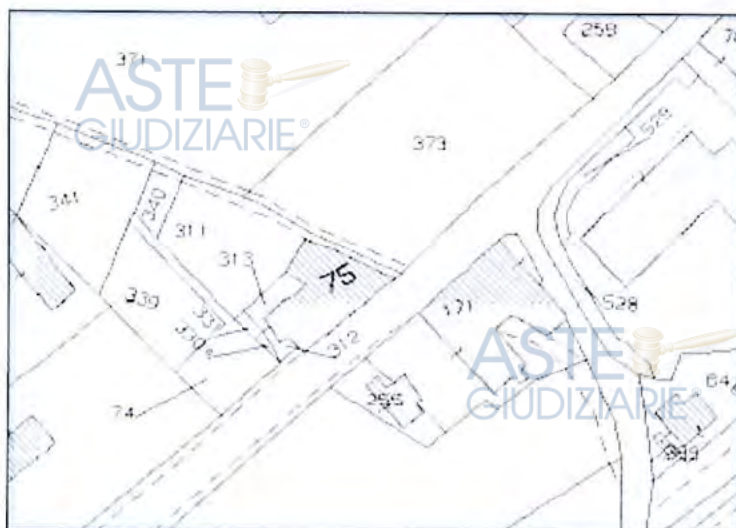
TERRENO:

Fa parte della stima un terreno di proprietà esclusiva, identificato dalla particella 341 con una superficie di mq 380 dal quale vi si accede tramite cancello carrabile dotato di passo carrabile da pubblica piazza e tramite stradello pedonale in comproprietà.

Fa parte della stima la comproprietà di un terreno identificato della particella 74 di mq 190 dalla quale si accede al terreno di proprietà esclusiva.

Quanto sopra descritto di seguito riportato nella mappa catastale e nelle foto allegate.

Mappa terreni



Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 335-7774816, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Vista del terreno di proprietà esclusiva, con accesso dal parcheggio e con la presenza di baracca abusiva;



Vista del terreno di comproprietà, e del vialetto di accesso al terreno di proprietà;

4) DATI CATASTALI:

Al C.F. del Comune di Rufina, gli immobili risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà, e così rappresentati:

CATASTO FABBRICATI PROPRIETA' 1/1

FG.	PART.	SUB.	CAT.	CL	CONS.	SUP. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
2	75	3	A/3	3	Vani 5	83 mq	Località Contea n. 1	€ 413,17

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi visionato in sede di sopralluogo.

CATASTO TERRENI PROPRIETA' 1/1

FG.	PART.	SUB.	CAT.	CL	SUP.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
2	341	-	semin. arborato	01	380 MQ	€ 2,16	€ 1,47

CATASTO TERRENI PROPRIETA' 1/2

FG.	PART.	SUB.	CAT.	CL	SUP.	Redd. Dom.	Redd. Agr.
2	74	-	semin. arborato	01	190 MQ	€ 1,08	€ 0,74

Andrea Ciubini

Geometra

CATASTO FABBRICATI BENI COMUNI

FG.	PART.	SUB.	CAT.	CL	CONS.	SUP. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
2	312 330 331		BCNC				Località Contea	

5) CONFINI

Appartamento confina: con subalterno 4 e 500 oltre alla particella 312;

Terreno di proprietà confina: particella 340-339-74-404-414;

Terreno in comproprietà confina: particella 340-341-339-330-331;

6) ATTI DI PROVENIENZA:

Gli immobili sono pervenuti con Atto del 08/03/2023 Pubblico ufficio [REDACTED]

Sede VICCHIO (FI) Repertorio n. 749 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello

Unico n. 8306.1/2023 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 21/03/2023

7) STATO DI POSSESSO:

I locali risultano vuoti da persone e cose con lavori al grezzo.

8) URBANISTICA:

Trattasi di immobile edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, ai fini della legittimità dell'immobile, non essendo presente pratiche edilizie in comune, pertanto è stato preso come stato legittimo la planimetria catastale di impianto del 27-03-1973, successivamente per opere interne è stata depositata pratica CILA tardiva in data 29-08-2022 prot. 6883. In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'appartamento è stato oggetto di opere edili attualmente lasciate in corso di realizzazione, dette opere sono state eseguite senza nessun titolo abilitativo, pertanto parte acquirente dovrà nominare un proprio tecnico e presentare idonee pratiche edilizie, oltre a dover terminare tutti i lavori edili ed impiantistici per poter utilizzare l'appartamento.

9) STIMA:

Ai fini della valutazione immobiliare, si è proceduto alla ricerca di atti pubblici di beni analoghi per collocazione e tipologia, non avendo trovato nessun atto utile allo scopo vista la particolare natura dei beni, si sono valutate offerte di vendita di beni analoghi in zone vicine, dalle quali è

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 335-7774816, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

Andrea Ciubini

Geometra

emerso che il prezzo medio di richiesta, abbattuto del 10% in quanto prezzi richiesti e non di realizzo, è di circa 600,00 €/mq per immobili con medesime caratteristiche.

Per una migliore valutazione si è proceduto alla comparazione attraverso i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Rufina) oltre che tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona.

Tali valutazioni riportano valori di mercato compresi fra un minimo di €/mq 950,00 e un massimo di 1.400,00 €/mq (per abitazioni) riferiti ad immobili in stato conservativo normale.

In considerazione dei parametri sopra descritti, tenuto conto della tipologia di struttura, della sua collocazione nel territorio, **attualmente non abitabile con opere edili realizzate parzialmente e priva di qualsiasi tipo di impianto**, si stima un congruo valore di **500,00 €/mq**

Consistenza:

Appartamento superficie catastale mq 87;

Terreno di proprietà, superficie mq 380;

Terreno in comproprietà mq 190;

Valore Appartamento:

Sup. 87 mq x 500,00 €/mq = € 43.500,00

Terreno

Valore del terreno agricolo:

Per il terreno sia quello di proprietà che quello in comproprietà, trattandosi di modesta superficie, per un totale di mq 570, si stima un importo a corpo di € 1.000,00

VALORE TOTALE LOTTO N. 1 € 44.500,00

Per quanto concerne il valore del LOTTO 1, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato dell'intero lotto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita e delle tempistiche della procedura giudiziale.

Quindi sulla base del valore del LOTTO 1, pari ad € 44.500,00, viene detratto il 10% pari a 4.450,00,00, ottenendo un valore di € 40.050,00 arrotondato ad € 40.000,00 = (quarantamila/00).

VALORE TOTALE LOTTO N. 1 PARI AD € 40.000,00

Rimetto la presente stima e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 335-7774816, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Il lotto 2 è costituito da un locale deposito al piano terreno, un rudere e un piccolo appezzamento di terreno.

2) UBICAZIONE

Il fabbricato è posto nel centro storico del comune di Castellino di Biferno, posto a 450 metri sul livello del mare con una popolazione di 418 abitanti e più precisamente via San Nazario n. 1, comune della provincia di Campobasso in Molise.

Il terreno è a ridosso del comune a pochi centinaia di metri dal magazzino.

Vista area del comune di Castellino del Biferno



Estratto di mappa catastale



Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 335-7774816, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

3) DESCRIZIONE:

DEPOSITO E RUDERE:

Il locale deposito è così composto:

unico locale con altezza interna di metri 3 con una superficie di mq 42, a ridosso si ha il rudere.

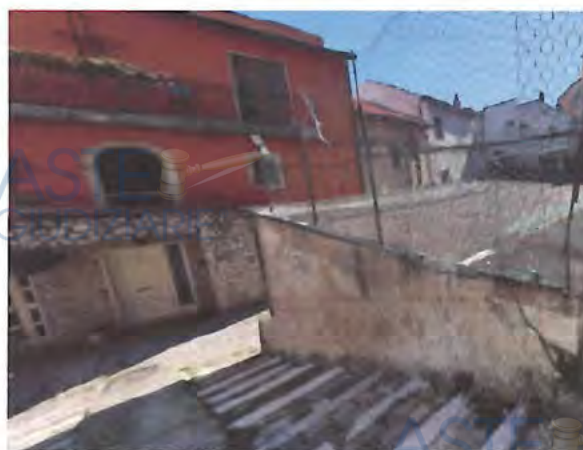
TERRENO:

Il terreno è posto a cinque minuti a piedi dal deposito risulta essere incolto con una superficie di mq 180.

Planimetria deposito:



Vista fabbricato dove insiste il deposito



Andrea Ciubini
Geometra

4) DATI CATASTALI:

Al C.F. del Comune di Castellino del Pistoia, il rudere depositato e il rudere risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà S. [REDACTED] la quota di proprietà di 1/6 e così rappresentati:

CATASTO FABBRICATI

FG.	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	SUP. TOT.	INDIRIZZO	RENDITA
15	178 849	1 1	C/2	2	46 mq	71 mq	Via San Nazario 20 Piano T	€ 59,39
15	849	3	F/2					

Al C.T. del Comune di Castellino del Pistoia, il terreno risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà S. [REDACTED] la quota di proprietà di 1/3 e così rappresentato:

CATASTO TERRENI

FG.	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	SUP. TOT.	RENDITA
15	35		uliveto	2		180 mq	D. € 0,46 A. € 0,28

5) CONFINI:

- Il locale deposito e il rudere confinano su più lati con via Case, via San Nazario, stessa proprietà s.s.a.;
- I terreni del foglio di mappa 15 confinano con le particelle 27-28-36-1132 s.s.a.;

6) ATTI DI PROVENIENZA:

I BENI SONO PERVENUTI ALL'ATTUALE PROPRIETÀ A SEGUITO DI DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/07/2016 Pubblico ufficiale [REDACTED] di DICOMANO (FI) - UU Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 990 [REDACTED] in data 03/03/2017 - SUCC. PER MORTE [REDACTED] n. 1985.2/2017;

7) STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sopradescritti risultano occupati dai proprietari.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 335-7774816, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

8) URBANISTICA:

Trattasi di immobile edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, ai fini della legittimità dell'immobile non è stata trovata nessuna pratica edilizia e pertanto si fa riferimento alla planimetria catastale. Si precisa che l'immobile risulta commerciabile.

9) STIMA:

Ai fini della valutazione immobiliare, si è proceduto alla ricerca di atti pubblici di beni analoghi per collocazione e tipologia, non avendo trovato nessun atto utile allo scopo vista la particolare natura dei beni, si sono valutate offerte di vendita di beni analoghi in zone vicine, per una migliore valutazione si è proceduto alla comparazione attraverso i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Castellino del Biferno) oltre che tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona.

Tali valutazioni riportano valori di mercato compresi fra un minimo di €/mq 210,00 e un massimo di 310,00 €/mq riferiti ad immobili in normale stato conservativo.

In considerazione dei parametri sopra descritti, tenuto conto della tipologia, della sua collocazione nel territorio, **del medio stato di manutenzione e del fatto che la**, si stima congruo un valore di **200,00 €/mq**

Consistenza:

Il locale deposito e porzione del rudere ha una superficie convenzionale di mq 50.

Valore dei fabbricati:

Sup. 50 mq x 200,00 €/mq = € 10.000,00

Quota di proprietà:

€ 10.000,00 x 1/6 = € 1.666,66

Stima dei terreni: Il terreno viene stimato in € 500,00.

Quota di proprietà:

€ 500 x 1/3 = € 166,66

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 335-7774816, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

Andrea Ciubini
Geometra

VALORE TOTALE LOTTO N. 2 € 1.833,32

Per quanto concerne il valore del LOTTO n. 2, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato dell'intero lotto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita e delle tempistiche della procedura giudiziale.

Quindi sulla base del valore del LOTTO 2, pari ad € 1.833,32, viene detratto il 10% pari a € 183,33,00, ottenendo un valore di € 1.649,99,00 arrotondato ad € 1.650,00 = (millseseicentocinquanta/00).

VALORE TOTALE LOTTO N. 2 PARI AD € 1.650,00

Rimetto la presente stima e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Firenze, li 26 gennaio 2026

Il Perito

Geom. Andrea Ciubini





TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

CRON: 380512026

Verbale di asseverazione di perizia

In data 18/02/2026 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

☒ il Signor GONDI ANDREA GIUBINI

☐ la Signora _____

identificato con documento CA 73161 YA n° _____ rilasciato da

MINISTERO INTERNO IL 05/02/2026

IN FAVORE D. PROCEDURA L.G. 20/2025 SC DI COLDIRETTORI

☒ iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti (barrare la casella in caso d'iscrizione)

TECNICO GONDI ANDREA GIUBINI N. 6086

Ammonit 0 ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il/la comparente presta il giuramento ripetendo le parole: "giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

[Signature]

IL FUNZIONARIO

[Signature]
Il Funzionario
Dott. Antonio Pinto

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

