

TRIBUNALE di PERUGIA
Terza Sezione Civile
- Ufficio Fallimentare -

[REDACTED]
Fallimento n. 40/2006
[REDACTED]

CTU Arch. Luca Punzi

STIMA SOMMARIA

Il bene oggetto della presente stima è costituito da un box auto situato a Perugia e più precisamente in Via Serafino Siepi Snc.

L'immobile risulta essere di categoria c/6, dunque si tratta di un box auto censito al locale catasto urbano al Foglio 233 Particella 1928 Subalterno 31, di Consistenza pari a 23 mq e Superficie Catastale 27 mq.

Si giunge all'immobile, confinante con altri due box, da un'entrata comune posta su strada in via Serafino Siepi snc.

Il box è caratterizzato da una configurazione planimetrica di forma rettangolare.

Il bene è catastalmente intestato a [REDACTED]

[REDACTED] per proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

con [REDACTED]

[REDACTED] proprietà

per 1/2.

VALUTAZIONE

L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo anche sulla base di prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quelli in oggetto.

Si riportano in Allegati le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate quale valore iniziale indicativo di raffronto.

L'immobile ha una consistenza di 27 mq.

Si sceglie come corretto valore di stima il valore minimo della forbice dei valori immobiliari dell'Osservatorio del Ministero delle Finanze pari a 680 €/mq, per il cattivo stato dell'immobile, anche confrontato con i valori di mercato di immobili simili che ne confermano la corretta valorizzazione.

Si calcola: $27\text{mq} \times 680 \text{ €/mq} = 18.360 \text{ €}$ che si arrotondano a 18.000 €.

La quota di proprietà da stimare relativa al soggetto fallito è del 50% indiviso del box in oggetto. Considerando che si tratta di una quota indivisa di

un bene, e dunque di appetibilità e commercialità minore rispetto ad un bene intero, dopo aver diviso il valore della quota al 50%, si applicherà un coefficiente correttivo in diminuzione del 25%.

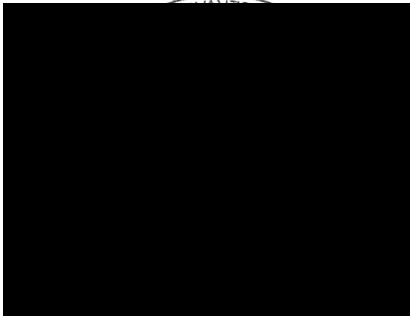
Si calcola dunque il valore della quota: $18.000 \text{ €} \times 50\% = 9.000 \text{ €}$.

Si applica il coefficiente correttivo: $9.000 \text{ €} - 25\% = 6.750 \text{ €}$.

Si conclude dunque che il valore venale di mercato della quota del 50% indiviso del bene in oggetto può essere correttamente valorizzato in 6.750 € (Seimilasettecentocinquanta Euro).

Roma, 11/11/2025

Il Tecnico
Arch. Luca Punzi



ELENCO ALLEGATI:

1. Fotografie
2. Visura catastale
3. Valori OMI

1) Fotografie





2) Visura Catastale

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2020

Data: 03/04/2020 - Ora: 17.23.42 Fine
Visura n.: T114454 Pag: 1

Dati della richiesta	MICCIONI LORENZO
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PERUGIA

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PERUGIA(Codice G-478) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	Urbana	233	1928	31	1		C/6	5	23 m²	Totale: 27 m²	Euro 93,84	VIA SERAFINO SIEPI SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: di stadio: unita' costituita con denuncia prot. 5249/1978 (assegnazione subalterno) - ist. 330067/2012
Notifica: effettuata il 25/09/2013 con prot. n. PG0376771/2012 del 18/12/12

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/03/2009 protocollo n. PG0000001 (visura in atti dal 03/01/2013 Repertorio n.: 344 Rogante: TRIBUNALE CIVILE Sede: PERUGIA Registrazione: UU Sede: PERUGIA n. 825 del 10/03/2009 AGGIUDICAZIONE DI IMMOBILE (n. 87.1/2013)			

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

3) Valori OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PERUGIA

Comune: PERUGIA

Fascia/zona: Centrale/PELLINI,%20PIAGGIA%20COLOMBATA,%20%20XX%20SETTE
Codice zona: B2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano e Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1350	L	5,3	7,2	L
Abitazioni civili	Scadente	600	900	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	930	1250	L	3	4,5	L
Abitazioni signorili	Normale	1350	2000	L	6	8,5	L
Autorimesse	Normale	380	560	L	1,2	1,7	L
Box	Normale	680	990	L	2,2	3,2	L
Posti auto coperti	Normale	520	770	L	1,7	2,4	L
Posti auto scoperti	Normale	360	520	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	Normale	1300	1850	L	4,4	6,5	L

Stampa

Legenda

