

PERIZIA DI STIMA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N.12/2024

Premessa:

Su istanza dell'Avv. Filippo Cruciani, relativa alla Procedura di Liquidazione controllata n.12/2024, il Giudice Dott.ssa Stefania Monaldi in data 04/03/2025, autorizzava la nomina di Perito Estimatore dello scrivente Geom. Claudio Luchetti al fine di determinare il piu probabile valore di mercato degli immobili meglio descritti di seguito.

A tale fine lo scrivente dichiara di bene e fedelmente adempiere.

Operazioni peritali svolte:

Preliminarmente, il sottoscritto si recava presso l'immobile posto nel Comune di Lisciano Niccone in Via Lisciano Niccone n.35, eseguendo delle operazioni di rilievo e controllo geometrico e riscontro documentale, oltre a redigere la documentazione fotografica.

A completamento del sopralluogo effettuato, in data 27/03/2025 al Prot.1227, lo scrivente procedeva con la richiesta di accesso agli atti documentali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lisciano Niccone, che successivamente, trasmetteva copia mediante pec, della documentazione tecnica.

Ottenuto tutta la documentazione urbanistica, lo scrivente, si recava nuovamente presso l'immobile al fine di verificare la perfetta rispondenza dello stato dei luoghi con i progetti approvati.

Individuazione catastale dei beni:

I beni risultano essere censiti al C.F. del Comune di Lisciano Niccone, al foglio di mappa n.15 part. 556 cat. A/7 cl.01 cons. 7,5 vani RC € 735,95, Via Lisciano Niccone n.35 (fabbricato e corte esclusiva) e al C.T. di detto comune al foglio di mappa n.15 con la part.556 (ente urbano) mq. 3035.

Stato di possesso:

Gli immobili sopra descritti sono intestati a:

..... per la quota di 4/6;
..... per la quota di 1/6;
..... per la quota di 1/6.

L'intestazione attuale è scaturita a seguito della successione n.147635 Vol.n.88888 del 04/04/2025 di

Accertamento della proprietà:

Lo stato di possesso e l'intestazione catastale è coerente con le visure ipotecarie, dove la ditta risulta intestata come sopra.

Attualmente l'immobile risulta non abitato.

Descrizione analitica dei beni:

L'immobile è situato in una bella zona di alta collina, nella campagna che precede il l'abitato nuovo di Lisciano Niccone, in una zona lussureggiante e ricca di boschi, si procede, mediante una piccola deviazione, che dalla viabilità principale, collega la zona del Lago con il comune di Lisciano Niccone.

Nelle immediate vicinanze, e sempre procedendo lungo la medesima viabilità sterrata e non asfaltata, si giunge all'antico abitato del Castello di Lisciano Niccone, quindi il contesto dove l'immobile sorge oltre ad essere fortemente attrattivo dal punto di vista ambientale e paesaggistico è connotato anche da un pregevole sito di interesse storico ed architettonico.

Dalla viabilità non asfaltata, si entra nel compendio in oggetto, costituito da una fabbricato di abitazione posto al centro di una terreno di pertinenza, in larga parte adibito a incolto e bordato da una zona a bosco con la presenza di numerosi alberi ad alto fusto e cespugli.

Il fabbricato di abitazione è posto ad una quota leggermente inferiore rispetto alla viabilità secondaria che vi conduce ed è costituito da un gradevole edificio dalle forme basiche e pulite, di pianta rettangolare e andamento regolare e tozzo, dove anche le partizioni vuoto/pieno costituite delle aperture esterne, sono regolari ed armoniche. Lo stesso è realizzato in struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata in

color rosa e coperto da due falde di tetto a capanna in latero-cemento, così come il solaio di interpiano; si articola su due piano fuori terra dove il piano terra, è leggermente rialzato rispetto al piano di campagna, così da creare uno spazio vuoto adibito ad intercapedine contro terra.

È composto da un piano terra a cui si accede salendo la scala esterna, costituita da un corpo autonomo, che si sviluppa in corrispondenza del prospetto anteriore e sinistro, ponendosi di fronte all'ingresso; varcando quest'ultimo, si è immessi nel soggiorno/pranzo dotato di caminetto, in fondo al quale è presente la cucina, mentre attraverso il corridoio di sinistra si accede alla zona notte, al bagno del piano e alla scala di collegamento che conduce al piano primo, dove è presente una camera ed un bagno, oltre al corridoio di sbarco e una pregevole terrazza a pozzo completamente inserita all'interno della falda di tetto che copre parte del piano terra.

I vani interni sono tutti rifiniti a civile, quindi abitabili, le finiture interne, quali pavimenti, rivestimenti e infissi interni sono di buona qualità, mentre sono di particolare pregio gli infissi esterni, realizzati artigianalmente in legno di castagno massello, dotati di sportelloni esterni del medesimo materiale, peraltro in buono stato di conservazione, abbisognando soltanto, della normale manutenzione ordinaria.

Nel complesso il fabbricato di civile abitazione è in buono stato di conservazione, anche per la scelta dei materiali con cui è stato costruito, di innegabile qualità.

La corte circostante ed esclusiva, costituisce il giardino del fabbricato, anche se da tempo non curato e quindi incolto, dove si rileva la presenza di materiali di varia natura come lamiera, plastica, gomme e ciarpame in genere, accatastato disordinatamente nel corso del tempo, in particolare, in prossimità del limitare della proprietà, in corrispondenza dell'area boscata, è presente un manufatto riconducibile ad un pollaio/stalla, edificato con materiali poveri e di recupero, parzialmente crollato a terra che, come il resto, dovrà essere rimosso e smaltito in discariche autorizzate; nelle adiacenze di quest'ultimo è presente un pozzo freatico.

Verifica della regolarità Edilizia Urbanistica:

In data 27/03/2025 lo scrivente ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lisciano Niccone ed è emerso che l'immobile è legittimo dal punto di vista urbanistico e più precisamente è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.1/94 del 21/04/1994 avente per oggetto "la costruzione di un fabbricato rurale per abitazione ed annesso magazzino";

successivamente è stata rilasciata la C.E. 6/96 del 15/02/1996 avente per oggetto la "variante in corso d'opera" del solo fabbricato di abitazione.

Il fabbricato è sprovvisto di agibilità.

Il fabbricato di abitazione mostra delle lievi difformità rispetto i progetti approvati, in primo luogo la scala di accesso al piano rialzato del fabbricato, è stata realizzata con forma planimetrica ed altezza diversa da quanto approvato, ma trattandosi di un volume tecnico, non costituisce SUC in base all'art.17 comma 2 lett.d) del RR 2/15, quindi di semplice regolarizzazione, così come la maggior altezza del fabbricato dovuto all'innalzamento della quota di imposta dello stesso, a causa della natura rocciosa del sito che ha impedito ulteriori scavi.

Anche le variazioni prospettiche dovute alla realizzazione di un'apertura in meno al piano primo in corrispondenza del prospetto nord-est e altre aperture praticate sull'intercapedine a piano terra, sono semplicemente regolarizzabili.

L'altezza massima del fabbricato è comunque legittima in forza dell'art. 90 comma 7, e calcolata in base all'art. 18 del RR 2/15.

Il magazzino rimessa attrezzi agricoli, autorizzato con la prima C.E. non è stato edificato.

L'area in cui ricade il sito è classificata nel P.R.G. vigente del Comune di Lisciano Niccone con il simbolo Ea (aree prive di particolare interesse agricolo), in parte Eb (aree boscate), mappata come "frane quiescenti o stabilizzate" e non sono presenti vincoli paesaggistici in base al D.lgs 42/04.

Dal punto di vista della regolarizzazione urbanistica sarà necessario procedere a sanatoria edilizia per le difformità meglio descritte in narrativa, il cui costo è ipotizzabile in € 8.000,00 circa, comprensivo di sanzioni edilizie e pratiche tecniche, mentre la ripulitura del sito e del conferimento in discarica è quantificabile in € 4.000,00 circa.

Verifica della regolarità catastale:

In fase di sopralluogo si è verificata la corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali, le quali però, non trovano corrispondenza con i progetti approvati.

Valutazione immobili:

Data la natura e le caratteristiche del bene, il criterio di valutazione adottato per la stima degli immobili è il principio dell'estimo sintetico comparativo, attraverso l'applicazione della media dei valori risultanti dal Bollettino dei prezzi semestrali del

Borsino Immobiliare della Regione Umbria e quelli desumibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, applicato al mq.

Nella determinazione del valore al mq. si è tenuto anche conto del momento storico in cui la stima viene redatta, risentendo il mercato immobiliare di una crisi ormai decennale, se pur in lenta ma costante ripresa, per tale motivo, si è cercato di adattare quanto piu possibile tali dati alle caratteristiche peculiari del bene, il buon livello di manutenzione e conservazione, la consistenza e la destinazione, la sua localizzazione, la disponibilità e sopra tutto la tipologia.

Foglio n.15 part.556

Piano terra

Appartamento

Mq. $99.36 \times 1.200,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 119.232,00$

Piano primo

Appartamento

Mq. $34.56 \times 1.200,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 41.472,00$

Corte

Mq. $3035 \times 5,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 15.175,00$

Totale € 175.879,00

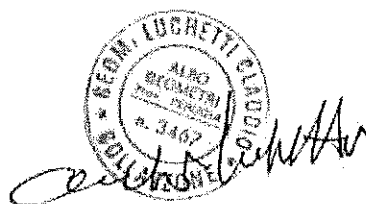
Costi per il conseguimento della sanatoria edilizia:

Come descritto nel capitolo della "regolarità urbanistica" il costo presunto della pratiche tecniche volte alla regolarizzazione potrebbero essere quantificate in circa € 8.000,00 mentre quelle relative alla ripulitura in € 4.000,00 circa.

Tanto doveva lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

Deruta, 21/08/2025

Geom. Claudio Luchetti



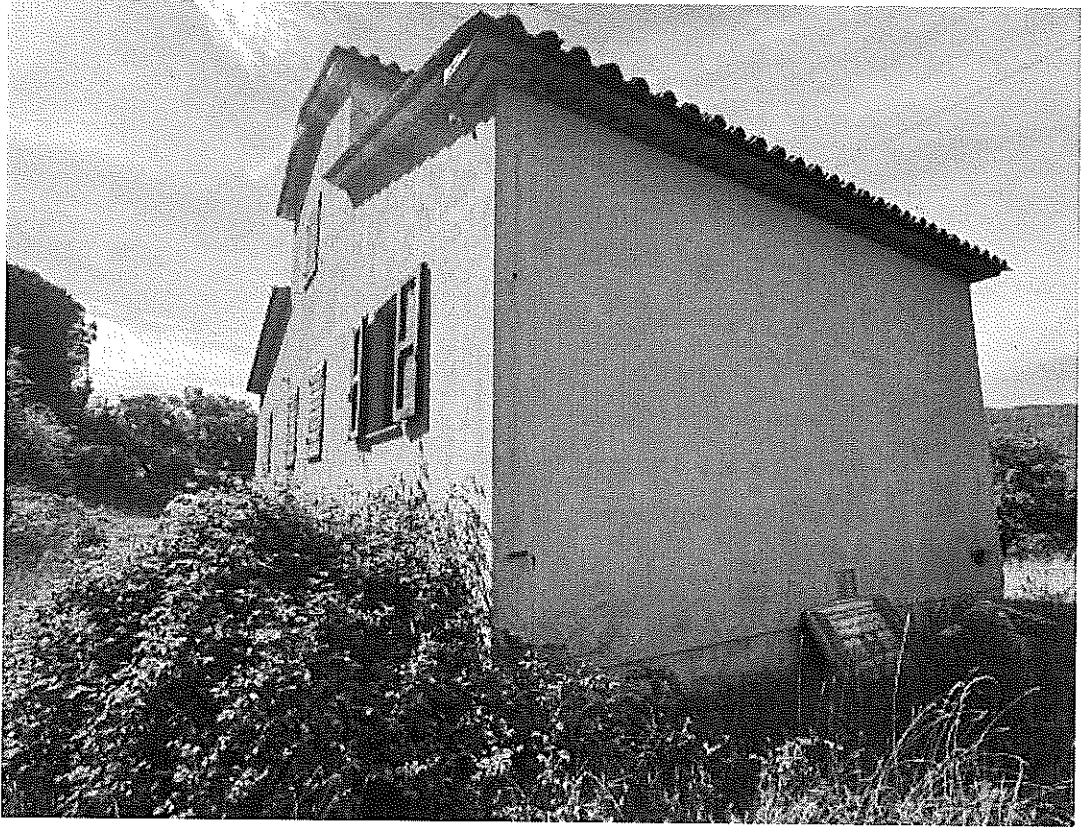
Allegati:

- documentazione fotografica;
- P.R.G.;
- Precedenti edilizi;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa;
- visura catastale.

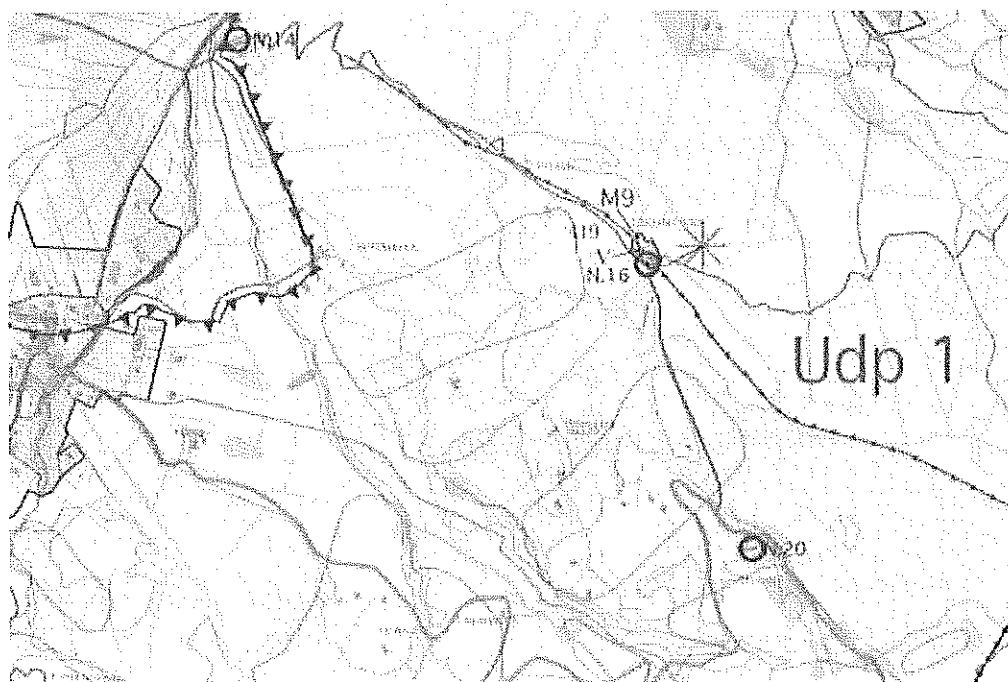
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







ESTRATTO PRG



Ambiti delle Risorse Agricole dello Spazio Rurale

-  Ea: aree prive di particolare interesse agricolo
-  Eb: aree boscate
-  Ep: aree di particolare interesse agricolo

Reticolo idrografico rischio idrogeologico ed elementi reru

-  invasi e reticolo idrogeologico
-  vincolo idrogeologico
-  frane quiescenti e stabilizzate
-  fascia di rispetto idraulico : fascia A
-  fascia di rispetto idraulico : fascia B
-  fascia di rispetto idraulico : fascia C
-  aree potenzialmente a rischio idraulico derivante dalla presenza di invasi collinari
-  aree a rischio idraulico R4 - P.A.I.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIE

COMUNE DI LISCIANO NICCONI

PROVINCIA DI Perugia

PRATICA EDILIZIA N. 1/94

ANNO 1994

RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA

IL SINDACO

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, comma 8, della legge 6 agosto 1967, n. 765, che sostituisce l'art. 31 della vigente «Legge Urbanistica»;

RENDE NOTO

che è stata rilasciata concessione n. 1/94 in data 21.4.1994
a nome di AG
per costruzione fabbricato rurale per abitazione ed accessorio rurale
destinato a rimessa attrezzi in loc. Vigna
in Lisciano Nicconi
mappale n. 243 foglio n. 15 da destinare a fabbricati rurali

Chiunque può prendere visione, presso l'Ufficio comunale, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della stessa.

il 21 aprile 1994

IL SINDACO

Adriano Soli

10 bolli e/o allegati

Il presente avviso è stato affisso all'Albo Pretorio dal 21-4-94

6-5-94

come da attestazione del Messo Comunale.

IL SEGRETARIO COMUNALE



[Signature]



COMUNE DI LISCIANO NICCONE

C.A.P. 06060

PROVINCIA DI PERUGIA

C.F. 80010100545

N. 288 di Prot.

Addi 26-1-96

Risposta a nota N. _____ del _____ Div. _____ Sez. _____

Richiesta rilascio concessione edilizia.

OGGETTO: _____

Allegati N. _____

Al SIG.

S. MARIA DELLE VIRTU'

LISCIAVO NICCON

Sigla _____

Facendo seguito alla richiesta presentata il 24/1/96
ai fini del rilascio della concessione edilizia, si comunica che,
il responsabile del procedimento è il Dr. Francesco CARBONARA-SEGRE
TARIO COMUNALE giunto quanto espressamente disposto dalla normati
va vigente in materia.

Tanto si comunica ai sensi della L. 4.12.1992, n. 493 art. 4
comma 2.

Distinti saluti.

IL SINDACO
(Adamo SOLLEVANTI)

22



PLANIMETRIE CATASTALI

Data: 12-04-2023 - n. 166702 - Richiedente: LCHCLD63E2PG478T

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

DECLASSIFICATION PROTOCOL N. PG01-11501 07/04/2000

Planinotris di 4.1.9. in Comune di Lisofano Nicotina

Via Luciano Maccone

DAY, SMC

IDENTIFICATIVE CATALAN:

Sections:

Foglia: 18

Partimela: 556

Subalternos:

Compilata da:

Pauline Paulo

140x110 all'albo

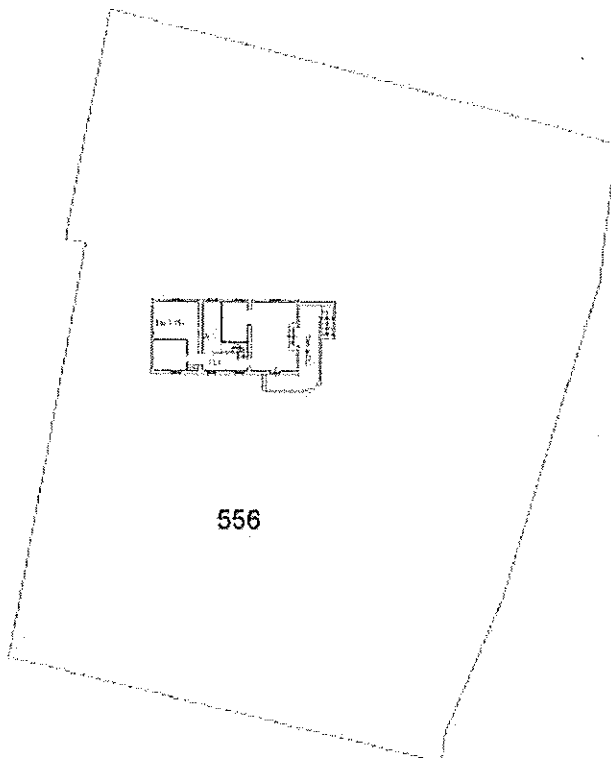
SECRET

பெரிய, சிறியவர்கள்

N. 4745

विश्वेश्वर प. १

Scale 1: 500



556

Piano Terra

Utrina planumbona in art.

Doc: 12-04/2011 - n. T55701 - Richiedente: LCHOLD63E29C478T

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

1. *Author's address:* Dipartimento di Fisica, Università di Pisa, I-56126 Pisa, Italy. E-mail: marco.fabrizi@unipi.it

Data: 12/04/2025 - n. T85702 - Richiedente: LCHCLD63E9G478T

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollata n. PG0124715 del 07/04/2009

Pianimetria di n. 1.0. in Comune di Lasciano Niccone

Via Lasciano Niccone

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 556

Subalterno:

Compilata da:

Paolucci Paolo

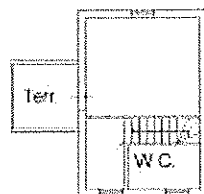
Iscritto all'albo:

Geometri

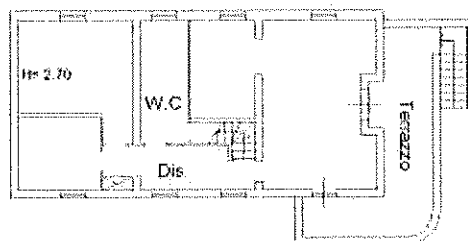
Prov. Perugia

N. 4745

Scheda n. 2 Scala 1:200



Piano Primo



Piano Terra

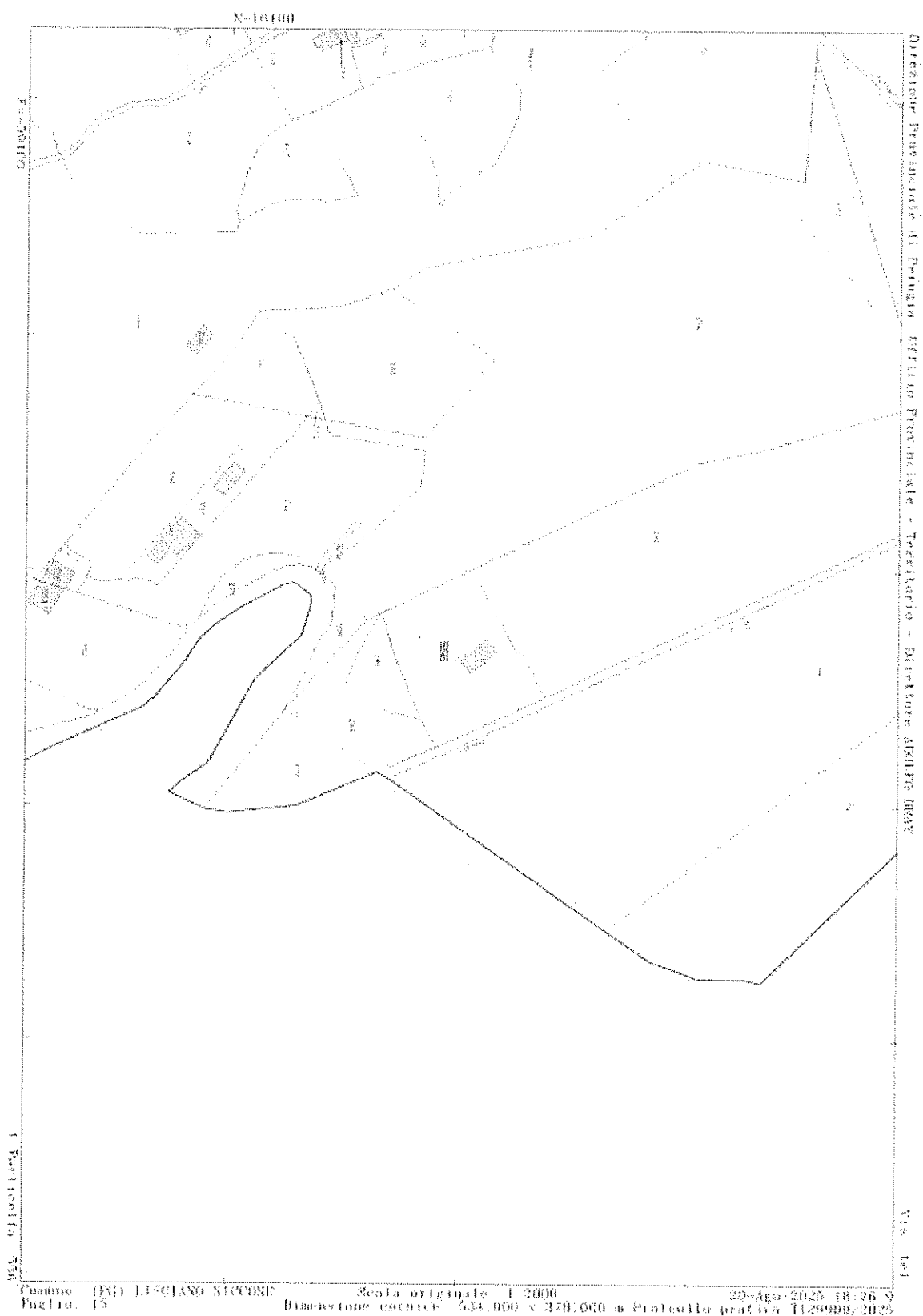
Ultima planimetria in atti

Data: 12/04/2025 - n. T85702 - Richiedente: LCHCLD63E9G478T

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2025 - Comune di LASCIANO NICOONE (PG) - Foglio 13 - Particella 556 - Subalterno 1
VIA LASCIANO NICOONE n. SNC Perugia

ESTRATTO DI MAPPA



Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 08/09/2025

Dati della richiesta	Terrani e Fabbricati sit nel comune di LISCIANO NICCONE (E613) provincia PERUGIA
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di LISCIANO NICCONE (Codice E613) Catasto del Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI							
N.	Ser. Litteari	Foglio	Numero	Sub	Zona Cata.	Adico Zoni	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori	
1		15	556				A/7	1	7,5 vani	Totale: 281 m² Totale esclusa area coperta: 137 m²	Euro 735,95	VIA LISCIALE NICCONE n. 556 PIANO 1-1 Visurazione del 09/11/2015 - Intervento in visura dei dati da aggiornare.	Amministrazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati
Totale: vani 7,50 Rendita: Euro 735,95

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	PROPRIETÀ REGISTRATE	DIRITTI E ONERE ALI
1			(1) Proprietà 2/3
2			(1) Proprietà 1/6
3			(1) Proprietà 1/6
DATI AGGIUNTIVI DA			
SUCCESSIONE EX LEGGE DI CUGLIANIELLO del 26/12/2017 Sede PERUGIA (PG) - per la successione Valore 533,55 n. 14763 registrata al data 04/04/2025 - Trascrizione n. 5540 L.2025 Registro PI di PERUGIA in data 09/09/2025			

Totale Generale: vani 7,50 Rendita: Euro 735,95

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

