

Beni in Comune Chignolo Po, Fraz. Lambrinia – Via Burrone n.37

Lotto DUE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA

A. Porzione di appartamento sito nel Comune Chignolo Po, Fraz. Lambrinia – Via Burrone n.37

Composto da:

al piano terra camera, disimpegno, bagno e ripostiglio.

Si evidenzia che detta porzione di unità è di fatto unita con la confinante in lato est, l'accesso avviene proprio da quest'ultima e gli impianti sono unici per entrambe le porzioni.

Annesso all'unità locale cantina in vano di solaio al piano primo, posto in lato opposto alla corte comune, il cui accesso avviene dal locale cantina, di cui al precedente lotto.

Proprietà:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 2/9 di piena proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 2/9 di piena proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 2/9 di piena proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 3/9 di piena proprietà

**Oggetto di procedura in ragione della sola quota di 2/9 del diritto di piena proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX
(Si evidenzia che per la quota disponibile manca l'accettazione tacita d'eredità)**

Identificato al Catasto Urbano come segue:

Sez. A, Foglio 15, mappale 184/1872, sub.1/3, cat. A/3, cl. 2, vani 3,5, rendita € 131,95

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A A	15	184 1872	1 3			A/3	2	3,5 vani	Totale: 47 m² Totale: escluse aree scoperte**: 47 m²	Euro 131,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA BURRONE n. 37 Piano T-1									
Notifica						Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)									

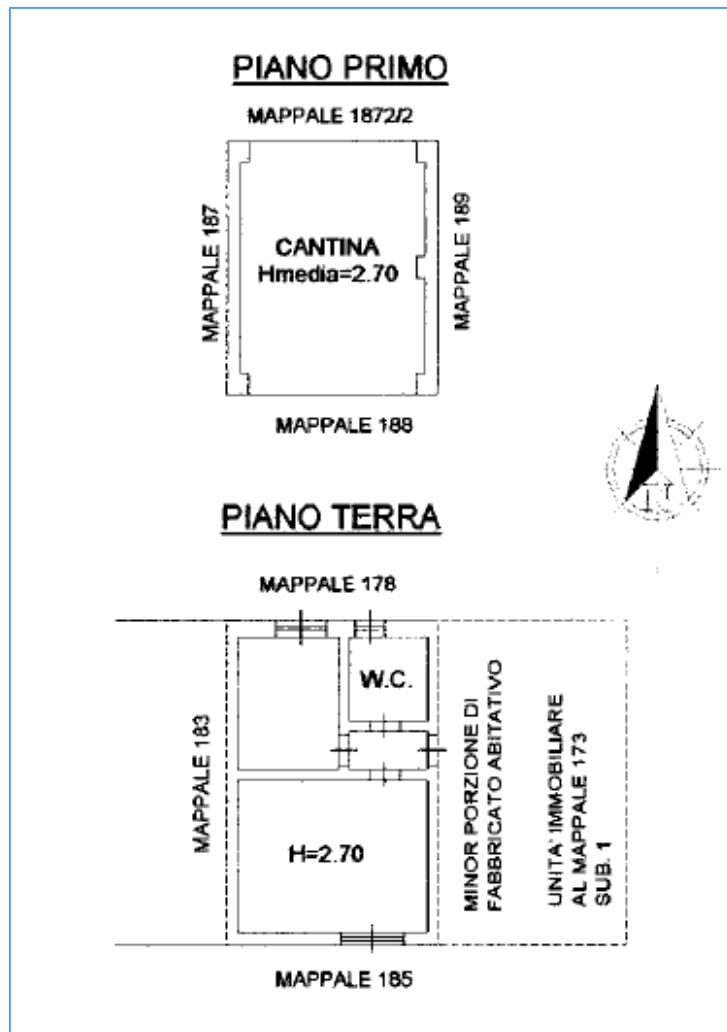
Coerenze del CORPO A:

NORD: mapp.178

SUD: corte comune al mapp.185

OVEST: mapp.182

EST: mapp.173



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica con parcheggi comuni destinati alle residenze.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il bene risultava utilizzato dalla proprietà

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuna**

4.1.3. *Precisazioni Notarili:* **Nessuna esplicita**

4.1.4. *Servitù:* **Nessuna esplicita riportata in atto**

4.1.5 *Patti e condizioni:* **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna**

4.2.2.

Sentenza di apertura di liquidazione controllata: TRASCRIZIONE del 11/11/2025 - Registro Particolare 15367, Registro Generale 22494, repertorio 183 del 24/09/2025 a favore della Massa dei creditori della liquidazione controllata del sovraindebitato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Gravante su entrambi i Lotti del presente elaborato peritale; si precisa che per il presente lotto 2 la quota riguarda solo i 2/9 di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

5. CONFORMITA' URBANISTICA

Lo scrivente perito, in data 01/04/2026, ha depositato formale richiesta d'accesso agli atti comunali per la verifica delle pratiche edilizie in essere sul fabbricato d'interesse, giusto protocollo 3045/26. Premesso che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967, dal riscontro dell'Ufficio Tecnico del Comune di Chignolo Po, in evasione alla mia richiesta, sono state recuperate e visionate le seguenti pratiche edilizie:

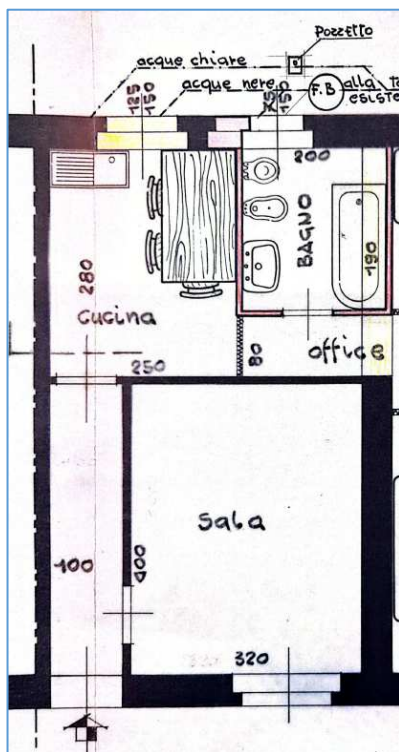
- Concessione Edilizia P.E. n.64/1977, prot. n.716, per lavori di riforma del fabbricato.
- Concessione Edilizia P.E. n.123/1977, prot. n.977, per lavori di costruzione balcone e trasformazione di finestra in porta.
- Concessione Edilizia P.E. n.95/1982, prot. n.1087, per lavori di ampliamento autorimessa.
- D.I.A. prot. 5544 del 13/12/2007 per fusione di due unità ed apertura porta interna.
- Certificato di agibilità non trovato

CORPO A – Porzione di appartamento

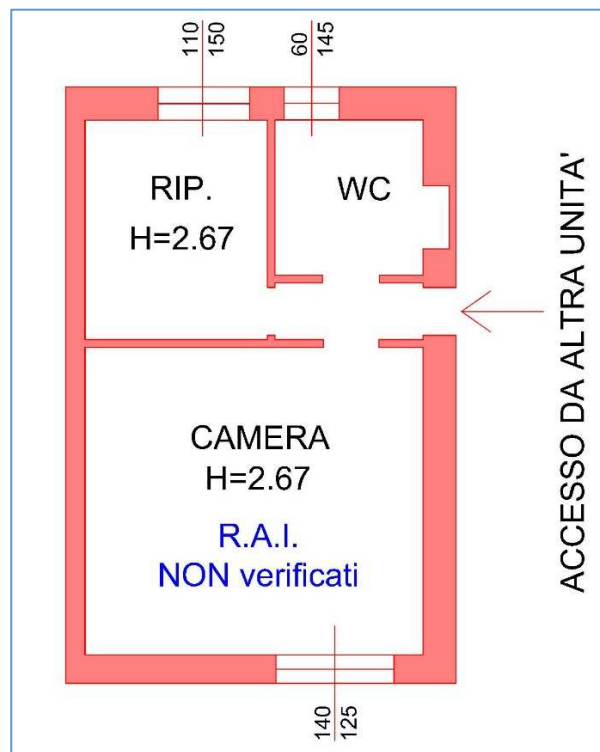
In merito alla conformità urbanistica, richiamando la P.E. n.64/1977, prot. n.716, fatto salvo la verifica da compiersi per quanto concerne lo stato legittimo dell'immobile, art. 9-bis, c.1-bis e 1-ter, DPR 380/2001 s.m.i., per quanto visionato e rilevato in fase di sopralluogo, lo scrivente perito ha rilevato significative difformità tali da rendere necessario un adeguamento urbanistico-edilizio.

È doveroso precisare che tale porzione di unità viene riprodotta graficamente sia nella Concessione Edilizia P.E. n.123/1977, prot. n.977 sia nella D.I.A. prot. 5544 del 13/12/2007 ma l'oggetto di tali pratiche è sempre e solo riferito ad interventi all'appartamento posto al piano primo, pertanto l'unica pratica d'interesse per la conformità urbanistica è quella indicata a pagina precedente.

Si riporta stralcio della tavola progettuale e dello schema dello stato dei luoghi, omettendo di riprodurre la porzione in lato est, da cui di fatto si accede, in quanto estranea alla presente procedura.



Stato concessionato



Stato dei luoghi

Queste le principali criticità urbanistiche:

- Altezze interne non regolamentari: L'altezza utile interna dei locali è risultata pari a 2,67 ml. Tale misura è in difformità rispetto ai requisiti minimi igienico-sanitari inderogabili imposti dal D.M. 05/07/1975 (pari a 2,70 ml). Tuttavia, alla luce delle recenti modifiche introdotte dalla L. 105/2024 (Decreto Salva Casa), tale discostamento dimensionale (3 cm) rientra nei limiti della tolleranza del 2% applicabile ai requisiti igienico-sanitari (con limite tollerato fino a 2,646 ml), così come disposto dall'art. 34-bis, comma 1-ter, del D.P.R. 380/01.
- Difformità prospettiche (Bucature): Le dimensioni geometriche delle aperture finestrate in facciata nord non corrispondono a quelle indicate e assentite nelle tavole della concessione, in lato sud non si ha invece alcun riferimento dimensionale.

- Traslazione planimetrica dei divisori interni: Anche visivamente è possibile notare che vi sono difformità significative nella distribuzione interna dei locali con demolizione di tavolato divisorio del corridoio e trasformazione del locale cucina in ripostiglio.
- Rapporti aeroilluminanti non regolamentari: Nel locale camera, avendo quest'ultimo annesso nella propria superficie il corridoio, non vi sono più i requisiti minimi igienico-sanitari inderogabili imposti dal D.M. 05/07/1975 (rapporto di 1/8 tra superficie finestrata ed utile di pavimento).

Conclusioni sulle regolarizzazioni edilizie e incidenza sul valore

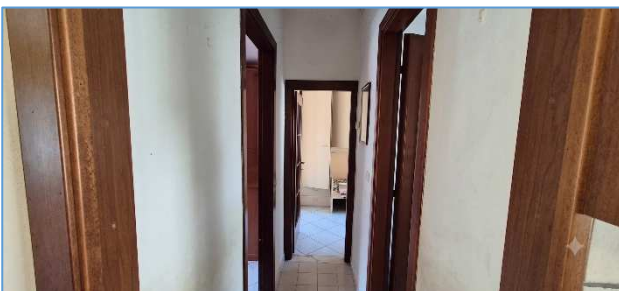
Sulla scorta delle difformità rilevate, il cespite non risulta allo stato legittimo. Per ricondurre l'immobile alla parziale conformità urbanistico-edilizia ed aggiornare l'esatta rappresentazione dei luoghi per quanto riguarda le tramezzature interne e i prospetti, sarà necessario istruire e presentare una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi della normativa vigente, unitamente al deposito di un Certificato di Idoneità Statica (C.I.S.), resosi necessario in virtù dell'avvenuta modifica dimensionale delle bucatore in facciata.

Lo scrivente CTU, cautelativamente, reputa congruo indicare i costi tecnici professionali per l'espletamento di tale iter in € 2.000,00, oltre sanzioni amministrative che verranno stabilite dall'amministrazione comunale competente.

Di tale onere si terrà conto operando una pari decurtazione dal più probabile valore di mercato in sede di valutazione finale.

Infine, per quanto attiene specificamente il mancato raggiungimento dei R.A.I., tale circostanza rappresenta un limite ed un vizio non emendabile tramite mere pratiche amministrative. L'impossibilità di garantire i requisiti minimi igienico-sanitari ordinari per i locali di permanenza – con inevitabili preclusioni sul rilascio o sull'attestazione del requisito di Agibilità – costituisce una riduzione del valore intrinseco dell'unità. Di tale limite lo scrivente perito ne terrà conto applicando una proporzionata svalutazione commerciale nella determinazione del prezzo base d'asta del lotto.

Si invitano i possibili aggiudicatari ad avvalersi di un professionista del settore per un'attenta analisi volta ad approfondire gli aspetti e le criticità evidenziate.

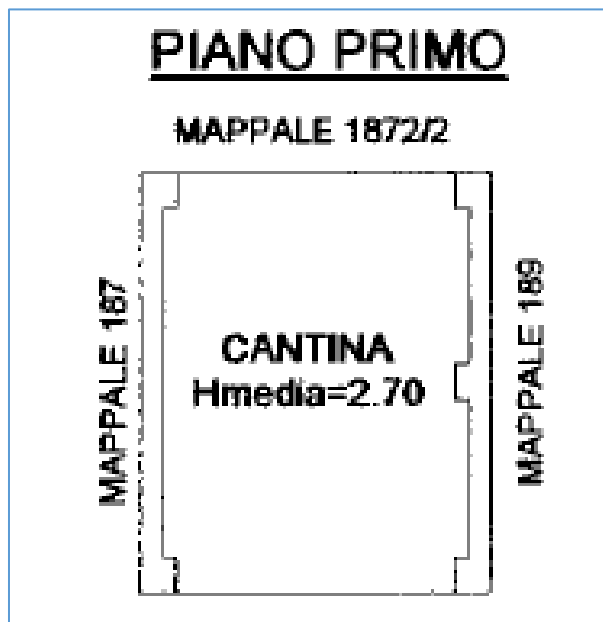




CORPO A – Vano accessorio cantina

In merito alla conformità urbanistica del locale accessorio lo scrivente perito, fatto salvo la verifica da compiersi per quanto concerne lo stato legittimo dell'immobile, art. 9-bis, c.1-bis e 1-ter, DPR 380/2001 s.m.i., **non** ha reperito nulla presso il preposto Ufficio, pertanto non può esprimere alcun parere di conformità urbanistica diretto bensì ricondurrà lo stesso al confronto con i documenti catastali.

Si riporta lo stralcio planimetrico catastale precisando che non è stato possibile ispezionare il vano di solaio in quanto allo stesso si accede solo da una botola presente nel locale cantina del Lotto 1, sprovvista di scala.



Lo scrivente CTU, cautelativamente, ritiene che lo stesso vano possa essere conforme allo stato dei luoghi.

Si invitano i possibili aggiudicatari ad avvalersi di un professionista del settore per un'attenta analisi volta ad approfondire gli aspetti evidenziati.



Giudice: Dott.ssa Lisa Martinelli
Perito: Geom. Jacopo Bricca

In generale la porzione di appartamento si trova in sufficienti condizioni, con caratteristiche dell'epoca, a cui sarà necessario ed obbligatorio un adeguamento impiantistico in quanto tutti gli impianti presenti sono di fatto uniti e legati alla porzione di appartamento al piano terra estraneo alla presente procedura.

Lo scrivente CTU, anche in questo caso terrà in considerazione tale onere nella valutazione finale.

Tipologia	ubicazione	materiale o tipologia	struttura o tipologia	rivestimento o protezione	isolamento o tipologia	condizioni
Strutture verticali	edificio		muratura		assente	non verificate
facciate	edificio		muratura	intonaco civile	assente	sufficienti
finiture interne	abitazione			intonaco civile	assente	sufficienti
infissi esterni	abitazione	legno	vetro singolo	tapparelle legno		sufficienti
porte interne	abitazione	legno-vetro			assente	sufficienti
pavimentazione	abitazione	ceramica			assente	sufficienti
Sistema di riscaldamento	abitazione	unito con altra u.i.u.				non verificate
Impianto Gas metano	abitazione	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
impianto elettrico	abitazione	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
Impianto riscaldamento	abitazione	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato				
Impianto condizionamento	abitazione	presente				
Altri impianti	abitazione	assenti				
Strutture verticali	vano cantina		muratura		assente	non verificate
finiture interne	vano cantina			al rustico	assente	non verificate
pavimentazione	vano cantina	battuto di cemento				non verificate

9. CONSISTENZA

CALCOLO SUPERFICI

Si riporta il calcolo della superficie commerciale secondo standard internazionali, il coefficiente di ragguaglio per l'appartamento (90%) è in ragione del rapporto R.A.I., inferiore ai minimi di legge.

Per la determinazione del valore di mercato lo scrivente perito ha determinato le superfici commerciali dei singoli ambienti, operazione effettuata analiticamente omogeneizzando le superfici lorde con percentuali correttive di riferimento. Le misure indicate sono state determinate dagli elaborati grafici in possesso dello scrivente perito nonchè da verifiche dirette, ove possibile, in fase di sopralluogo. Si è preso come riferimento le linee guida riportate nel D.P.R. 138/98, nella norma UNI ISO 9836/2001, nella norma UNI 10750:2005, linee ABI ed utilizzando parametri ritenuti idonei dal perito.

DESTINAZIONE	PIANO	ORIENTAMENTO	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE
DISIMPEGNO	T	interno	1,90	100%	1,90
CAMERA	T	sud	21,60	90%	19,44
RISPOTIGLIO	T	nord	8,70	100%	8,70
BAGNO	T	nord	5,70	100%	5,70
CANTINA	1	nord	28,00	25%	7,00
				SOMMANO MQ.	42,74

10. VALUTAZIONE

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso.

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					tabella indici mercantili				
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject	Saggio annuo di variazione dei prezzi				0,020
		Unità A	Unità B	S	Saggio livello di piano				-0,010
Sup. principale		140,00	120,00	16,30	Rapporto compl. area edificata/edificabile				0,00
Sup. principale (<R.A.I.)	0,90			21,60	Prezzo medio area edificata				0,00
Sup. balcone - portici	0,30				Calcolo pr. marginale sup. principale				
Sup. autorimessa	0,50		25,00		Prezzo medio comparabile A				€ 565,08
Sup. loc. cantina	0,25	70,00		28,00	Prezzo medio comparabile B				€ 566,04
Sup. accessoria	0,50				Prezzo marginale				€ 565,08
Superficie libera	0,00				Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale				
Superficie esterna esclusiva	0,10				(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento				8,40%
Determinazione della superficie commerciale					Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche				
Superficie commerciale	m ²	157,50	132,50	42,74	0% di € 0,00 = € 0,00 x Sup. commerc.				€ 0,00
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali				
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		Unità A	Unità B	
		Com parables 1	Com parables 2	S					
Prezzo totale		€ 89.000,00	€ 75.000,00	incognita					
Data		€ 7.476,00	€ 6.300,00	0	Data		€ 148,33	€ 125,00	
Sup. principale		140,00	120,00	16,30	Sup. principale		€ 565,08	€ 565,08	
Sup. principale (<R.A.I.)		0,00	0,00	21,60	Sup. principale (<R.A.I.)		€ 508,57	€ 508,57	
Sup. balcone - portici		0,00	0,00	0,00	Sup. balcone - portici		€ 169,52	€ 169,52	
Sup. autorimessa		0,00	25,00	0,00	Sup. autorimessa		€ 282,54	€ 282,54	
Sup. loc. cantina		70,00	0,00	28,00	Sup. loc. cantina		€ 141,27	€ 141,27	
Sup. accessoria		0,00	0,00	0,00	Sup. accessoria		€ 282,54	€ 282,54	
Superficie libera		0,00	0,00	0,00	Superficie libera		€ 0,00	€ 0,00	
Superficie esterna esclusiva		0,00	0,00	0,00	Superficie esterna esclusiva		€ 56,51	€ 56,51	
Servizi igienici		1	1	1	Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00	
Altra caratteristica (messa in pristino locali)		0	0	0	Altra caratteristica		€ 0,00	€ 0,00	
Livello del piano		0	0	0	Livello del piano		-€ 890,00	-€ 750,00	
Stato manutenzione (impianti da sostituire)		2	2	1	Stato manutenzione (arrotondato)		€ 5.000,00	€ 5.000,00	
Altra caratteristica (no agibilità)		1	1	0	Altra caratteristica		€ 2.500,00	€ 2.500,00	
Tabella di valutazione					MCA (Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.				
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B						
Prezzo totale		€ 89.000,00	€ 75.000,00		Sintesi conclusiva				
Data		€ 7.476,00	€ 6.300,00		Determinazione variazione % assoluta				4,55%
Sup. principale		-€ 69.900,32	-€ 58.598,73		Prezzo corretto medio €/m ²				€ 554,52
Sup. principale (<R.A.I.)		€ 10.985,14	€ 10.985,14		Calcolo del valore atteso				
Sup. balcone - portici		€ 0,00	€ -		Ponderazione		Unità A	Unità B	
Sup. autorimessa		€ 0,00	-€ 7.063,49		Attribuzione pesi %		50%	50%	
Sup. loc. cantina		-€ 5.933,33	€ 3.955,56		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%				100%
Sup. accessoria		€ 0,00	€ 0,00		Prezzo corretto medio ponderato				€ 23.602,98
Superficie libera		€ 0,00	€ 0,00						
Superficie esterna esclusiva		€ 0,00	€ 0,00						
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00						
Altra caratteristica (messa in pristino locali)		€ 0,00	€ 0,00						
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00						
Stato manutenzione (impianti da sostituire)		-€ 5.000,00	-€ 5.000,00						
Altra caratteristica (no agibilità)		-€ 2.500,00	-€ 2.500,00						
PREZZI CORRETTI		€ 24.127,49	€ 23.078,48		Valore di mercato arrotondato				€ 23.700,00

Nello specifico si è scelto quale metodo il confronto di mercato, MCA (Market Comparison Approach), che è un procedimento di stima del valore o del canone degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili a confronto simili, contrattati recentemente, di prezzo/canone noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

I valori OMI non riportano tipologie edilizie simili mentre l'osservatorio F.I.M.A.A. riporta quotazioni medie, con stato conservativo medio (max 40 anni), valori massimi pari ad € 500,00/mq. Le risultanze MCA attestano un valore medio arrotondato pari ad € 555,00/mq. che si ritiene congruo tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio, tipologiche e di manutenzione dell'unità.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ed agli European Valuation Standards (EVS).

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO (2/9)			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (2/9)
Residenziale	Mq. 42,74	€ 23.700,00	€ 5.267,00
TOTALE		€ 23.700,00	€ 5.267,00

12. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzione di stima

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Valore di quota ridotto € 5.267,00 x 15% € 790,05

Spese di adeguamento urbanistico (€ 2.000,00 x 2/9) € 444,44

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 5.267,00

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE DI QUOTA CON RIDUZIONI

Valore del lotto con riduzione al netto di adeguamenti € 4.476,95

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO CON RIDUZIONI E ADEGUAMENTI

Valore del lotto con riduzione al netto di adeguamenti € 4.032,51

Pavia, lì 03 luglio 2026

Il perito
geom. Jacopo Bricca

