

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE - CIVILE IMMOBILIARE -

Esecuzione Forzata

promossa da

AXIS SPA

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

n. Gen. Rep. **209 / 2025**

Giudice: Dott. Francesco ROCCA
Custode: IVG Vigevano

RAPPORTO DI STIMA

DI DUE APPARTAMENTI E TRE AUTORIMESSE

IN ROVESCALA (PV) VIA OREFICI N. 3

Tecnico Incaricato: geom. MARIA FRANCESCA BARILI

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3120

Iscritto all'Albo del Tribunale di Pavia al n.113

C.F. BRL MFR 66M58 G388K – P.IVA n. 01291260188

con studio a Pavia –Via Scopoli 12

Telefono 0382 – 311055

e-mail: geom.barili@gmail.com



**PROSPETTO PRINCIPALE
DEL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE
DUE APPARTAMENTI E TRE AUORIMESSE**

Lotto 1
Appartamento a piano primo
in Rovescala (PV) Via Orefici 3

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento a piano primo in Rovescala (PV) Via Orefici 3, intestato a

XXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1/1

Trattasi di

un appartamento a piano primo, compreso in un fabbricato residenziale costituito da appartamenti e autorimesse, con accesso pedonale dal civico 3 di Via Orefici, attraverso il vano scala comune.

L'appartamento, a piano primo, è composto da corridoio di ingresso, cucina, soggiorno con balcone, una camera e un bagno.

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale lorda di **mq 62,73**

Per superficie commerciale lorda complessiva si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm 50 di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 50% della superficie dei terrazzi e dei balconi, al 25% della superficie delle autorimesse e al 5% delle superfici delle aree esclusive.

Identificazione Catastale:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- proprietario per la quota di 1/1

Intestato

APPARTAMENTO						
COMUNE DI ROVESCALA – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
5	1538 sub 6	Via Orefici 3 – Piano 1°	A/3	2	Vani 3 - mq 55	€ 145,64

Coerenze dell'appartamento

A Nord Via al Castello, a Est sedime mapp 1538, a Sud Via Orefici e a Ovest vano scala comune e appartamento di altra proprietà.

Finiture

L'appartamento presenta :

pavimenti in graniglia in tutti i locali, tranne in bagno dove sono in ceramica,

il bagno è completo di lavabo, vaso igienico, bidet, vasca a sedile,

le finestre sono in alluminio con vetri termocamera di vecchia generazione e tapparelle in plastica,

la porta d'ingresso è in legno,

gli impianti di riscaldamento, energia elettrica, idraulico non sono funzionanti.

Lotto 2
Appartamento a piano secondo con cantina a piano terra
in Rovescala (PV) Via Orefici 3

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento a piano secondo, con cantina a piano terra in Rovescala (PV)
Via Orefici 3, intestato a

XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1/1

Trattasi di

un appartamento a piano secondo, compreso in un fabbricato residenziale costituito da appartamenti e autorimesse, con accesso pedonale dal civico 3 di Via Orefici, attraverso il vano scala comune.

L'appartamento, a piano secondo, è composto da corridoio di ingresso, cucina, soggiorno con balcone, una camera e un bagno, oltre a una cantina a piano terra.

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale lorda di **mq 63,91**.

Per superficie commerciale lorda complessiva si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm 50 di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 50% della superficie dei terrazzi e dei balconi, al 25% della superficie delle autorimesse e al 5% delle superfici delle aree esclusive.

Identificazione Catastale:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- proprietario per la quota di 1/1

Intestato

APPARTAMENTO CON CANTINA						
COMUNE DI ROVESCALA – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
5	1538 sub 8	Via Orefici 3 – Piano T-2°	A/3	2	Vani 3,5 - mq 60	€ 169,91

Coerenze dell'appartamento

A Nord Via al Castello, a Est sedime mapp 1538, a Sud Via Orefici e a Ovest vano scala comune e appartamento di altra proprietà.

Finiture dell'appartamento

L'appartamento presenta :

pavimenti in graniglia in tutti i locali, tranne in bagno dove sono in ceramica,

il bagno è completo di lavabo, vaso igienico, bidet, vasca a sedile,

le finestre sono in alluminio con vetri termocamera di vecchia generazione e tapparelle in plastica,

la porta d'ingresso è in legno,

gli impianti di riscaldamento, energia elettrica, idraulico non sono funzionanti.

Coerenze della cantina

A Nord Via al Castello, a Est cantina di altra proprietà e corridoio comune, a Sud autorimessa sub 1 e a sedime mapp 763 di altra proprietà.

Lotto 3
Autorimessa a piano terra
in Rovescala (PV) Via Orefici 3

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Autorimessa a piano terra in Rovescala (PV) Via Orefici 3, intestata a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1/1

Trattasi di

un'autorimessa a piano terra, compresa in un fabbricato residenziale costituito da appartamenti e autorimesse, con accesso carraio direttamente dalla Via Orefici.

L'autorimessa è costituita da un unico locale con accesso carraio.

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale lorda di **mq 12,00**.

Per superficie commerciale lorda complessiva si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm 50 di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 50% della superficie dei terrazzi e dei balconi, al 25% della superficie delle autorimesse e al 5% delle superfici delle aree esclusive.

Identificazione Catastale:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1/1

Intestato

AUTORIMESSA						
COMUNE DI ROVESCALA – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
5	1538 sub 4	Via Orefici 3 – Piano T	C/6	2	mq 12	€ 24,79

Coerenze dell'autorimessa

A Nord Via al Castello, a Est autorimessa sub 5, a Sud Via Orefici e a Ovest autorimessa di altra proprietà.

Finiture dell'autorimessa

L'autorimessa presenta :

pavimento in battuto di cemento,

saracinesca in ferro quale porta carraia di accesso

Lotto 4
Autorimessa a piano terra
in Rovescala (PV) Via Orefici 3

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Autorimessa a piano terra in Rovescala (PV) Via Orefici 3, intestata a

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1/1

Trattasi di

un'autorimessa a piano terra, compresa in un fabbricato residenziale costituito da appartamenti e autorimesse, con accesso carraio direttamente dalla Via Orefici.

L'autorimessa è costituita da un unico locale con accesso carraio.

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale lorda di **mq 10,00**.

Per superficie commerciale lorda complessiva si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm 50 di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 50% della superficie dei terrazzi e dei balconi, al 25% della superficie delle autorimesse e al 5% delle superfici delle aree esclusive.

Identificazione Catastale:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1/1

Intestato

AUTORIMESSA						
COMUNE DI ROVESCALA – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
5	1538 sub 5	Via Orefici 3 – Piano T	C/6	2	mq 9	€ 18,59

Coerenze dell'autorimessa

A Nord Via al Castello, a Est sedime di pertinenza del fabbricato, a Sud Via Orefici e a Ovest autorimessa sub 4.

Finiture dell'autorimessa

L'autorimessa presenta :

pavimento in battuto di cemento,

saracinesca in ferro quale porta carraia di accesso

Lotto 5
Autorimessa a piano terra
in Rovescala (PV) Via Orefici 3

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Autorimessa a piano terra in Rovescala (PV) Via Orefici 3, intestata a

XXXXXXXXXXXXXXXXXX- proprietario per la quota di 1/1

Trattasi di

un'autorimessa a piano terra, compresa in un fabbricato residenziale costituito da appartamenti e autorimesse, con accesso carraio direttamente dalla Via Orefici.

L'autorimessa è costituita da un unico locale con accesso carraio.

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale lorda di **mq 15,00**.

Per superficie commerciale lorda complessiva si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm 50 di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25), oltre al 50% della superficie dei terrazzi e dei balconi, al 25% della superficie delle autorimesse e al 5% delle superfici delle aree esclusive.

Identificazione Catastale:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1/1

Intestato

AUTORIMESSA						
COMUNE DI ROVESCALA – CATASTO FABBRICATI						
SEZ / FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
5	1538 sub 1	Via Orefici 3 – Piano T	C/6	2	mq 15	€ 30,99

Coerenze dell'autorimessa

A Nord cantina sub 8 e corridoio comune, a Est autorimessa di altra proprietà, a Sud Via Orefici e a Ovest sedime di altra proprietà mapp 763 .

Finiture dell'autorimessa

L'autorimessa presenta :

pavimento in battuto di cemento,

porta basculante in ferro quale porta carraia di accesso

2) STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, il 11 dicembre 2025, tutte le unità immobiliari oggetto della presente stima risultavano giuridicamente libere. L'accesso è stato effettuato tramite IVG Vigevano.

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A carico di XXXXXXXXXXXXXXXX

Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da Concessione a garanzia di mutuo favore di MELIORBANCA SPA con sede in Milano - Pubblico Ufficiale Notaio Franco Novelli di Milano repertorio 98919/9869 del 28.09.20073; **iscrizione** presso la Conservatoria dei RR. II di Voghera in data 09.10.2007 ai nn. 9251/1915 – Capitale € 120.000,00 - Totale € 240.000,00 – contro xxxxx per la quota di 1/1

Trascrizione contro - Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di MELIORBANCA SPA.; Pubblico Ufficiale Tribunale di Voghera rep. 504 del 23.02.2012, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Voghera in data 11.04.2012 ai nn. 2322/1838 - contro xxxxxxxx per la quota di 1/1

Trascrizione contro - Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di BRENA SPV SRL.; Pubblico Ufficiale Tribunale di Voghera rep. 5066 del 28.07.2025, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Voghera in data 12.08.2025 ai nn. 6835/5227 - contro xxxxxxxxxx per la quota di 1/1

4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario

XXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per la quota di 1/1
proprietario dal 28/09/2007 ad oggi.

Precedentemente la proprietà era di Agnes Luciano per 1/1, per acquisto da Girometta Cesare Notaio Domenico Botta di Broni del 04.09.1955 rep. 13989/9024, trascritto presso la Conservatoria RRI di Voghera il 09.09.1955 n. 3189/2834.

5) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte di un fabbricato residenziale che si trova nel centro storico del comune di Rovescala (abitanti circa 800).

Il comune di Rovescala si trova sulle colline dell'Oltrepò Pavese, nella valle del torrente Bardonezza, al confine con la provincia di Piacenza (Wikipedia).

Il contesto edificato presenta fabbricati residenziali.

La zona non presenta traffico; la strada di accesso ha poche possibilità di parcheggio.

La zona in generale risulta poco servita da mezzi pubblici di superficie e dei servizi di primaria necessità.

Le unità immobiliari si presentano in PESSIMO stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: Centro Storico del Comune di Rovescala

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): il comune di Rovescala si trova a circa km 35 da Pavia e a circa km 35 da Piacenza.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, bar, luoghi di culto, trattorie.

6) PRATICHE EDILIZIE

Durante il sopralluogo non sono state rilevate opere difformi, rispetto alla planimetrie catastali.

Il fabbricato è stato edificato prima del 01.09.1967.

Il CTU è in attesa delle eventuali pratiche edilizie presenti all'Ufficio Tecnico de Comune di Rovescala.

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
LOTTO 01					
APPARTAMENTO P.1° SUB 6					
Locali residenziali P1	59,90	1,00	59,90	Est/Sud	Pessime
Balcone	5,67	0,50	2,83		
Superficie commerciale			62,73		
LOTTO 02					
APPARTAMENTO P.2° -T SUB 8					
Locali residenziali P2	59,90	1,00	59,90	Est/Sud	Pessime
Balcone	5,67	0,50	2,83		
Cantina	3,92	0,30	1,81		
Superficie commerciale			63,91		
LOTTO 03					
AUTORIMESSA PT SUB 4					
Superficie commerciale			12,00	Sud	Pessime
LOTTO 04					
AUTORIMESSA PT SUB 5					
Superficie commerciale			10,00	Sud	Pessime
LOTTO 05					
AUTORIMESSA PT SUB 1					
Superficie commerciale			15,00	Sud	Pessime

Criterio di stima

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita in Rovescala, per immobili analoghi a quello della presente stima paria a **€/mq 250,00 per gli appartamenti e a €/mq 130,00 per le autorimesse**, tenendo conto della condizione di particolare sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Si informa che il valore intero è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale.

Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Voghera, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Rovescala rilevazione prezzi OMI 1° semestre 2025.

LOTTO 01 - APPARTAMENTO P1° SUB 6 – valore intero -

Appartamento P1° con balcone mq 62,73 € 15.682,50

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 2.389,87
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese condominiali insolite	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale	

PREZZO A BASE D'ASTA

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle riduzioni:

LOTTO 01 – appartamento - € 13.292,63

Euro tredicimila duecentonovantadue / 63

LOTTO 02 - APPARTAMENTO P2° SUB 8 – valore intero -

Appartamento P2° con balcone e cantina mq 62,91 € 15.977,50

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 2.396,62
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese condominiali insolite	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale	

PREZZO A BASE D'ASTA

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle riduzioni:

LOTTO 02 – appartamento - € 13.580,88

Euro tredicimila cinquecentottanta / 88

LOTTO 03 - AUTORIMESSA PT SUB 4 – valore intero -

Autorimessa PT mq 12,00 € 1.560,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 234,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese condominiali insolite	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale	

PREZZO A BASE D'ASTA

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle riduzioni:

LOTTO 03 – autorimessa - € 1.326,00

Euro milletrecentoventisei / 00

LOTTO 04 - AUTORIMESSA PT SUB 5 – valore intero -

Autorimessa PT mq 10,00 € 1.300,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 195,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese condominiali insolite	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale	

PREZZO A BASE D'ASTA

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle riduzioni:

LOTTO 04 – autorimessa - € 1.105,00

Euro millecentocinque / 00

