

Tribunale di Pavia  
Esecuzione Immobiliare n. 395/2024 R.G.E.I.  
Leviticus SPV S.r.L. avverso la Debitrice  
-Lotto unico-



**TRIBUNALE DI PAVIA**  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**Esecuzione Immobiliare**

N. 395/2024 R.G.E.



**LEVITICUS SPV S.r.L.**

avverso



**la Debitrice**



**Giudice delle Esecuzioni**  
**Dott. Erminio Rizzi**

data di nomina per l'incarico: 07/11/2024  
data del giuramento: 18/11/2024  
data prossima udienza: 25/03/2025



**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**-Relazione introduttiva-**



*Tecnico incaricato: Xxxx. XXXXXX XXXXX  
iscritto all'Xxxx xxxxx XXXXXXXXXXXX xx Xxxxx N. XXX  
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - P.Iva XXXXXXXXXXXXX  
indirizzo: XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX N° XX  
cellulare: XXXXXXXXXXXX  
email: xxxxxx@xxxxxx.xx  
pec: xxxxxxxx.xxxxxx@xxxxxx.xx*



**Intera proprietà immobiliare composta da fabbricato residenziale  
collabente, ripostiglio deposito oltre ad autorimessa al piano terra  
in Comune di Zeme -Pv- Via Sant'Alessandro n. 18  
-Lotto unico-**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA CHE COMPONGONO L'INTERO COMPENDIO  
IMMOBILIARE COME DA VERBALE DI PIGNORAMENTO:**

**A.1** Piena, esclusiva ed intera proprietà, per la quota pari a 1000/1000, da cielo a terra, riferita al bene immobile composto da terreno con sovrastante edificio residenziale di due piani, terra e primo, in pessimo stato di conservazione, abbandonato e collabente, con all'interno una sola abitazione, come risulta dalla scheda catastale, di due locali oltre servizi, oltre ad altro fabbricato, con il solo piano terreno in cui ci sono un ripostiglio, un deposito ed un'autorimessa, in Comune di Zeme con accesso pedonale e carrabile dalla Via Sant'Alessandro al n. 18.

Il fabbricato residenziale, come risulta dalla documentazione fotografica qui unita, al momento del sopralluogo, risultava quasi completamente privo del tetto di copertura, pareti perimetrali senza intonaco esterno, internamente un locale con pavimentazione in terra battuta, gli altri con una soletta in cls, senza servizio igienico. Non è stato possibile accedere al piano primo in quanto la scala interna era completamente occupata da detriti accumulati in seguito al crollo della copertura.

Come raffigurato nella scheda catastale depositata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pavia - Territorio Servizi Catastali in data 04/05/1993, registrata al Prot. T158814, l'abitazione al piano terra è composta dai seguenti locali: cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, locale di sgombero scala di accesso al piano primo dove c'è una camera ed una legnaia.

L'edificio residenziale, di forma rettangolare, libero su tre lati, edificato in aderenza ad altro edificio residenziale di proprietà di terzi, per il quarto lato, è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, mentre l'autorimessa ed il ripostiglio sono stati realizzati nell'anno 1975.

I dati catastali inseriti nel pignoramento del 23/09/2024 coincidono con quelli presenti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia, che individuano il bene immobile oggetto di perizia al N.C.E.U. del Comune di Zeme -Pv-, con i seguenti numeri identificativi:

- fg. 21 mapp. 31 sub 1 cat. A/4 cl. 2, vani 4,5 Via Sant'Alessandro n 18 PT-1 R.C. € 106,91;
- fg. 21 mapp. 31 sub 2 cat. C/6 cl. 2, mq. 14 Via Sant'Alessandro n. 18 PT R.C. € 26,75.

*Coerenze dell'intera proprietà come da mappa NCT:*

*a nord:* via Sant'Alessandro;

*a est:* mapp. 1596;

*a sud:* mapp. 141;

*a ovest:* Via Sant'Antonio.

Come risulta dalle visure allegate, presso l'Agenzia del Territorio di Pavia, questi beni immobili sono correttamente intestati in capo al proprietario:

- Xxxxx Xxxxxx nata a Xxxxx -Xx- il XX/XX/XXXX c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX;

coniugata in regime di separazione dei beni, titolare della piena, intera ed esclusiva quota di proprietà pari a 1000/1000.



Prezzo base d'asta della quota pari a 1000/1000

€. 19.072,50

Pavia, 16 febbraio 2025

Il Perito

**Allegato**

- Perizia Lotto unico.



Giudice Dott. Francesco Rocca  
Perito:  
3 di 3

