

**- TRIBUNALE DI FERMO -**

**STIMA DI BENI IMMOBILI nell'Esecuzione Immobiliare n. 28/2018**

PROMOSSA DA

**LINK FINANZIARIA SRL (MANDATARIA DI PRONIPOTE SPV SRL)**

CONTRO

[REDACTED]

CTU: Geom. EMANUELA FAGIANI

*Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440*



## PREMESSA:

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano con ordinanza del 23/11/2023 ha nominato la sottoscritta Geom. Emanuela Fagiani, residente a Grottazzolina in Via Ugo La Malfa 14 iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Fermo al n. 826, consulente tecnico d'ufficio.

Il giorno 24/11/2023 la scrivente ha prestato il giuramento di rito, impegnandosi a rispondere, tramite elaborato peritale, ai seguenti quesiti:

a. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. Sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettiva dell'immobile in relazione all'art. 10 PDR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

c. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

d. Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi

*Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440*



l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifiche, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizione previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

e. Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

f. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

g. Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;



h. Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

i. Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute;

l. Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

m. Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione o la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Gravanti sul bene che resteranno a carico



dell'acquirente, invi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

n. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

o. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

p. Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il presso di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

q. Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altra dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi;

r. Allegare la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip



## RISPOSTA AI QUESITI

### **Quesito a)**

*Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

L'oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare destinata a civile abitazione, sita all'interno di un fabbricato a Sant'Elpidio a Mare, in Via Foscolo, facente parte dell'eredità giacente del [REDACTED]. Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento è composto da 30 unità immobiliari: 2 depositi al piano terra, 9 rimesse al piano sottostrada prima, 1 opificio al piano sottostrada primo, 15 abitazioni distribuite ai piani terra, primo, secondo, terzo e quarto e 3 beni comuni non censibili. Il fabbricato si trova in zona molto urbanizzata, in località Cascinare.

Il bene oggetto di pignoramento, in riferimento a quanto allora risultante dagli atti catastali e conseguentemente dai documenti ex art. 567 c.p.c. sono i seguente:

UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE sita in Sant'Elpidio a Mare in Via Foscolo 16, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 17 particella 223 sub 13, in Categoria A/2, classe 3, 4.5 vani, p.2-s1, interno 8, dati superficie 87 mq, totale aree scoperte 83 mq, rendita € 176,63.

#### CONFINI:

scala condominiale (b.c.n.c. sub 1), prospetto fabbricato, u.i. distinta al fg. 17 plla 223 sub 14 (altra proprietà), prospetto fabbricato.

#### DESCRIZIONE:

E' sita al piano secondo di fabbricato dotato di ascensore.

È composta da un cinque locali: un open space soggiorno con cucina, due disimpegni, due camere e un bagno. Completano l'abitazione due balconi che si affacciano rispettivamente sul prospetto sud e est del fabbricato.

Il pavimento è in grès ceramico di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate di colore bianco, le porte interne sono di legno scuro, gli infissi sono in legno, il portoncino

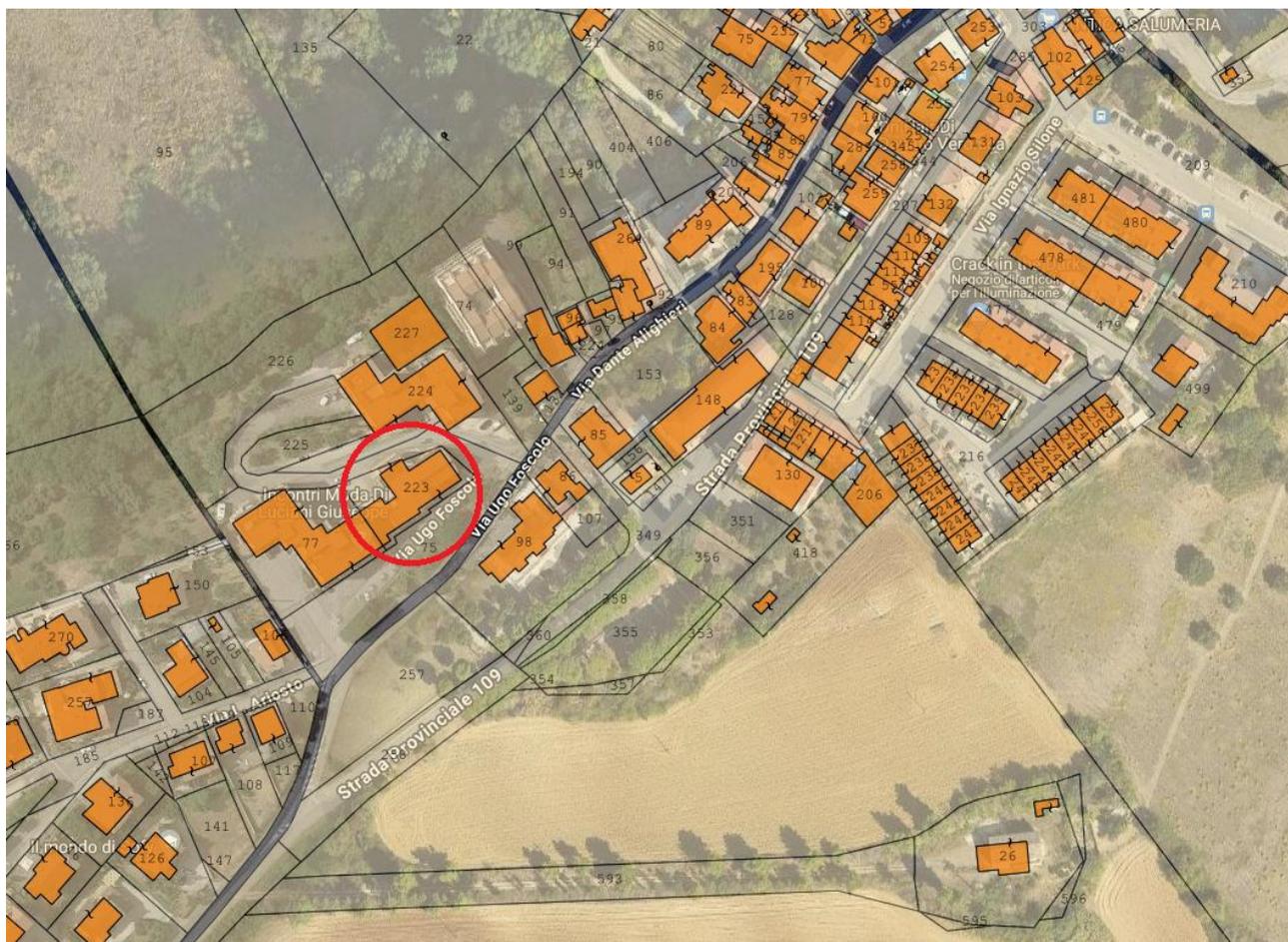


d'ingresso è in legno. Nel bagno è presente un rivestimento di colore marrone.  
Al piano sottostrada primo è presente una piccola cantina. Il pavimento è in battuta di cemento, le pareti sono intonacate. La porta d'ingresso è in ferro.

Dalla visura catastale l'immobile in oggetto risulta essere intestato a:

- [REDACTED],  
proprietà in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED],  
proprietà in regime di comunione dei beni.





### **Quesito b)**

*Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettiva dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto l'esecutato è soggetto privato.

### **Quesito c)**

*Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985*

L'immobile è stato costruito in data posteriore al 02/09/1967.

Geom. Emanuela Fagiani – Via San Giorgio 23 – 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440



### **Quesito d)**

*Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificarsi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifiche, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;*

Come risulta dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare, l'immobile è stato costruito in forza ai seguenti atti autorizzati:

- Concessione per esecuzione lavori edili prot. 2870 pratica 2602/74/77 del 20/11/1977: Costruzione di fabbricato di civile abitazione;
- Concessione per eseguire attività edilizia prot. 4341 pratica 74-a/84 del 31/05/1984: Rinnovo concessione edilizia n. 2870/2602/74/77 del 20/11/1977 per la parte di palazzina B non ultimata;
- Concessione di eseguire attività edilizia prot. 5377 pratica 74-a/85 del 14/08/1984: Modifica suddivisione interna appartamento e ampliamento locali al piano terra (Palazzina B).
- Autorizzazione di abitabilità del 11/02/1985.

L'immobile risulta conferme a quanto depositato nell'ultima pratica edilizia.

### **Quesito e)**

*Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco*

*Geom. Emanuela Fagiani – Via San Giorgio 23 – 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*



competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Trattasi di immobile. Non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

### **Quesito f)**

*Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio di mappa 17 particella 223 sub. 13.

La planimetria depositata agli atti è conforme allo stato dei luoghi.

L'immobile risulta intestato a:

- [REDACTED],  
proprietà in regime di comunione dei beni
- [REDACTED],  
proprietà in regime di comunione dei beni.

Il [REDACTED] risulta essere deceduta in data [REDACTED] mentre la Sig. ra [REDACTED] risulta essere deceduta in data [REDACTED]

Il figlio [REDACTED] risulta essere deceduto in data [REDACTED], mentre l'altro figlio il Sig. [REDACTED] ha rinunciato espressamente all'eredità di entrambi i genitori.

### **Quesito g)**

*Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla*



quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Alla data di notifica del pignoramento, l'intestazione catastale risulta essere la seguente:

- [REDACTED],  
proprietà in regime di comunione dei beni
- [REDACTED]  
proprietà in regime di comunione dei beni.

Il sig. [REDACTED] risulta essere deceduta in data [REDACTED] mentre la Sig. ra [REDACTED] risulta essere deceduta in data [REDACTED].

Il figlio [REDACTED] risulta essere deceduto in data [REDACTED], mentre l'altro figlio il Sig. [REDACTED] ha rinunciato espressamente all'eredità di entrambi i genitori.

L'immobile risulta pervenuto all'attuale proprietà in seguito ad Atto di compravendita del 07/11/1985 Pubblico Ufficiale Antonio Testa sede Civitanova Marche (MC) repertorio 41288 registrazione n. 5322 registrato in data 19/11/1985.

### **Quesito h)**

*Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

#### **Trascrizioni di pignoramenti:**

- TRASCRIZIONE del 26/06/1995 - Registro Particolare 2886 Registro Generale 3857 Pubblico ufficiale UFFICIALE GUIDIZIARIO Repertorio 0 del 25/05/1995  
Atto Giudiziario - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 30/07/2015 - Registro Particolare 3722 Registro Generale 5143 Pubblico ufficiale UFFICIALE GUIDIZIARIO Repertorio 2886 del 25/05/1995

Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)  
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440



Atto Esecutivo o cautelare – Trascrizione di rinnovazione di verbale di pignoramento immobiliare;

- TRASCRIZIONE del 27/02/2018 - Registro Particolare 1223 Registro Generale 1614 Pubblico ufficiale UNERP FERMO Repertorio 85/2018 del 02/02/2018

Atto Esecutivo o cautelare –verbale di pignoramento immobili;

### ***Quesito i)***

*Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute*

L'immobile è stato valutato sulla base del metodo di stima sintetico-comparativo, metodo che, tenendo conto delle caratteristiche dei beni, ne stabilisce il valore confrontandolo con beni simili ad esso.

Si è tenuto conto anche delle quotazioni presenti all'interno della Banca Dati delle quotazioni immobiliari riguardanti le abitazioni civili a destinazione residenziale site nel Comune di Sant'Elpidio a Mare.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati presi come riferimento la norma UNI 10750/2005 e il DRP 138/98, calcolando la superficie coperta (100% della superficie calpestabile, delle superficie delle pareti divisorie interne non portanti e delle superficie delle pareti interne portanti e perimetrali, e il 50% per quanto concerne il balcone).

Considerate le caratteristiche degli immobili, delle condizioni generali di manutenzione, del suo grado di rifinitura e della sua posizione, si ritiene che il valore commerciale del fabbricato e dei terreni sia dato dall'applicazione dei valori come di seguito indicati:



**Comune di Sant'Elpidio a Mare foglio 17 p.lla 223 sub 13**

Abitazione sita al piano secondo

Superficie lorda 81.30 mq

Valore di mercato al mq: 800,00 €

**81.30 mq x 850,00 €/mq = 69.105,00 €**

Balcone sito al piano secondo

Superficie lorda 5.55+4.90 mq = 10.45 mq

Incidenza 25% applicabile fino a 25 mq. Eccedenza al 10%

10.45 mq x (850,00 x 25%) = **2.220,62€**

Cantina sita al piano primo sottostrada

Superficie lorda 4.60 mq

Valore di mercato al mq: 300,00 €

**4.60 mq x 300,00 €/mq = 1.380,00 €**

**TOTALE VALORE ABITAZIONE € 72.705,62**

Stando a quanto comunicato dall'amministratore di condominio Biancucci Pompeo il signor ██████████ ha un debito verso il condominio di € 1.181,86 riferite agli anni 2022 e 2023.

Il valore da porre a base d'asta è di € 71.523,76 arrotondato a € **71.500,00**

***Quesito l)***

*Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.*

Si ritiene di procedere alla valutazione in un unico lotto



### **Quesito m)**

*Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione o la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, invi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta vuoto. Stando a quanto comunicato dall'amministratore di condominio Biancucci Pompeo il signor [REDACTED] ha un debito verso il condominio di € 1.181,86 riferite agli anni 2022 e 2023.

### **Quesito n)**

*Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*  
I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



## TRIBUNALE DI FERMO

### Avviso di vendita di immobili all'incanto

Esecuzione immobiliare n. 28/2018 promossa da **LINK FINANZIARIA SRL**  
**(MANDATARIA DI PRONIPOTE SPV SRL)**

contro XXXXXXXXXX

Diritti di piena proprietà su unità immobiliari al piano secondo a destinazione abitazione con cantina al piano sottostrada primo, sita in Sant'Elpidio a Mare in Via Foscolo 16, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 17 particella 223 sub 13, in Categoria A/2, classe 3, 4.5 vani, p.2-s1, interno 8, dati superficie 87 mq, totale aree scoperte 83 mq, rendita € 176,63.

CONFINI:

scala condominiale (b.c.n.c. sub 1), prospetto fabbricato, u.i. distinta al fg. 17 plla 223 sub 14 (altra proprietà), prospetto fabbricato.

**VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 71.500,00**

