

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quattrucci Enzo, nell'Esecuzione Immobiliare 244/2014 del R.G.E.

promossa da

*MIGNANO M.LUNGO*

contro



Descrizione.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	19
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	19
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	19
Titolarità.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	20
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	20
Confini.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	20
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	20
Consistenza.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	21
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	22
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	23
Dati Catastali.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	23
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	24
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	24
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	24
Stato di occupazione.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	24

<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	25
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	25
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	26
Formalità pregiudizievoli .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	27
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	27
Normativa urbanistica .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	28
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	28
Lotto 4.....	29
Descrizione.....	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità.....	30
Confini .....	30
Consistenza .....	30
Cronistoria Dati Catastali .....	31
Dati Catastali.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	32
Stato di occupazione .....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli .....	32
Normativa urbanistica .....	33
Stima / Formazione lotti.....	34
<b>Lotto 1</b> .....	34
<b>Lotto 2</b> .....	35
<b>Lotto 3</b> .....	35
<b>Lotto 4</b> .....	36
Riepilogo bando d'asta .....	38
<b>Lotto 1</b> .....	38
<b>Lotto 2</b> .....	38
<b>Lotto 3</b> .....	38
<b>Lotto 4</b> .....	39

Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 244/2014 del R.G.E. ....	40
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 37.069,84</b> .....	40
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 55.840,00</b> .....	40
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 5.472,00</b> .....	40
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 3.270,00</b> .....	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	43
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato Civile ubicato a Esperia (FR) - VIA DELLO STATUTO.....	43
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato Civile ubicato a Esperia (FR) - VIA OSPEDALE .....	43
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	44
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	44
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese.....	45
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Aureta .....	45

## INCARICO

---

Con udienza del 23/01/2015, il sottoscritto Ing. Quattrucci Enzo, con studio in Via Francesco Brighindi, 37 - 03100 - Frosinone (FR), email e.quattrucci@stemstudio.it, PEC enzo.quattrucci@ingpec.it, Tel. 0775 210 925, Fax 0775 210 925, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Ciuffi Maria Rosaria presso il Tribunale di Cassino.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Esperia (FR) - VIA DELLO STATUTO, in catasto: Comune di Esperia, F. 10 – mapp. 242 sub.10;
- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Esperia (FR) - VIA OSPEDALE, in catasto: Comune di Esperia, F. 10, mapp. 233 sub.1;
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese, in catasto: Comune di Esperia, F. 10, mapp. 802;
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese; in catasto: Comune di Esperia, F. 10, mapp. 804;
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese; in catasto: Comune di Esperia, F. 10, mapp. 348;
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Aureta; in catasto: Comune di Esperia, F.22, mapp. 239.

### **Brevi note:**

Preliminarmente il CTU fa presente che dall'originario cospicuo numero dei beni immobili pignorati, solamente i n.6 sopra citati, sono stati presi in considerazione nella presente CTU, conformemente a quanto disposto dal Magistrato dell'Esecuzione con provvedimento emesso nell'udienza del 09/11/2015; detto provvedimento scaturiva dal confronto tra il CTU, la parte creditrice ed il Magistrato dell'esecuzione.

Il CTU infatti, constatata la realtà dei luoghi e lo stato degli immobili, rilevava che molti di essi avevano uno scarsissimo valore venale, risultavano di difficile identificazione<sup>1</sup>, notevoli spese da sostenere per l'allineamento catastale<sup>2</sup> e quindi scarsissima suscettività per gli stessi ad essere venduti. Il CTU comunque aveva per gli stessi, in parte, già provveduto ad effettuare alcune vulture catastali.

---

<sup>1</sup> porzioni di immobili spesso diruti e non più identificabili sui luoghi

<sup>2</sup> Porzioni di mappali ubicati all'interno del nucleo storico di Monticelli di Esperia e divenute di uso pubblico(viabilità piazze e quant'altro) e quindi per le stesse sarebbe stato necessario eseguire le necessarie variazioni catastali

LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Esperia (FR) - VIA DELLO STATUTO

## DESCRIZIONE

EDIFICIO IN MURATURA SU DUE LIVELLI CON ANNESSA PICCOLA CORTE ESCLUSIVA; COPERTURA A TETTO, DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE. IL PIANO RIALZATO E' COSTITUITO DA N.2 CAMERE + CUCINA + CORRIDOIO + WC ESTERNO. IL PIANO SEMINTERRATO, E' COSTITUITO DA UNA CANTINA/GARAGE(ENTRO CUI E' EVIDENTE UN AMMASSO ROCCIOSO), UN PICCOLO LOCALE WC/LAVATOIO E UN LOCALE DISGOMBRO.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Palazzo Michelina (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:  
PLZMHL40P69D440D Via  
Ospedale - Monticelli  
03045 - Esperia (FR)  
Nato a Esperia il 29/09/1940

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Palazzo Michelina (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il bene confina a nord con la particella 255 del foglio 10 (NCEU Esperia), a sud e sud-est con strada comunale, ad est con pertinenza della particella 255 foglio 10(NCEU Esperia).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	2,74 m	T rialzato
Cantina/box (lavatoio/deposito)	34,33 mq	50,00 mq	0,50	25,00 mq	2,50 m	S1
Balcone scoperto	1,96 mq	1,96 mq	0,25	0,49 mq	0,00 m	T rialzato
Cortile	81,00 mq	81,00 mq	0,10	8,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				98,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,59 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/08/1986 al 22/08/1986	## DI NARDO GIUSEPPE, FU GIACOMO; DI NARDO MARIA, ANTONIA; DI NARDO MARIANO, FU GIACOMO ##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 242, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 VANI Rendita € 0,09 Piano T-S1 Graffato PART.243 SUB 3
Dal 22/08/1986 al 12/08/1989	##DI NARDI MARIA, ANTONIA; PALAZZO MARIO##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 242, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4,5 VANI Rendita € 0,28 Piano T-S1 Graffato PART.243 SUB 3
Dal 12/08/1989 al 22/08/2013	##PALAZZO MICHELINA##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 242, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4,5 VANI Rendita € 162,68 Piano T-S1 Graffato SUB.9
Dal 16/03/2016 al 23/03/2016	##PALAZZO MICHELINA##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 242, Sub. 10 Categoria A3 Cl.9, Cons. 5 VANI Rendita € 219,49 Piano T-S1

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI. ULTERIORI DATI CATASTALI DA RIPORTARE:

- AMPLIAMENTO N.9307/1986 DEL 10/06/1986,
- CLASSAMENTO N.9307.1/1986 DEL 10/06/1986,
- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992,
- BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE N.29546.1/2013 DEL 22/08/2013,
- IL CTU HA PROCEDUTO AD ESEGUIRE L'AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO SIA IN MAPPA CHE COME PIANTINE PER L'ALLINEAMENTO CATASTALE TIPO MAPPALE N. 20500.

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	242	3	2	A4	8	4,5 vani		162,68	T-S1	sub 9

### Corrispondenza catastale

- IL CTU HA PROCEDUTO AD ESEGUIRE L'AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO SIA IN MAPPA CHE COME PIANTINE PER L'ALLINEAMENTO CATASTALE (TIPO MAPPALE 20500 10/03/2016 - PROTOCOLLO DOCFA N. FR0022524/2016). ATTUALMENTE L'IMMOBILE HA

## PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta alcuna servitù, livello ed uso civico gravante sul bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO IN MURATURA SU DUE LIVELLI CON ANNESSA PICCOLA CORTE ESCLUSIVA; COPERTURA A TETTO, DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE. IL PIANO RIALZATO E' COSTITUITO DA N.2 CAMERE + CUCINA + CORRIDOIO + WC ESTERNO. IL PIANO SEMINTERRATO, E' COSTITUITO DA UNA CANTINA/GARAGE, UN PICCOLO LOCALE WC/LAVATOIO, UN LOCALE DI SGOMBRO.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dal figlio dell'esecutata senza alcun titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1989	##PALAZZO MICHELINA, nata a ESPERIA il 29/09/1940, C.F. PLZMHL40P69D440D##, proprietario per QUOTA 1/1 DIRITTO PIENA PROPRIETA'	ATTO NOTARILE PUBBLICO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO TURCHETTA		9937	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	08/09/1989	12438	9937
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- **Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;**
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 12/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

<sup>3</sup> ex NCEU comune di Esperia foglio 10 particella 242 sub.3 graffato sub.9

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a FROSINONE il 13/04/2011  
Reg. gen. 7397 - Reg. part. 1097  
Importo: € 5.000,00  
A favore di FINANZIARIA LAZIALE  
SPA Contro Palazzo Michelina
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI DEBITI SCADUTI  
Iscritto a FROSINONE il 09/03/2012  
Reg. gen. 4883 - Reg. part. 378  
Importo: € 50.000,00  
A favore di CREDITO EMILIANO  
SPA Contro Palazzo Michelina
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 29/03/2012  
Reg. gen. 6163 - Reg. part. 490  
Importo: € 65.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE SOC.COOP.X AZIONI  
Contro Palazzo Michelina

### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 10/05/2012  
Reg. gen. 8721 - Reg. part. 7066  
A favore di A.M.GROUP ARREDO  
SRL Contro Palazzo Michelina
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 30/10/2014  
Reg. gen. 16669 - Reg. part. 13619  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE SOC.COOP.X AZIONI  
Contro Palazzo Michelina

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE, RICADE NELL'AMBITO DEL PRG DEL COMUNE DI ESPERIA ADOTTATO CON D.G.R. N.4393 DEL 16/05/1995, IN ZONA A "NUCLEO ANTICO CONSERVAZIONE E RESTAURO"

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

DALLA LETTURA DEGLI ATTI AMMINISTRATIVI RISULTANO LE SEGUENTI DOCUMENTAZIONI PRESENTATE AL COMUNE DI ESPERIA:

-CONCESSIONE 01/04/1997(PRATICA EDILIZIA N.182 - allegata alla perizia)

Esiste al piano S1 catastale, un ambiente realizzato abusivamente e non condonabile. Nella stima dell'immobile pertanto sono stati scomputati tutti gli oneri afferenti la demolizione.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esistono certificazioni di conformità per gli impianti tecnologici presenti
- IICTU ha redatto ed allega l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Esperia (FR) - VIA OSPEDALE

## DESCRIZIONE

EDIFICIO IN MURATURA SU TRE LIVELLI E COPERTURA A TETTO, DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE. IL PIANO TERRA(sottostrada) E' COMPOSTO DA UN LOCALE CANTINA ED UN LOCALE RIPOSTIGLIO/MAGAZZINO; IL PIANO PRIMO(rialzato rispetto alla viabilità di accesso) E' COSTITUITO DA CUCINA+PRANZO+DISIMPEGNO+WC+RIPOSTIGLIO; IL PIANO SECONDO SI ARTICOLA IN N.3 CAMERE DA LETTO+DISIMPEGNO+WC.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Palazzo Michelina (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: PLZMHL40P69D440D  
Via Ospedale - Monticelli  
03045 - Esperia (FR)  
Nato a Esperia il 29/09/1940

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Palazzo Michelina (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il bene confina a nord e nord-est con strada comunale, a sud-ovest con particella 232 foglio 10 (NCEU Esperia), a sud-est con particella 234 foglio 10 (NCEU Esperia).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	29,78 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	3,00 m	T
Abitazione	51,11 mq	65,30 mq	1,00	65,30 mq	2,60 m	1
Abitazione	51,11 mq	65,30 mq	1,00	65,30 mq	2,95 m	2
Totale superficie convenzionale:				139,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,60 mq		

beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1986 al 13/12/1986	##DI NARDI MARIA, ANTONIA FU DOMENICO##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 233, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,04 Piano T1-2
Dal 13/12/1986 al 01/01/1992	##DI NARDI MARIA, ANTONIA FU DOMENICO##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 233, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A5 Cl.10, Cons. 6,5 VANI Rendita € 0,58 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 27/02/2015	##DI NARDI MARIA, ANTONIA FU DOMENICO##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 233, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.10, Cons. 6,5 VANI Rendita € 322,27 Piano T-1-2
Dal 07/03/2016 al 14/03/2016	##PALAZZO MICHELINA##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 233, Sub. 1 Categoria A4 Cl.10, Cons. 6,5 VANI Rendita € 322,27 Piano T-1-2

ULTERIORI DATI CATASTALI DA RIPORTARE:

- CLASSAMENTO DEL 13/12/1986 N.16840.1/1986 DEN.VAR.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	233	1	2	A4	10	6,5 vani		322,27	T-1-2	

## PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, livello ed usi civici gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO IN MURATURA SU TRE LIVELLI E COPERTURA A TETTO, DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE. IL PIANO TERRA(sottostrada) E' COMPOSTO DA UN LOCALE CANTINA ED UN LOCALE RIPOSTIGLIO/MAGAZZINO; IL PIANO PRIMO(rialzato rispetto alla viabilità di accesso) E' COSTITUITO DA CUCINA+PRANZO+DISIMPEGNO+WC+RIPOSTIGLIO; IL PIANO SECONDO SI ARTICOLA IN N.3 CAMERE DA LETTO+DISIMPEGNO+WC.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla esecutata

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1987	##PALAZZO MICHELINA, nata a ESPERIA il 29/09/1940, C.F. PLZMHL40P69D440D##, proprietario per QUOTA 1/1 DIRITTO PIENA PROPRIETA'	SUCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO TURCHETTA	17/10/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	06/03/1987	3207	2598
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CASSINO	25/11/1986	2704 MOD 1	83		
Dal 22/10/2014	##PALAZZO MICHELINA, nata a ESPERIA il 29/09/1940, C.F. PLZMHL40P69D440D##, proprietario per QUOTA 1/1 DIRITTO PIENA PROPRIETA'	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BENINCASA GERMANO		797	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	22/10/2014	16133	13188
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- **Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;**
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 12/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 20/09/2011  
Reg. gen. 18079 - Reg. part. 2464  
Importo: € 40.000,00  
A favore di BANCA POPOLARI DI LODI SPA  
Contro Palazzo Michelina
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 29/03/2012  
Reg. gen. 6163 - Reg. part. 490  
Importo: € 65.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE  
SOC.COOP.X AZIONI  
Contro Palazzo Michelina

### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 17/05/2013  
Reg. gen. 10062 - Reg. part. 7338  
A favore di BANCO POPOLARE SOC.COOP  
Contro Palazzo Michelina

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE, RICADE NELL'AMBITO DEL PRG DEL COMUNE DI ESPERIA ADOTTATO CON D.G.R. N.4393 DEL 16/05/1995, IN ZONA A "NUCLEO ANTICO CONSERVAZIONE E RESTAURO"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dagli accertamenti eseguiti presso il Settore Urbanistico del Comune di Esperia, non sono emersi atti autorizzativi né sanatorie edilizie.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esistono certificazioni di conformità per gli impianti tecnologici presenti
- IIC TU ha redatto ed allega l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese

#### DESCRIZIONE

##### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

Terreno sito in Esperia (Fr) meglio distinto al NCT al foglio 10 particella 802, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 435,00.

##### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

Terreno sito in Esperia (Fr) meglio distinto al NCT al foglio 10 particella 804, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 435,00.

##### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

Terreno sito in Esperia (Fr) meglio distinto al NCT al foglio 10 particella 348, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 1866,00.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

##### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

##### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

##### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

#### TITOLARITÀ

##### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Palazzo Michelina (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: PLZMHL40P69D440D  
Via Ospedale - Monticelli  
03045 - Esperia (FR)  
Nato a Esperia il 29/09/1940

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Palazzo Michelina (Proprietà 1/1)

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Palazzo Michelina (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:  
PLZMHL40P69D440D Via Ospedale  
- Monticelli  
03045 - Esperia (FR)  
Nato a Esperia il 29/09/1940

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Palazzo Michelina (Proprietà  
1/1)

---

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Palazzo Michelina (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:  
PLZMHL40P69D440D Via Ospedale  
- Monticelli  
03045 - Esperia (FR)  
Nato a Esperia il 29/09/1940

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Palazzo Michelina (Proprietà  
1/1)

---

**CONFINI**

---

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE**

---

Il bene confina a nord con Strada Vicinale Cese, ad ovest con particella 347 foglio 10 (NCT Esperia), a sud con particella 367 foglio 10 (NCT Esperia).

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE**

---

Il bene confina a nord con Strada Vicinale Cese, a est con particella 348 foglio 10 stessa ditta (NCT Esperia), ad ovest con particella 802 foglio 10 stessa ditta (NCT Esperia), a sud con particella 367 foglio 10 (NCT Esperia).

---

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ  
CESE**

---

Il bene confina a nord con Strada Vicinale Cese, a est con particella 360 foglio 10 (NCT Esperia), a ovest con particella 804 foglio 10 stessa ditta (NCT Esperia), a sud con particella 367 foglio 10 (NCT Esperia).

## CONSISTENZA

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	435,00 mq	435,00 mq	1,00	435,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				435,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				435,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	435,00 mq	435,00 mq	1,00	435,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				435,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				435,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1866,00 mq	1866,00 mq	1,00	1866,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1866,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1866,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1976 al 01/08/1982	##MARIORENI DOMENICO, DI GIOVANNI##	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 347 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 28 21 Reddito agrario € 7,28

Dal 01/01/1982 al 01/08/1982	##MARIOREZZI DOMENICO, DI GIOVANNI##	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 802 Qualità Seminativo Cl.3
		Superficie (ha are ca) 00 08 70 Reddito agrario € 2,25
Dal 01/08/1982 al 22/08/1986	##MARIOREZZI DOMENICO,DI GIOVANNI##	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 802 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 04 35 Reddito agrario € 1,12
Dal 07/03/2016 al 14/03/2016	##PALAZZO MICHELINA##	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 802 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 04 35 Reddito agrario € 1,12

ULTERIORI DATI CATASTALI DA RIPORTARE:

- FRAZIONAMENTO DEL 01/08/1982 N.373884,
- FRAZIONAMENTO DEL 22/08/1986 N.614286

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1982 al 01/08/1982	##MARIOREZZI DOMENICO##	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 802 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 08 70 Reddito agrario € 2,25
Dal 01/08/1982 al 22/08/1986	##MARIOREZZI DOMENICO, DI GIOVANNI##	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 804 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 04 35 Reddito agrario € 1,12
Dal 22/08/1986 al 21/03/1989	##DI NARDI MARIA ANTONIA(USUFRUTTO);PALAZZO MARIO(PROPRIETA' )##	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 804 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 04 35 Reddito agrario € 1,12
Dal 21/03/1989 al 27/02/2015	##PALAZZO MICHELINA##	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 804 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 04 35 Reddito agrario € 1,12

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

ULTERIORI DATI CATASTALI DA RIPORTARE:

- FRAZIONAMENTO N.614286 DEL 22/08/1986
- FRAZIONAMENTO N.373884 DEL 01/08/1982

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1976 al 07/03/2016	##MORETTI ANDREA,FU MARCO##	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 348 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 18 66 Reddito agrario € 4,82
Dal 07/03/2016 al 14/03/2016	##PALAZZO MICHELINA##	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 348 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 18 66 Reddito agrario € 4,82

**DATI CATASTALI****BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	802				Seminativo	3	00 04 35	1,57	1,12	

**Corrispondenza catastale**

SUSSISTE CORRISPONDENZA TRA LA QUALITA' DI COLTURA INDICATA IN CATASTO E QUELLA ESISTENTE.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	804				Seminativo	3	00 04 35	1,57	1,12	

**Corrispondenza catastale**

SUSSISTE CORRISPONDENZA TRA LA QUALITA' DI COLTURA INDICATA IN CATASTO E QUELLA ESISTENTE.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	348				Seminativo	3	00 18 66	6,75	4,82	

**Corrispondenza catastale**

SUSSISTE CORRISPONDENZA TRA LA QUALITA' DI COLTURA INDICATA IN CATASTO E QUELLA ESISTENTE.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

Non risultano usi civici gravanti sul bene.

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

Non risultano usi civici gravanti sul bene.

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

Non risultano usi civici gravanti sul bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

Terreno sito in Esperia (Fr) meglio distinto al NCT al foglio 10 particella 802, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 435,00.

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

Terreno sito in Esperia (Fr) meglio distinto al NCT al foglio 10 particella 804, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 435,00.

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

Terreno sito in Esperia (Fr) meglio distinto al NCT al foglio 10 particella 348, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 1866,00.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

L'immobile risulta libero

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

L'immobile risulta libero

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1987	##PALAZZO MICHELINA, nata a ESPERIA il 29/09/1940, C.F. PLZMHL40P69D440D##, proprietario per QUOTA 1/1 DIRITTO PIENA PROPRIETA'	SUCCESIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO TURCHETTA	17/10/1986		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	06/03/1987	3207	2598
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASSINO	25/11/1986	2704 MOD 1	83

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- **Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;**
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1989	##PALAZZO MICHELINA, nata a ESPERIA il 29/09/1940, C.F. PLZMHL40P69D440D##, proprietario per QUOTA 1/1 DIRITTO PIENA PROPRIETA'	ATTO NOTARILE PUBBLICO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO TURCHETTA		9937	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	08/09/1989	12438	9937
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- **Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;**
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1987	##PALAZZO MICHELINA, nata a ESPERIA il 29/09/1940, C.F. PLZMHL40P69D440D##, proprietario per QUOTA 1/1 DIRITTO PIENA PROPRIETA'	SUCCESIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO TURCHETTA	17/10/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	06/03/1987	3207	2598

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASSINO	25/11/1986	2704 MOD 1	83

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- **Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;**
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 12/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a FROSINONE il 29/03/2012  
Reg. gen. 6163 - Reg. part. 490  
Importo: € 65.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE SOC.COOP.X AZIONI  
Contro Palazzo Michelina

##### *Trascrizioni*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 30/10/2014  
Reg. gen. 16669 - Reg. part. 13619  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE SOC.COOP.X AZIONI  
Contro Palazzo Michelina

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 12/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a FROSINONE il 29/03/2012  
Reg. gen. 6163 - Reg. part. 490  
Importo: € 65.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE SOC.COOP.X AZIONI  
Contro Palazzo Michelina

##### *Trascrizioni*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 10/05/2012  
Reg. gen. 8721 - Reg. part. 7066

- A favore di A.M.GROUP ARREDO SRL  
Contro Palazzo Michelina
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 30/10/2014  
Reg. gen. 16669 - Reg. part. 13619  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE  
SOC.COOP.X AZIONI  
Contro Palazzo Michelina

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 12/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 29/03/2012  
Reg. gen. 6163 - Reg. part. 490  
Importo: € 65.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE  
SOC.COOP.X AZIONI  
Contro Palazzo Michelina

**Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 30/10/2014  
Reg. gen. 16669 - Reg. part. 13619  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE  
SOC.COOP.X AZIONI  
Contro Palazzo Michelina

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE**

---

L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE, RICADE NELL'AMBITO DEL PRG DEL COMUNE DI ESPERIA ADOTTATO CON D.G.R. N.4393 DEL 16/05/1995, IN ZONA E "AGRICOLA"

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE**

---

L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE, RICADE NELL'AMBITO DEL PRG DEL COMUNE DI ESPERIA ADOTTATO CON D.G.R. N.4393 DEL 16/05/1995, IN ZONA E "AGRICOLA"

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE**

---

L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE, RICADE NELL'AMBITO DEL PRG DEL COMUNE DI ESPERIA ADOTTATO CON D.G.R. N.4393 DEL 16/05/1995, IN ZONA E "AGRICOLA"

LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Aureta

## DESCRIZIONE

---

Terreno sito in Esperia (Fr) meglio distinto al NCT al foglio 22 particella 239, qualità seminativo arborata, classe 2, superficie mq 1635,00.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Palazzo Michelina (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: PLZMHL40P69D440D  
Via Ospedale - Monticelli  
03045 - Esperia (FR)  
Nato a Esperia il 29/09/1940

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Palazzo Michelina (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Il bene confina a nord-est con particella 113 foglio 22 (NCT Esperia), a nord-ovest con particella 249 foglio 22 (NCT Esperia), a sud-est con particella 112 foglio 22 (NCT Esperia), a sud-ovest con particella 240 foglio 22 (NCT Esperia).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1635,00 mq	1635,00 mq	1,00	1635,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1635,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1635,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1976 al 22/08/1986	##CAPRARELLI ANTONIO,DI ARCANGELO comproprietario 2/36;CAPRARELLI PAOLO,DI ARCANGELO comproprietario 2/36;CAPRARELLI ROCCO,DI ARCANGELO comproprietario 2/36; CAPRARELLI ROCCO,GIOVANNI DI ARCANGELO comproprietario 2/36; DI NARDI MARIA ANTONIA proprietà 18/36; GROSSI GRAZIA,GIUSEPPA DI ROCCANTONIO comproprietario 7/36; GROSSI MARCO,DOMENICO MARIA DI ROCCANTONIO comproprietario 7/36; GROSSI ROCCANTONIO,FU GIUSEPPE usufrutto; MORETTI LUCIA,FU DOMENICO proprietà 9/36##	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 239 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 35 Reddito agrario € 2,53
Dal 22/08/1986 al 12/08/1989	##DI NARDI MARIA ANTONIETTA usufrutto; PALAZZO MARIO proprietà##	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 239 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 35 Reddito agrario € 2,53
Dal 12/08/1989 al 27/02/2015	##PALAZZO MICHELINA##	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 239 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 35 Reddito agrario € 2,53

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	239				Seminativo arborato	2	00 16 35	7,18	2,35	

### Corrispondenza catastale

SUSSISTE CORRISPONDENZA TRA LA QUALITA' DI COLTURA INDICATA IN CATASTO E QUELLA ESISTENTE.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano usi civici gravanti sul bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno sito in Esperia (Fr) meglio distinto al NCT al foglio 22 particella 239, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 1635,00.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1989	##PALAZZO MICHELINA, nata a ESPERIA il 29/09/1940, C.F. PLZMHL40P69D440D##, proprietario per QUOTA 1/1 DIRITTO PIENA PROPRIETA'	ATTO NOTARILE PUBBLICO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO TURCHETTA		9937	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	08/09/1989	12438	9937
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- **Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;**
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 12/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a FROSINONE il 29/03/2012  
Reg. gen. 6163 - Reg. part. 490  
Importo: € 65.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE SOC.COOP.X AZIONI  
Contro Palazzo Michelina

### *Trascrizioni*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 10/05/2012  
Reg. gen. 8721 - Reg. part. 7066  
A favore di A.M.GROUP ARREDO SRL  
Contro Palazzo Michelina

---

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 30/10/2014

Reg. gen. 16669 - Reg. part. 13619

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE

SOC.COOP.X AZIONI

Contro Palazzo Michelina

## NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE, RICADE NELL'AMBITO DEL PRG DEL COMUNE DI ESPERIA ADOTTATO CON D.G.R. N.4393 DEL 16/05/1995, IN ZONA AGRICOLA



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Esperia (FR) - VIA DELLO STATUTO  
EDIFICIO IN MURATURA SU DUE LIVELLI CON ANNESSA PICCOLA CORTE ESCLUSIVA; COPERTURA A TETTO, DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE. IL PIANO RIALZATO E' COSTITUITO DA N.2 CAMERE + CUCINA + CORRIDOIO + WC ESTERNO. IL PIANO SEMINTERRATO, E' COSTITUITO DA UNA CANTINA/GARAGE(ENTRO CUI E' EVIDENTE UN AMMASSO ROCCIOSO), UN PICCOLO LOCALE WC/LAVATOIO E UN LOCALE DI SGOMBRO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 242, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A4, L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 39.436,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Esperia (FR) - VIA DELLO STATUTO	98,59 mq	400,00 €/mq	€ 39.436,00	100,00	€ 39.436,00
Totale lotto:					€ 39.436,00

Valore di stima: € 39.436,00

Deprezzamento del 6,00 %

**Valore finale di stima: € 37.069,84**

Per tener conto degli oneri a cui l'acquirente sarà assoggettato per la regolarizzazione urbanistica della porzione di immobile abusivo (demolizione della parte abusivamente realizzata e non condonabile campita in rosso nella planimetria allegata) ivi incluse le spese tecniche, abbiamo operato una riduzione sul valore del Lotto stimato di € 2.366,16 pari ad una percentuale del 6%. Pertanto il valore finale del Lotto pari ad € 37.069,84 è al netto di tale decurtazione e tiene conto anche del valore del vano che, anche se abusivamente realizzato, verrà utilizzato fino al momento dell'eventuale demolizione.

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Esperia (FR) - VIA OSPEDALE  
EDIFICIO IN MURATURA SU TRE LIVELLI E COPERTURA A TETTO, DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE. IL PIANO TERRA(sottostrada) E' COMPOSTO DA UN LOCALE CANTINA ED UN LOCALE RIPOSTIGLIO/MAGAZZINO; IL PIANO PRIMO(rialzato rispetto alla viabilità di accesso) E' COSTITUITO DA CUCINA+PRANZO+DISIMPEGNO+WC+RIPOSTIGLIO; IL PIANO SECONDO SI ARTICOLA IN N.3 CAMERE DA LETTO + DISIMPEGNO + WC.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 233, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 55.840,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Fabbricato Civile Esperia (FR) - VIA OSPEDALE	139,60 mq	400,00 €/mq	€ 55.840,00	100,00	€ 55.840,00
Totale lotto:					€ 55.840,00

**Valore finale di stima: € 55.840,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese  
Terreno sito in Esperia (Fr) meglio distinto al NCT al foglio 10 particella 802, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 435,00.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 802, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 870,00
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese  
Terreno sito in Esperia (Fr) meglio distinto al NCT al foglio 10 particella 804, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 435,00.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 804, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 870,00
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese  
Terreno sito in Esperia (Fr) meglio distinto al NCT al foglio 10 particella 348, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 1866,00.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 348, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.732,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 - Terreno Esperia (FR) - Località Cese	435,00 mq	2,00 €/mq	€ 870,00	100,00	€ 870,00
Bene N° 4 - Terreno Esperia (FR) - Località Cese	435,00 mq	2,00 €/mq	€ 870,00	100,00	€ 870,00
Bene N° 5 - Terreno Esperia (FR) - Località Cese	1866,00 mq	2,00 €/mq	€ 3.732,00	100,00	€ 3.732,00
Totale lotto:					€ 5.472,00

**Valore finale di stima: € 5.472,00**

#### **LOTTO 4**

- **Bene N° 6 - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Aureta**  
Terreno sito in Esperia (Fr) meglio distinto al NCT al foglio 22 particella 239, qualità seminativo arborata, classe 2, superficie mq 1635,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 239, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 3.270,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 6 - Terreno Esperia (FR) - Località Aureta	1635,00 mq	2,00 €/mq	€ 3.270,00	100,00	€ 3.270,00
Totale lotto:					€ 3.270,00

**Valore finale di stima: € 3.270,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone,                    li  
15/03/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Quattrucci Enzo

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 19 Altri allegati - ALL.1 INDAGINI CATASTALI
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL.2 COMUNICAZIONI E VERBALI
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALL.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 43 Altri allegati - ALL.4 TITOLI PROPRIETA'
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL.5 INDAGINI IPOCATASTALI
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALL.6 RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL.7 PLANIMETRIE IMMOBILI
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALL.8 ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA
- ✓ N° 38 Altri allegati - ALL.9 ACCESSO AGLI ATTI
- ✓ N° 16 Altri allegati - ALL.10 AGGIORNAMENTO CATASTALE

# RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

## LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Esperia (FR) - VIA DELLO STATUTO  
EDIFICIO IN MURATURA SU DUE LIVELLI CON ANNESSA PICCOLA CORTE ESCLUSIVA; COPERTURA A TETTO, DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE. IL PIANO RIALZATO E' COSTITUITO DA N.2 CAMERE + CUCINA + CORRIDOIO + WC ESTERNO. IL PIANO SEMINTERRATO, E' COSTITUITO DA UNA CANTINA/GARAGE(ENTRO CUI E' EVIDENTE UN AMMASSO ROCCIOSO), UN PICCOLO LOCALE WC/LAVATOIO E UN LOCALE DI SGOMBRO. Identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 10, Part. 242, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A/3, L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE, RICADE NELL'AMBITO DEL PRG DEL COMUNE DI ESPERIA ADOTTATO CON D.G.R. N.4393 DEL 16/05/1995, IN ZONA A "NUCLEO ANTICO CONSERVAZIONE E RESTAURO"

**Prezzo base d'asta: € 37.069,84**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Esperia (FR) - VIA OSPEDALE  
EDIFICIO IN MURATURA SU TRE LIVELLI E COPERTURA A TETTO, DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE. IL PIANO TERRA E' COMPOSTO DA UN LOCALE CANTINA ED UN LOCALE RIPOSTIGLIO/MAGAZZINO; IL PIANO PRIMO E' COSTITUITO DA CUCINA+SALA+DISIMPEGNO+WC+RIPOSTIGLIO;IL PIANO SECONDO SI ARTICOLA IN N.3 CAMERE DA LETTO+DISIMPEGNO+WC, identificato in catasto Fabbricati al F.10, Part. 233, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE, RICADE NELL'AMBITO DEL PRG DEL COMUNE DI ESPERIA ADOTTATO CON D.G.R. N.4393 DEL 16/05/1995, IN ZONA A "NUCLEO ANTICO CONSERVAZIONE E RESTAURO"

**Prezzo base d'asta: € 55.840,00**

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese  
Terreno sito in Esperia (Fr) meglio distinto al NCT al foglio 10 particella 802, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 435,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 802, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE, RICADE NELL'AMBITO DEL PRG DEL COMUNE DI ESPERIA ADOTTATO CON D.G.R. N.4393 DEL 16/05/1995, IN ZONA E "AGRICOLA"
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese  
Terreno sito in Esperia (Fr) meglio distinto al NCT al foglio 10 particella 804, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 435,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 804, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE, RICADE NELL'AMBITO DEL PRG DEL COMUNE DI ESPERIA ADOTTATO CON D.G.R. N.4393 DEL 16/05/1995, IN ZONA E "AGRICOLA"

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Cese  
Terreno sito in Esperia (Fr) meglio distinto al NCT al foglio 10 particella 348, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 1866,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 348, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE, RICADE NELL'AMBITO DEL PRG DEL COMUNE DI ESPERIA ADOTTATO CON D.G.R. N.4393 DEL 16/05/1995, IN ZONA E "AGRICOLA"

**Prezzo base d'asta: € 5.472,00**

#### **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Località Aureta  
Terreno sito in Esperia (Fr) meglio distinto al NCT al foglio 22 particella 239, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 1635,00. Identificato in catasto Terreni al F. 22, mapp. 239, Qualità Seminativo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà(1/1) - Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE, RICADE NELL'AMBITO DEL PRG DEL COMUNE DI ESPERIA ADOTTATO CON D.G.R. N.4393 DEL 16/05/1995, IN ZONA AGRICOLA.

**Prezzo base d'asta: € 3.270,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 244/2014 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.069,84**

Bene N° 1 - Fabbricato Civile			
Ubicazione:	Esperia (FR) - VIA DELLO STATUTO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato Civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 242, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3,	Superficie	98,59 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	EDIFICIO IN MURATURA SU DUE LIVELLI CON ANNESSA PICCOLA CORTE ESCLUSIVA; COPERTURA A TETTO, DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE. IL PIANO RIALZATO E' COSTITUITO DA N.2 CAMERE + CUCINA + CORRIDOIO + WC ESTERNO. IL PIANO SEMINTERRATO, E' COSTITUITO DA UNA CANTINA/GARAGE(ENTRO CUI E' EVIDENTE UN AMMASSO ROCCIOSO), UN PICCOLO LOCALE WC/LAVATOIO E UN LOCALE DI SGOMBRO.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.840,00**

Bene N° 2 - Fabbricato Civile			
Ubicazione:	Esperia (FR) - VIA OSPEDALE		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato Civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 233, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	139,60 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	EDIFICIO IN MURATURA SU TRE LIVELLI E COPERTURA A TETTO, DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE. IL PIANO TERRA E' COMPOSTO DA UN LOCALE CANTINA ED UN LOCALE RIPOSTIGLIO/MAGAZZINO; IL PIANO PRIMO E' COSTITUITO DA CUCINA+SALA+DISIMPEGNO+WC+RIPOSTIGLIO;IL PIANO SECONDO SI ARTICOLA IN N.3 CAMERE DA LETTO+DISIMPEGNO+WC.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.472,00****Bene N° 3 - Terreno**

<b>Ubicazione:</b>	Esperia (FR) - Località Cese		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 802, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	435,00 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>			
<b>Descrizione:</b>	Terreno sito in Esperia (Fr) meglio distinto al NCT al foglio 10 particella 802, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 435,00.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**Bene N° 4 - Terreno**

<b>Ubicazione:</b>	Esperia (FR) - Località Cese		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 804, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	435,00 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>			
<b>Descrizione:</b>	Terreno sito in Esperia (Fr) meglio distinto al NCT al foglio 10 particella 804, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 435,00.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**Bene N° 5 - Terreno**

<b>Ubicazione:</b>	Esperia (FR) - Località Cese		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 348, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	1866,00 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>			
<b>Descrizione:</b>	Terreno sito in Esperia (Fr) meglio distinto al NCT al foglio 10 particella 348, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 1866,00.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.270,00**

<b>Bene N° 6 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Esperia (FR) - Località Aureta		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 239, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	1635,00 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>			
<b>Descrizione:</b>	Terreno sito in Esperia (Fr) meglio distinto al NCT al foglio 22 particella 239, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 1635,00.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA DELLO STATUTO

---

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 13/04/2011  
Reg. gen. 7397 - Reg. part. 1097  
Importo: € 5.000,00  
A favore di FINANZIARIA LAZIALE SPA  
Contro Palazzo Michelina
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI DEBITI SCADUTI  
Iscritto a FROSINONE il 09/03/2012  
Reg. gen. 4883 - Reg. part. 378  
Importo: € 50.000,00  
A favore di CREDITO EMILIANO SPA  
Contro Palazzo Michelina
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 29/03/2012  
Reg. gen. 6163 - Reg. part. 490  
Importo: € 65.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE  
SOC.COOP.X AZIONI  
Contro Palazzo Michelina

#### *Trascrizioni*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 10/05/2012  
Reg. gen. 8721 - Reg. part. 7066  
A favore di A.M.GROUP ARREDO SRL  
Contro Palazzo Michelina
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 30/10/2014  
Reg. gen. 16669 - Reg. part. 13619  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE  
SOC.COOP.X AZIONI  
Contro Palazzo Michelina

### BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA OSPEDALE

---

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 20/09/2011  
Reg. gen. 18079 - Reg. part. 2464  
Importo: € 40.000,00  
A favore di BANCA POPOLARI DI LODI SPA  
Contro Palazzo Michelina

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 29/03/2012  
Reg. gen. 6163 - Reg. part. 490  
Importo: € 65.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE  
SOC.COOP.X AZIONI  
Contro Palazzo Michelina

**Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 17/05/2013  
Reg. gen. 10062 - Reg. part. 7338  
A favore di BANCO POPOLARE SOC.COOP  
Contro Palazzo Michelina

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE**

---

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 29/03/2012  
Reg. gen. 6163 - Reg. part. 490  
Importo: € 65.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE  
SOC.COOP.X AZIONI  
Contro Palazzo Michelina

**Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 30/10/2014  
Reg. gen. 16669 - Reg. part. 13619  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE  
SOC.COOP.X AZIONI  
Contro Palazzo Michelina

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE**

---

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 29/03/2012  
Reg. gen. 6163 - Reg. part. 490  
Importo: € 65.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE  
SOC.COOP.X AZIONI  
Contro Palazzo Michelina

### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 10/05/2012  
Reg. gen. 8721 - Reg. part. 7066  
A favore di A.M.GROUP ARREDO SRL  
Contro Palazzo Michelina
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 30/10/2014  
Reg. gen. 16669 - Reg. part. 13619  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE  
SOC.COOP.X AZIONI  
Contro Palazzo Michelina

---

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ CESE**

---

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 29/03/2012  
Reg. gen. 6163 - Reg. part. 490  
Importo: € 65.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE  
SOC.COOP.X AZIONI  
Contro Palazzo Michelina

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 30/10/2014  
Reg. gen. 16669 - Reg. part. 13619  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE  
SOC.COOP.X AZIONI  
Contro Palazzo Michelina

---

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - LOCALITÀ AURETA**

---

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a FROSINONE il 29/03/2012  
Reg. gen. 6163 - Reg. part. 490  
Importo: € 65.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE  
SOC.COOP.X AZIONI  
Contro Palazzo Michelina

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 10/05/2012  
Reg. gen. 8721 - Reg. part. 7066

A favore di A.M.GROUP ARREDO SRL

Contro Palazzo Michelina

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 30/10/2014

Reg. gen. 16669 - Reg. part. 13619

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CASERTANO E BASSO FRUSINATE  
SOC.COOP.X AZIONI

Contro Palazzo Michelina

