

# TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Capuano Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2025 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15



All'udienza del 07/09/2025, il sottoscritto Ing. Capuano Gianfranco, con studio in Via Crocelle, 63/B - 03036 - Isola del Liri (FR), email studio.capuano@libero.it, PEC gianfranco.capuano@ingpec.eu, Tel. 347 0951676, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giovanni Incarico (FR) - Vicolo I Amilcare Loyola n.8, piano Terra (Coord. Geografiche: Lat.: 41.501611, Long.: 13.55688)

**PIENA PROPRIETA' SU APPARTAMENTO BALCONATO AL PIANO TERRA COSTITUITO DA: INGRESSO, SOGGIORNO - PRANZO, DISIMPEGNO, CAMERA DA LETTO E BAGNO, UBICATO NEL COMUNE DI SAN GIOVANNI INCARICO (FR) AL VICOLO I AMILCARE LOYOLA N.8 GIA' CATASTALMENTE DENOMINATO VIA AMILCARE LOYOLA N.112.**

**LA SUPERFICIE LORDA E' PARI A CIRCA MQ 58,67 IN C.T. (CIFRA TONDA) MQ. 59. DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: AFFACCIO SU VIA AMILCARE LOYOLA, DISTACCO MAPPALI N.RI 160 E 670, AFFACCIO SU VICOLO I AMILCARE LOYOLA, SALVO ALTRI.**

**NEL CATASTO FABBRICATI IDENTIFICATO AL FOGLIO 5 MAPPALE N. 161 Sub/3, CATEGORIA A/5, CLASSE 4, CONSISTENZA VANI 3, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 57 (ESCLUSE AREE SCOPERTE MQ. 56) RENDITA EURO 140,99.**

Piccolo appartamento sito nel centro storico del Comune di San Giovanni Incarico (Fr), Vicolo I Amilcare Loyola n.8 (catastalmente identificato in Via Amilcare Loyola n.112). L'unità immobiliare fa parte del maggior fabbricato a quadrupla elevazione, raggiungibile dall'antistante strada comunale Via A. Loyola, mediante due rampe di scale si arriva all'ingresso solo ed esclusivamente a piedi percorrendo circa 30 metri lineari. L'appartamento è a piano terra (lato accesso principale) sul fronte ingresso, mentre l'affaccio su Via Amilcare Loyola è alla terza elevazione. Lo stesso si compone di due vani, un bagno, un disimpegno ed un piccolo balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/11/2025.

Custode delle chiavi: Biello Avv. Giovanna

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Durante il corso delle operazioni peritali e nello specifico nel primo sopralluogo si è manifestata l'impossibilità all'accesso del bene in quanto l'esecutato comunicava \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Pertanto, dopo aver richiesto ed ottenuto l'Autorizzazione all'accesso dalle autorità competenti, unitamente alle forze dell'ordine, si è proceduto alla presa visione e relative misurazioni dell'intera unità immobiliare.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giovanni Incarico (FR) - Vicolo I Amilcare Loyola n.8, piano Terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

PIENA PROPRIETA' SU APPARTAMENTO BALCONATO AL PIANO TERRA COSTITUITO DA: INGRESSO, SOGGIORNO - PRANZO, DISIMPEGNO, CAMERA DA LETTO E BAGNO, UBICATO NEL COMUNE DI SAN GIOVANNI INCARICO (FR) AL VICOLO I AMILCARE LOYOLA N.8 GIA' CATASTALMENTE DENOMINATO VIA AMILCARE LOYOLA N.112.

DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: AFFACCIO SU VIA AMILCARE LOYOLA, DISTACCO MAPPALI N.RI 160 E 670, AFFACCIO SU VICOLO I AMILCARE LOYOLA, SALVO ALTRI.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	2,80 m	TERRA
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>59,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>59,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



# CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 161, Sub. 3 Categoria A5 Cl.4, Cons. 3 VANI Rendita € 0,10 Piano T
Dal 01/01/1992 al 26/11/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 161, Sub. 3 Categoria A5 Cl.4, Cons. 3 VANI Rendita € 140,99 Piano T
Dal 26/11/1993 al 24/03/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 161, Sub. 3 Categoria A5 Cl.4, Cons. 3 VANI Rendita € 140,99 Piano T
Dal 24/03/1994 al 02/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 161, Sub. 3 Categoria A5 Cl.4, Cons. 3 VANI Rendita € 140,99 Piano T
Dal 02/08/2007 al 29/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 161, Sub. 3 Categoria A5 Cl.4, Cons. 3 VANI Rendita € 140,99 Piano T
Dal 29/10/2014 al 05/04/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 161, Sub. 3 Categoria A5 Cl.4, Cons. 3 VANI Superficie catastale 57 mq Rendita € 140,99 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	161	3		A5	4	3 VANI	57 mq	140,99 €	T		

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Non vi è necessità di redigere nessun tipo di frazionamento.

## PATTI

L'immobile in oggetto è utilizzato direttamente dal proprietario.

## STATO CONSERVATIVO

Appartamento con accesso pedonale da Vicolo I Amilcare Loyola. Si compone di un vano pranzo/cucina, un disimpegno, un bagno, una camera da letto ed un piccolo balcone con accesso dalla camera da letto. L'appartamento è asservito da corrente elettrica e servizio acquedotto. Il riscaldamento/raffrescamento è assicurato da uno split elettrico posto nel locale pranzo/cucina. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico posto nel locale bagno. La cucina è alimentata con bombole di gas. Le stanze risultano pavimentate con piastrelle in ceramica, le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in alluminio senza taglio termico con vetro doppio con persiane oscuranti. L'impianto elettrico non è a norma con le attuali prescrizioni normative.

Lo stato di manutenzione degli ambienti interni in generale risulta discreto.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato (piano terra) a mappale n. 161 Sub/3 risulta inserito in un contesto immobiliare costituito da più unità dislocate su più piani. In particolare risulta in comune la sola copertura. L'unità ha accesso esclusivo direttamente dalla pubblica Via denominata Vicolo I Amilcare Loyola n.8.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile sito nel Comune di San Giovanni Incarico ubicato in Vicolo I Amilcare Loyola n. 8 e distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 5 mappale n. 161 Sub/3.

Non si rilevano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**FONDAZIONI:** Struttura portante in muratura di pietrame.

**ESPONSIZIONE:** Facciata n. 1 (Via Amilcare Loyola) esposta a EST e Facciata n. 2 (Vicolo I Amilcare Loyola) esposta ad OVEST.

**ALTEZZA UTILE INTERNA:** Piano Terra h ml. 2,80.

**STRUTTURE VERTICALI:** La struttura portante in elevazione è costituita da setti in muratura portante come riportato negli elaborati grafici allegati, dello spessore minimo di cm 50 e massimo di cm 75.

**SOLAI:** Solai di calpestio e sottocielo con struttura presumibilmente del tipo in latero cemento.

**COPERTURA:** Da una visione esterna si evince che la copertura del maggior fabbricato a più piani fuori terra risulta essere del tipo "a doppia falda inclinata".

**PARETI INTERNE:** Tramezzatura Interna in blocchi di laterizio forati intonacati e tinteggiati su ambe le facce.

**PAVIMENTAZIONE INTERNA:** piastrelle in gres porcellanato a tinta unita munita di zoccolino battiscopa perimetrale.

**RIVESTIMENTI:** piastrelle in gres porcellanato di dimensioni varie presenti nel locale bagno e cucina.

**INFISSI ESTERNI ED INTERNI:** Gli infissi risultano avere struttura in alluminio anodizzato con vetro camera privo di taglio termico con persiane esterne (sempre in alluminio) sprovvisti di zanzariere. Gli infissi interni sono in legno tamburato ed il portoncino d'ingresso (a doppia anta) risulta anch'esso avere struttura in alluminio anodizzato.

**VOLTE:** Non presenti.

**SCALE:** per l'accesso al piano di calpestio interno vi è la presenza di numero due gradini posizionati al di sotto della porta di ingresso. Ne consegue che lo stesso piano di calpestio trovasi a circa cm 50 al di sotto del piano stradale esistente.

**IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, TERMICO, ALTRI IMPIANTI:** L'appartamento è provvisto di impianto elettrico ed idrico tutti non rispondenti alle attuali normative vigenti. Lo stesso è fornito di numero uno condizionatore a pompa di calore con unità esterna ed interna.

**TERRENO ESCLUSIVO:** non presente.

**POSTO AUTO:** non presente.

**SOFFITTA, CANTINA O SIMILI:** non presenti.

**DOTAZIONI CONDOMINIALI:** non presenti.

**OPERE EDILIZIE DI FINITURA:** Tutte le pareti sia interne che esterne ed i soffitti sono munite di intonaco del tipo civile debitamente tinteggiate, allo stato attuale l'immobile risulta completato in ogni sua parte.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato dall'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 26/11/1993	**** Omissis ****	<b>Impianto meccanografico del 30/06/1987</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/11/1993 al 24/03/1994	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/11/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Frosinone	16/03/1995	6097.1/1994	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio Registro di Sora	13/04/1994	68	270		
Dal 24/03/1994 al 02/08/2007	**** Omissis ****	<b>Cessione di diritti a titolo oneroso</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Loyola	24/03/1994	70921	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio Registro di Sora	06/04/1994	601			
Dal 02/08/2007 al 12/12/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Borrelli Stefano	02/08/2007	632	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frosinone	15/08/2007	13697.1/2007	

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 12/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a FROSINONE il 14/08/2007  
 Reg. gen. 23858 - Reg. part. 6716  
 Importo: € 240.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 120.000,00  
 Rogante: BORRELLI STEFANO  
 Data: 02/08/2007  
 N° repertorio: 633/319

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a FROSINONE il 17/12/2013  
 Reg. gen. 24205 - Reg. part. 17520  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a FROSINONE il 28/05/2025  
 Reg. gen. 9874 - Reg. part. 7923  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

L'unità Immobiliare in oggetto fa parte del maggior fabbricato edificato in **epoca antecedente al 31 ottobre 1942**.

L'appartamento ricade nel centro storico del Comune di San Giovanni Incarico.

Dal punto di vista paesaggistico l'immobile ricade in area denominata "**Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici**" come graficizzato nel **P.T.P.R. della Regione Lazio ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42** codice dei beni culturali e del paesaggio (stralcio allegato alla presente).

Mentre nel **vigente P.R.G.** del Comune di San Giovanni Incarico ricade in **Zona denominata "A" CENTRO STORICO**.

Inoltre il fabbricato è gravato da **vincolo sismico** ai sensi del vigente D.M. (Infrastrutture) 17/01/2018 "Norme Tecniche per le costruzioni" (ex D.M.I. 14/01/2008) e **classificato in zona sismica "2B"** ai sensi del DGR 387/2009 e DGR 835/2009.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per l'immobile in oggetto, edificato presumibilmente in data antecedente il 31/10/1942, non sono state reperite successive pratiche edilizie.

A seguito di **richiesta di accesso agli atti** inoltrata al Comune di San Giovanni Incarico Protocollo N° 7201 del 24-11-2025, è stato dato riscontro dall'Ente Comunale con nota protocollo n. 7859 del 29/12/2025 con la quale **veniva comunicata l'assenza di pratiche edilizie per l'immobile oggetto di esecuzione.**

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Immobile costruito in data antecedente il 31/10/1942 e non sono state reperite pratiche edilizie successive. C'è rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. L'impianto elettrico non è a norma di legge ed il suo adeguamento comporta una spesa stimabile in Euro 3.000 oltre iva di legge.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di bene unico indivisibile.

**Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:**

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giovanni Incarico (FR) - Vicolo I Amilcare Loyola n.8, piano Terra  
 PIENA PROPRIETA' SU APPARTAMENTO BALCONATO AL PIANO TERRA COSTITUITO DA: INGRESSO, SOGGIORNO - PRANZO, DISIMPEGNO, CAMERA DA LETTO E BAGNO, UBICATO NEL COMUNE DI SAN GIOVANNI INCARICO (FR) AL VICOLO I AMILCARE LOYOLA N.8 GIA' CATASTALMENTE DENOMINATO VIA AMILCARE LOYOLA N.112. LA SUPERFICIE LORDA E' PARI A CIRCA MQ 58,67 IN C.T. (CIFRA TONDA) MQ. 59. DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: AFFACCIO SU VIA AMILCARE LOYOLA, DISTACCO MAPPALI N.RI 160 E 670, AFFACCIO SU VICOLO I AMILCARE LOYOLA, SALVO ALTRI. **NEL CATASTO FABBRICATI IDENTIFICATO AL FOGLIO 5 MAPPALE N. 161 Sub/3, CATEGORIA A/5, CLASSE 4, CONSISTENZA VANI 3, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 57 (ESCLUSE AREE SCOPERTE MQ. 56) RENDITA EURO 140,99.**

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 161, Sub. 3, Categoria A5**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**

**Valore di stima del bene: € 32.725,00**

Il valore commerciale del bene pignorato 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 una attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per mq 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 all'immobile oggetto di stima.

Inoltre si sono effettuate indagini mirate per verificare se la quotazione di cui appresso siano riscontrabili nel mercato cittadino del Comune di San Giovanni Incarico, rilevando che le richieste delle agenzie immobiliari per detti manufatti risultano più elevate e ciò appare giustificato dal fatto che tali quotazioni si riducono generalmente al momento della trattativa per effettivo acquisto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento San Giovanni Incarico (FR) - Vicolo I Amilcare Loyola n.8, piano Terra	59,50 mq	550,00 €/mq	€ 32.725,00	100,00%	€ 32.725,00
				Valore di stima:	€ 32.725,00

**Valore di stima: € 32.725,00**



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

Isola del Liri, li 13/01/2026

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Capuano Gianfranco

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Accesso Atti Comune (Aggiornamento al 24/11/2025)
- ✓ Altri allegati - Risposta Accesso Atti Comune (Aggiornamento al 29/12/2025)
- ✓ Google maps - Inquadramento aereo - stralcio forMaps
- ✓ Planimetrie catastali - Inquadramento catastale immobile
- ✓ Planimetrie catastali - Inquadramento catastale su mappa
- ✓ Planimetrie catastali - Visura Planimetrica
- ✓ Planimetrie catastali - Rilievo dello stato dei luoghi - calcolo superficie commerciale
- ✓ Estratti di mappa - Stralcio dal P.R.G.
- ✓ Estratti di mappa - Stralcio dal P.T.P.R. - Tav. A e Tav. B
- ✓ Estratti di mappa - Stralcio dal Geoportale - Regione Lazio - Vincoli ricognitivi
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica unità immobiliare in oggetto (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Attuale unità immobiliare in oggetto (Aggiornamento al 07/01/2026)
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Planimetrica
- ✓ Foto - Inquadramento Fotografico - Coni di Veduta
- ✓ Foto - Foto Esterne (inquadramento unità immobiliare in oggetto)
- ✓ Foto - Foto Interne (dettaglio degli ambienti)
- ✓ Altri allegati - APE - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 09/01/2026)
- ✓ Altri allegati - Elenco Formalità (Aggiornamento al 05/01/2026)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giovanni Incarico (FR) - Vicolo I Amilcare Loyola n.8, piano Terra

PIENA PROPRIETA' SU APPARTAMENTO BALCONATO AL PIANO TERRA COSTITUITO DA: INGRESSO, SOGGIORNO - PRANZO, DISIMPEGNO, CAMERA DA LETTO E BAGNO, UBICATO NEL COMUNE DI SAN GIOVANNI INCARICO (FR) AL VICOLO I AMILCARE LOYOLA N.8 GIA' CATASTALMENTE DENOMINATO VIA AMILCARE LOYOLA N.112. LA SUPERFICIE LORDA E' PARI A CIRCA MQ 58,67 IN C.T. (CIFRA TONDA) MQ. 59. DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: AFFACCIO SU VIA AMILCARE LOYOLA, DISTACCO MAPPALI N.RI 160 E 670, AFFACCIO SU VICOLO I AMILCARE LOYOLA, SALVO ALTRI. NEL CATASTO FABBRICATI IDENTIFICATO AL FOGLIO 5 MAPPALE N. 161 Sub/3, CATEGORIA A/5, CLASSE 4, CONSISTENZA VANI 3, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 57 (ESCLUSE AREE SCOPERTE MQ. 56) RENDITA EURO 140,99. Piccolo appartamento sito nel centro storico del Comune di San Giovanni Incarico (Fr), Vicolo I Amilcare Loyola n.8 (catastalmente identificato in Via Amilcare Loyola n.112). L'unità immobiliare fa parte del maggior fabbricato a quadrupla elevazione, raggiungibile dall'antistante strada comunale Via A. Loyola, mediante due rampe di scale si arriva all'ingresso solo ed esclusivamente a piedi percorrendo circa 30 metri lineari. L'appartamento è a piano terra (lato accesso principale) sul fronte ingresso, mentre l'affaccio su Via Amilcare Loyola è alla terza elevazione. Lo stesso si compone di due vani, un bagno, un disimpegno ed un piccolo balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 161, Sub. 3, Categoria A5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'unità Immobiliare in oggetto fa parte del maggior fabbricato edificato in epoca antecedente al 31 ottobre 1942. L'appartamento ricade nel centro storico del Comune di San Giovanni Incarico. Ai sensi del vigente PRG l'immobile ricade in zona A "Centro Storico". Dal punto di vista paesaggistico l'immobile ricade in area denominata "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici" come graficizzato nel P.T.P.R. della Regione Lazio ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 codice dei beni culturali e del paesaggio (stralcio allegato alla presente). Mentre nel vigente P.R.G. del Comune di San Giovanni Incarico ricade in Zona denominata "A" CENTRO STORICO. Inoltre il fabbricato è gravato da vincolo sismico ai sensi del vigente D.M. (Infrastrutture) 17/01/2018 "Norme Tecniche per le costruzioni" (ex D.M.I. 14/01/2008) e classificato in zona sismica "2B" ai sensi del DGR 387/2009 e DGR 835/2009.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giovanni Incarico (FR) - Vicolo I Amilcare Loyola n.8, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 161, Sub. 3, Categoria A5	<b>Superficie</b>	59,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Appartamento con accesso pedonale da Vicolo I Amilcare Loyola. Si compone di un vano pranzo/cucina, un disimpegno, un bagno, una camera da letto ed un piccolo balcone con accesso dalla camera da letto. L'appartamento è asservito da corrente elettrica e servizio acquedotto. Il riscaldamento/raffrescamento è assicurato da uno split elettrico posto nel locale pranzo/cucina. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico posto nel locale bagno. La cucina è alimentata con bombole di gas. Le stanze risultano pavimentate con piastrelle in ceramica, le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in alluminio senza taglio termico con vetro doppio con persiane oscuranti. L'impianto elettrico non è a norma con le attuali prescrizioni normative. Lo stato di manutenzione degli ambienti interni in generale risulta discreto.		
<b>Descrizione:</b>	PIENA PROPRIETA' SU APPARTAMENTO BALCONATO AL PIANO TERRA COSTITUITO DA: INGRESSO, SOGGIORNO - PRANZO, DISIMPEGNO, CAMERA DA LETTO E BAGNO, UBICATO NEL COMUNE DI SAN GIOVANNI INCARICO (FR) AL VICOLO I AMILCARE LOYOLA N.8 GIA' CATASTALMENTE DENOMINATO VIA AMILCARE LOYOLA N.112. LA SUPERFICIE LORDA E' PARI A CIRCA MQ 58,67 IN C.T. (CIFRA TONDA) MQ. 59. DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: AFFACCIO SU VIA AMILCARE LOYOLA, DISTACCO MAPPALI N.RI 160 E 670, AFFACCIO SU VICOLO I AMILCARE LOYOLA, SALVO ALTRI. NEL CATASTO FABBRICATI IDENTIFICATO AL FOGLIO 5 MAPPALE N. 161 Sub/3, CATEGORIA A/5, CLASSE 4, CONSISTENZA VANI 3, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 57 (ESCLUSE AREE SCOPERTE MQ. 56) RENDITA EURO 140,99. Piccolo appartamento sito nel centro storico del Comune di San Giovanni Incarico (Fr), Vicolo I Amilcare Loyola n.8 (catastalmente identificato in Via Amilcare Loyola n.112). L'unità immobiliare fa parte del maggior fabbricato a quadrupla elevazione, raggiungibile dall'antistante strada comunale Via A. Loyola, mediante due rampe di scale si arriva all'ingresso solo ed esclusivamente a piedi percorrendo circa 30 metri lineari. L'appartamento è a piano terra (lato accesso principale) sul fronte ingresso, mentre l'affaccio su Via Amilcare Loyola è alla terza elevazione. Lo stesso si compone di due vani, un bagno, un disimpegno ed un piccolo balcone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Immobile occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** in regine di **** Omissis ****.		

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a FROSINONE il 14/08/2007  
Reg. gen. 23858 - Reg. part. 6716  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: BORRELLI STEFANO  
Data: 02/08/2007  
N° repertorio: 633/319

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 17/12/2013  
Reg. gen. 24205 - Reg. part. 17520  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 28/05/2025  
Reg. gen. 9874 - Reg. part. 7923  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

