



TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

05/2026

RAPPORTO SUPPLETIVO

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BNL spa

DEBITORE:



GIUDICE:

Dr Luca Pelliccia

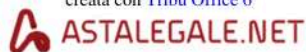
CUSTODE:

Avv. Matteo Torelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Juan Rosario Campagna

CF: CMPJRS62S20Z614H

con studio in INTRODACQUA (AQ) 67030 Via Torre 40

telefono: 3395723185

email: arch.campagna@gmail.com

PEC: juanrosario.campagna@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2025

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Abitazione** di tipo economico sita a Sulmona in Via Marane 43 (Frazione Le Marane di Sulmona) di 7 vani catastali e superficie lorda 182 mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (1/2 [REDACTED] [REDACTED])

ABITAZIONE di tipo a schiera posta su tre piani di cui uno seminterrato, uno piano terra da via Marane e uno al primo piano sempre da via Marane. sviluppa una superficie catastale lorda complessiva di circa **mq 183** superficie **netta 135 mq**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2

Coerenze: La destinazione è quella relativa ai fabbricati costruiti o adattati per le specifiche esigenze di abitazione e non suscettibile di destinazione diversa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato altezza media 2,40, terra e primo con un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 541 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, rendita catastale 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via marane snc piano: Seminterrato, terra e primo intestato [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2

2. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

2.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sono state rintracciate sul fabbricato:

- **Concessione in Variante del Comune di Sulmona n. 309 con 805 di protocollo del 16/01/1996**, intestata al [REDACTED] allora proprietario, per lavori di Ristrutturazione Fabbricato, al fabbricato oggetto di esecuzione sita in Via Marane n. 23;
- **Concessione a Costruire del Comune di Sulmona n. 593 del 27/08/1996**, intestata al [REDACTED] allora proprietario, per la realizzazione di una canna fumaria al fabbricato oggetto di esecuzione sita in Via Marane n. 23 al Foglio 30 particella 541 subalterni 5.

2.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente nel Comune di Sulmona, l'immobile ricade in zona **Zona di Ristrutturazione di tipo II:**

“In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista all' Art.3.28 delle presenti Norme. Gli interventi consentiti sono quelli di cui all' Art.2.19; delle presenti Norme, attraverso intervento edilizio diretto. I lotti liberi di forma compatta sono inedificabili. E' inoltre consentito, per gli interventi di ammodernamento ed adeguamento degli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G., alle esigenze elementari dell'abitazione, un premio di superficie da utilizzare "una tantum", in ragione del seguente criterio: nella misura di 80 mq. di Superficie utile per gli edifici con Su esistente non superiore a mq. 200 e nella misura di mq. 100 di Su per gli edifici con superficie utile non superiore a mq. 400. Il premio si riferisce alle unità immobiliari come censite all'atto dell'adozione del P.R.G. Nell'ipotesi in cui sia già stato utilizzato il premio di superficie previsto dalla previgente disposizione dell'articolo, è consentito fruire solo della differenza di superficie. L'inserimento del premio di superficie non potrà consentire il superamento dell'altezza dell'edificio più alto tra quelli circostanti. Vanno rispettati i minimi di distanza previsti all' Art. 2.33. All'interno del perimetro del Parco Nazionale della Majella, l'incremento delle altezze massime degli edifici verrà valutato nell'ambito del procedimento per il rilascio del nulla osta- ai sensi dell'art. 13 della L. n. 394/91”.

3. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

3.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ:

Non è stato possibile reperire il certificato di agibilità né le certificazioni degli Impianti, elettrico e termico.

3.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ:

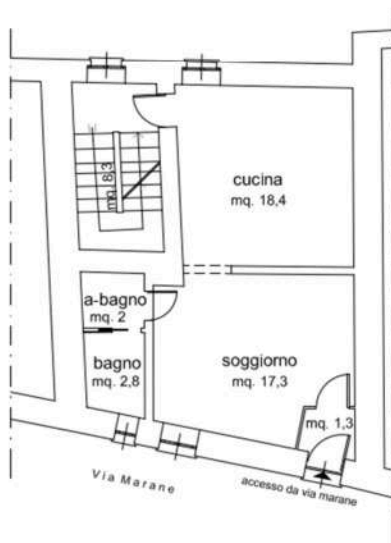
Lo stato dei luoghi non corrisponde esattamente a quanto riportato nelle planimetrie dell'agenzia del territorio. L'immobile risulta non conforme.

SITUAZIONE DI FATTO

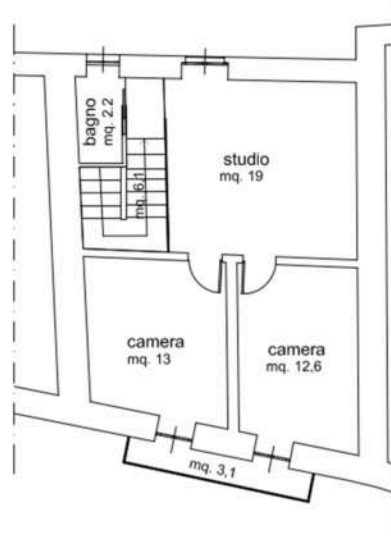
Piano Seminterrato



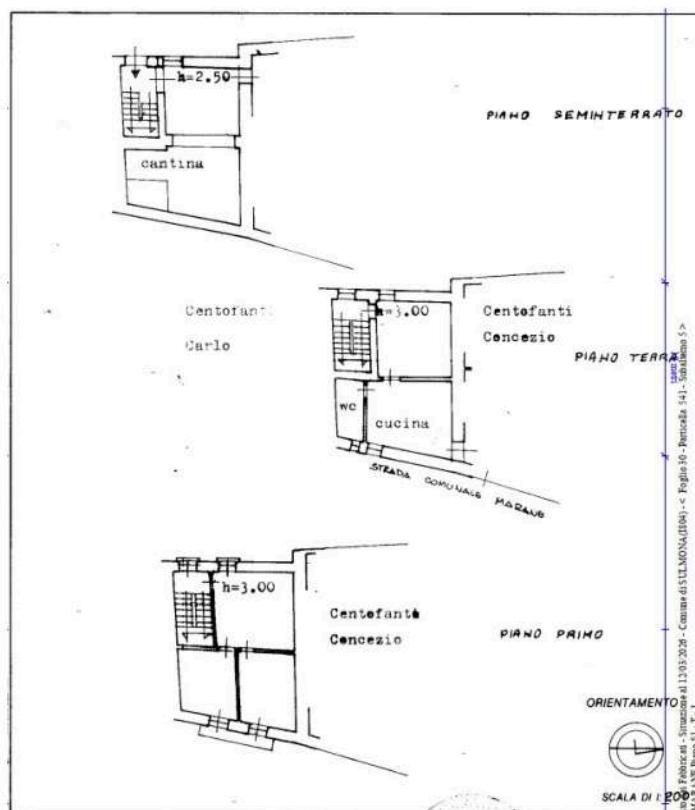
Piano Terra



Piano Primo



Situazione attuale



Planimetrie presenti in Agenzia del Territorio

Sono presenti le seguenti difformità tra lo stato di fatto e planimetrie presenti in catasto:

- al piano seminterrato allo stato attuale è presente un ambiente in più non riportato in catasto;
- al piano terra il disimpegno all'ingresso e l'antibagno non sono riportati nel catasto, mentre in catasto è riportato un passaggio verso il confinante non riscontrato;
- al piano primo è presente un bagno di servizio non riportato in planimetria catastale.

Si valuta una spesa complessiva di euro 1000 per l'aggiornamento catastale.

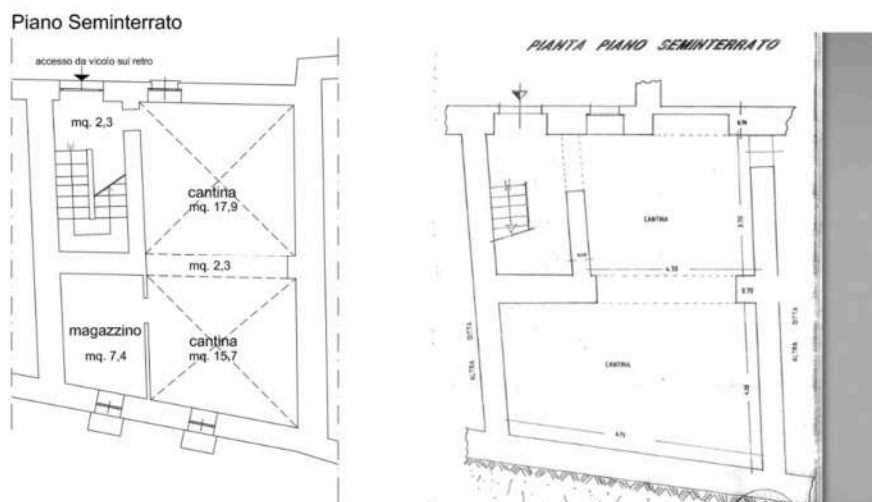
3.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

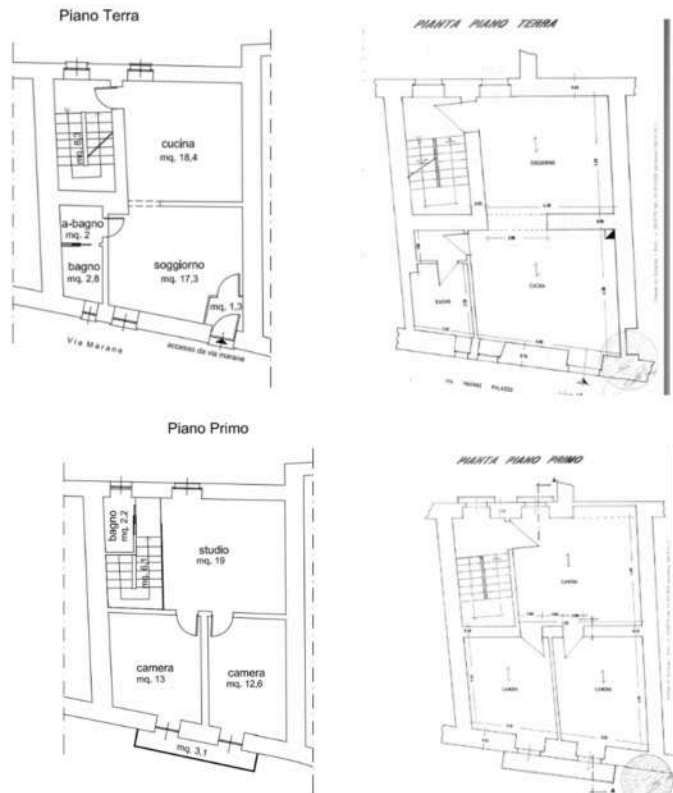
CRITICITÀ:

Rispetto alla Concessione edilizia recuperata in archivio e di cui si allega copia si considera la non conformità urbanistica in quanto la situazione attuale è difforme dai disegni allegati alla Concessione edilizia.

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **non conforme**.





Si riscontrano le stesse difformità riscontrate nel catastale ai vari piani.
Per sanarle bisognerà presentare a firma di un tecnico una **CILA A SANATORIA** con pagamento della sanzione di euro 1.000, successivamente presentazione della **SCAGI** (segnalazione certificata di agibilità). Si considerano tra sanzioni e spese tecniche un costo di euro 5.000.
Nella Perizia di stima si è considerata una decurtazione al prezzo di vendita di euro 7.000,00 per sanare dette difformità.

il tecnico incaricato
Arch. Juan Rosario Campagna



