



TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

05/2026

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])

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 [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di perizia estimativa ricade nella periferia del Comune di Sulmona, in una frazione denominata Le Marane ai piedi del massiccio del Morrone e ai margini del Parco nazionale della Maiella-Morrone, in area prevalentemente residenziale oltre che ricettiva.

Il fabbricato oggetto di vendita è una casa di 3 piani fuori terra. Sulla parte retrostante, in posizione opposta rispetto all'ingresso posto sulla strada comunale, è ubicata un secondo ingresso da vicolo.

L'abitazione è del tipo a schiera realizzato probabilmente inizi novecento tipico delle residenze suburbane di periferia, situato nelle frazioni di Sulmona sotto il monte Morrone. Il fabbricato è in muratura portante con orizzontamenti in parte a volta e in parte a solaio con putrelle in ferro e tavole. Le pareti in muratura di pietra locale sono intonacate a civile liscio e tinteggiatura a quarzo.

L'Abitazione non è in buone condizioni, ma avrebbe bisogno di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, mirati a eliminare anche problemi di umidità nelle pareti. E' dotato di impianti elettrico, idrico, scarico e termico sanitario. Le pareti sono intonacate a civile liscio e tinteggiate, il pavimento è con piastrelle di grès porcellanato.

Caratteristiche zona: periferia extraurbana a traffico locale con parcheggi diffusi.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: parco della Maiella-Morrone.

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **109,80 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **23,90 m²**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.640,00**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori in qualità di co-proprietari del bene. Gli occupanti hanno rilasciato documentazione al custode immobiliare per poter occupare temporaneamente l'immobile

3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

3.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

3.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo iscritta il 07/04/2006 al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare di euro 172.000,00 Notaio [REDACTED] del 05/04/2006, rep. 29407/10915, a favore di banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma c.f. 00651990582 a fronte di un capitale di euro 86.000,00 durata 15 anni a carico di [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà e di [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà

[REDACTED] per l'intera quota di piena proprietà del bene

- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 06/12/2022 al [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare, di euro 22.302,62 decreto ingiuntivo del Tribunale di Sulmona del 17/05/2022, rep. 97, a favore di Banca di credito Cooperativo di Pratola Peligna sede in Pratola Peligna cf. 00092420660 a fronte di un capitale di euro 22.010,87 a carico di [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà

[REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà del bene

- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 06/12/2022 al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare, di euro 9.016,65 decreto ingiuntivo del Tribunale di Sulmona del 17/05/2022, rep. 97, a favore di Banca di credito Cooperativo di Pratola Peligna sede in Pratola Peligna cf. 00092420660 a fronte di un capitale di euro 8.644,90 a carico di [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà e di [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà

Grava per l'intera quota di piena proprietà del bene

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- 3.2.3. **Verbale di pignoramento**, atto Unep Uff. Giudiziario di Tribunale di Sulmona ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritta a L'Aquila il [REDACTED] a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma c.f. 09339391006, a carico di [REDACTED] r la quota di ½ di piena proprietà e di [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 30 Particella 541 Subalterno 5 del N.C.E.U. di Sulmona

3.2.4. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

3.2.5. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ nato ██████████
per la quota di 1/2 di piena proprietà, ██████████
C.F. ██████████ per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di **atto pubblico notarile di compravendita** del Notaio ██████████
trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila in data ██████████ al
numero di registro generale ██████████ numero di registro particolare ██████████

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato in ██████████ il ██████████ per la quota di 1/1, in forza di
atto di compravendita stipulato il 14/05/1998 a firma di notaio ██████████ di
repertorio, trascritto il 20/05/1998 a L'Aquila ai nn. ██████████ 6 Registro Generale ██████████ Registro
Particolare.

██████████ ██████████ ██████████ per la quota di 1/2 e ██████████ nata ██████████
██████████ per la quota di 1/2 Atto del 13/03/1993 Pubblico ufficiale ██████████ Sede SULMONA
(AQ) Repertorio n. ██████████ - UR Sede SULMONA (AQ) Registrazione n. ██████████ registrato in data
01/04/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. ██████████ in atti dal 04/08/1998

Per l'immobile sito nel Comune di Sulmona (AQ) come da visura storica allegata.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. 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 ██████████ 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.

6.2. 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”.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: Lo stato dei luoghi non corrisponde esattamente a quanto riportato nelle planimetrie dell'agenzia del territorio.

L'immobile risulta **non conforme**.

7.3. 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**.

BENI IN SULMONA VIA MARANE SNC

ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO a Sulmona Via Marane snc, consistenza 7 vani catastali della superficie lorda di **182,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED])

Casa colonica di tipo a schiera su tre piani sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 182 mq.** superficie netta 18 mq

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] – c.f. [REDACTED] per la quota di
1/2 e di [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota
di 1/2

Coerenze: La destinazione è quella relativa ai fabbricati costruiti o adattati per le specifiche esigenze di civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa su tre piani:

Piano seminterrato composto da due vani e un magazzino che sviluppano 43,3 mq. calpestabili e ha un'altezza interna media di 260 cm.;

Piano Terra con accesso da Via Marane con un soggiorno, una cucina-pranzo e un bagno che sviluppano una superficie netta di 40,5;

Piano Primo con due camere e vano studio che sviluppano una superficie netta di 46,8.

Quindi sviluppa 130,6 mq. calpestabili.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 541 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2 categoria **A/3 classe 4**, consistenza 7 vani rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: VIA MARANE n. SNC Piano S1,T, 1

Immobile costruito i primi nel 1900.



Prospetto su Via Marane



Prospetto su vicolo









DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica di Sulmona, in una contrada frazione di Sulmona, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola pastorale. Il traffico nella zona è rarefatto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

mediocre 

livello di piano:

ottimo 

stato di manutenzione:

ottimo 

luminosità:

ottimo 

qualità degli impianti:

ottimo 

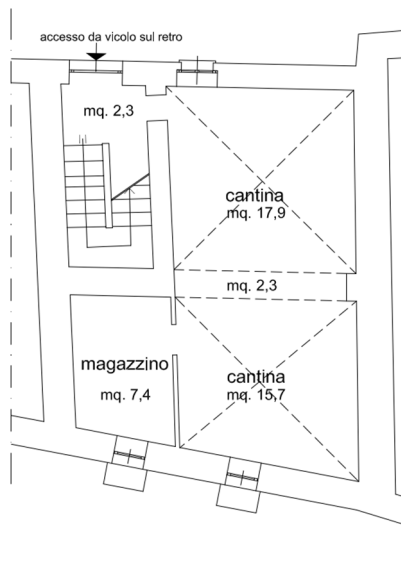
qualità dei servizi:

ottimo 

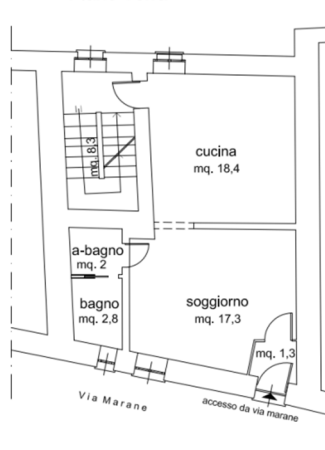
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA: non rilevata

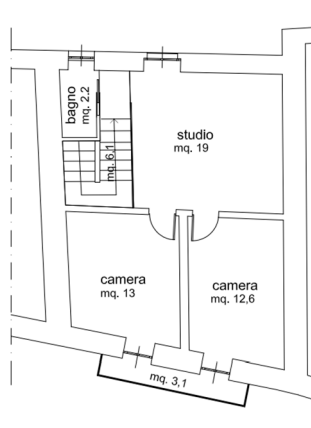
Piano Seminterrato



Piano Terra



Piano Primo



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici finanziari relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il metodo con cui verrà effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto. Il procedimento che si ritiene impiegare in questo caso è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie lorda, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato (Eur/mq) corrente nella zona dell'immobile da stimare.

In questo modo, anche adottando solo il procedimento sintetico, conosceremo comunque un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si terrà conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei fabbricati e precisamente:

- *la prospicienza;*
- *lo stato di conservazione e le finiture;*
- *la grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;*
- *la suscettibilità dell'immobile ad essere destinato ad un uso diverso da quello attuale;*
- *l'estetica generale dell'immobile;*
- *la distribuzione dei locali;*
- *la sufficienza e l'efficienza dei servizi;*
- *la salubrità dell'immobile;*
- *l'ubicazione;*
- *la regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù;*
- *l'accessibilità;*

In particolare per la stima in esame il CTU ha verificato presso l'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio della provincia dell'Aquila (ex U.T.E.) che per l'immobile di cui all'oggetto ubicato nella zona periferica del Comune di Sulmona (AQ), per immobili dello stesso tipo, in normali condizioni di manutenzione e conservazione il prezzo di mercato varia da un minimo di **430,00€/mq** ad un max di **640,00 €/mq** lordo, essendo il mercato praticamente fermo a causa degli effetti del sisma del 2009.

Espropriazioni immobiliari N. 5/2026 promossa da:
Banca Nazionale del Lavoro spa

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

☐ Nel 2° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione per alcune tipologie nelle zone centrali del comune di L'Aquila e per la zona centrale del comune di Sant'Eusanio Forconese, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009.

Provincia: L'AQUILA

Comune: SULMONA

Fascia/zona: Suburbana/- FRAZIONE MARANE, FRAZ. BADIA, FRAZ. BAGNIATURO, S. LUCIA, NUOVE CARCERI ECC.

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	430	640	L	1,5	2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	570	L	1,1	1,6	L
Autorimesse	NORMALE	120	180	L	0,9	1,2	L
Box	NORMALE	220	320	L	1,2	1,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	190	280	L	1	1,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	60	90	L	0,5	0,7	L
Ville e Villini	NORMALE	460	690	L	1,5	2,2	L

Si è inoltre valutata l'osservazione di alcuni beni comparabili con quello oggetto della presente stima dall'archivio delle varie Agenzie immobiliari della zona che sono le seguenti:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/04/2026

Fonte di informazione: annuncio su Internet (casa.it)

Descrizione: Rustico/casale in Via Marane

Indirizzo: Via Marane Palazzo Sulmona

dir Superfici principali e secondarie:

160 mq Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a **468,00** Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/05/2026

Fonte di informazione: Sito internet

Descrizione: Quadrilocale in Via Fonte d'Amore

Indirizzo: Via Fonte d'Amore

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a **631,57** Euro/mq

tecnico incaricato: Arch. Juan Rosario Campagna

custode Avv. Renato Matteo Torelli

Pagina 16 di 19

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Sito Internet

Descrizione: Casa indipendente in Via Cavate.

Indirizzo: zona periferia via Cavate

Superfici principali e secondarie: 230

mq Superfici accessorie: bagno

Prezzo: 118.000,00 pari a **513,00** Euro/mq

8.4. Calcolo del prezzo di mercato al mq di superficie lorda (€/mq)

OMI - AG. ENTRATE	€ 430,00	€ 640,00	€ 535,00			
COMP. 1			€ 468,00			
COMP. 2			€ 632,00			
COMP. 3			€ 513,00			
				€ 2.148,00		
						€ 537,00

8.5. Coefficienti di merito

	Casa a schiera	1,02			Centrale	1,00
	Casa singola	1,04				
2 - VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10		8 - CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
	Da 5 a 10 anni	1,05			Autonomo totale	1,02
	Da 10 a 20 anni	1,00			Autonomo parziale	1,01
	Da 20 a 40 anni	0,90			Assente	0,90
	Più di 40 anni	0,80				
3 - FINITURE	Storiche	1,10		9 - INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Signorili	1,05			Tapparelle	1,00
	Civili	1,00			Assenti	0,96
	Economiche	0,90		10 - FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
4 - MANUTENZIONE	Ottima	1,05			Doppi vetri	1,00
	Buona	1,03			Vetro singolo	0,98
	Normale	1,00		11 - SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Scadente	0,90			Cortile	1,02
5 - ASCENSORE	Presente o inutile	1,00			Giardino	1,04
	Assente 2° piano	0,95			Parco	1,06
	Assente 3° piano	0,88		12 - PARCHEGGIO COMUNI	Assente	1,00
	Assente 4° piano	0,80			Posto auto per UI	1,04
	Assente 5° piano	0,70		13 - ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
6 - SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00			Doppia/ordinaria	1,00
	Singolo	0,95			Strada pubblica	0,95
					Cortile interno	0,90
					Coefficiente globale	0,96

CALCOLO DEL GIUSTO PREZZO AL MQ DI SUP. LORDA

$$537,00 \times 0,96 = 515,52 \text{ €}$$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 515,52x 183 mq/l **€ 94.340,16**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 94.340,16**

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza (mq. lordi)	prezzo mq	valore intero	valore diritto
A	ABITAZIONE	182	515,52	94.340,16	94.340,16
				94.340,16 €	94.340,16 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 87.340,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 8.700,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: -

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.640,00

Sulmona 20/05/2026

il tecnico incaricato

