

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 39/2024

G.E.: Dott.ssa Emanuela Luciani

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore esecutati: [REDACTED]

CTU / Esperto Stimatore: Geom. Domenico Libertucci (C.F. LBRDNC65C27B5190)

Studio in CAMPOBASSO C.da Macchie 66/D

PEC: domenico.libertucci@geopec.it – Tel.: 3885798643

RELAZIONE DI STIMA (PERIZIA)

ai sensi degli artt. 567 e ss. c.p.c. – art. 568 c.p.c.

(Con allegati e documentazione fotografica)

Data giuramento/accettazione: 30/09/2025 (ex art. 161 disp. att. c.p.c.)

Data deposito: 16/03/2026



Sommario

PREMESSA	3
Verbale n. 01 del 13/10/2025	3
Verbale n. 02 del 27/11/2025	4
A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc	4
B - Identificazione e descrizione attuale dei beni ed identificazione pregressa dei beni	4
C - Stato di possesso	5
D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri (anche di natura condominiale).....	5
E - Regolarità edilizia ed urbanistica.....	6
F - Formazione dei lotti.....	7
G - Valore del bene e costi.....	7
CONCLUSIONI	8
DETERMINAZIONE DELLA BASE D'ASTA	8
ALLEGATI.....	9



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. LIBERTUCCI DOMENICO, nato a Campobasso il 27/03/1965 (C.F. LBRDNC65C27B5190), con studio professionale in Campobasso, C.da Macchie 66/D, nominato Esperto Stimatore con provvedimento emesso il 23 settembre 2025 dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Emanuela LUCIANI nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare RGE n. 39/2024, ha accettato l'incarico in data 30 settembre 2025 con giuramento ex art. 161 disp. att. c.p.c., depositando atto telematico nel fascicolo della procedura.

Il CTU ha ricevuto mandato di procedere alla valutazione degli immobili pignorati nei confronti del debitore esecutato [REDACTED] secondo i quesiti formulati ai sensi degli artt. 567-591 bis c.p.c. e delle Linee Guida per il Consulente Tecnico disponibili presso la Cancelleria del Tribunale di Campobasso.

Precisamente:

- A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc;**
- B - Identificazione e descrizione attuale dei beni ed identificazione progressiva dei beni;**
- C - Stato di possesso;**
- D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri;**
- E - Regolarità edilizia ed urbanistica;**
- F - Formazione dei lotti;**
- G - Valore del bene e costi.**

Con lettera protocollata in data 30 ottobre 2025, il custode Avv. Sandra Stinziani ha comunicato a mezzo PEC ai seguenti destinatari l'inizio delle indagini peritali:

Destinatari convocazione:

ctu geom. Domenico Libertucci PEC

Sig. [REDACTED] tramite A/R

[REDACTED]

Allegato alla presente relazione in copia originale.

Le operazioni peritali si sono svolte come segue, come da verbali allegati:

Verbale n. 01 del 13/10/2025

Luogo: Via Campania, Campobasso

Presenti: CTU geom. Domenico Libertucci, Avv. Sandra Stinziani

Orario: 15:00 – 15:15



Verbale n. 02 del 27/11/2025

Luogo: Via Campania, Campobasso

Presenti: CTU geom. Domenico Libertucci, Avv. Sandra Stinziani, [REDACTED]

Orario: 15:00 - 16:30

A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc

Ho verificato la documentazione ex art. 567, 2° comma, c.p.c.; in atti risulta depositata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale [REDACTED] redatta sulla base di risultanze catastali e ipotecarie, aggiornata al 27/02/2025; pertanto la documentazione ex art. 567, 2° comma, c.p.c. deve ritenersi completa e idonea, non rilevandosi carenze da segnalare al G.E./al creditore precedente.

B - Identificazione e descrizione attuale dei beni ed identificazione progressiva dei beni

Catasto Identificativi	Categoria	Qualità	Consistenza	Superficie	Rendita	Ubicazione	Piani	Intestazione
Fabbricati Fg. 61 Part. 331 Sub. 86	C/6	Cl. 2	-	19 mq	€ 83,41	Via Campania, Lotto 2 Edificio B Scala C Piano S1	S1	[REDACTED] 100% Proprietà
Fabbricati Fg. 61 Part. 331 Sub. 87	C/6	Cl. 2	-	20 mq	€ 87,80	Via Campania, Lotto 2 Edificio B Scala C Piano S1	S1	[REDACTED] 100% Proprietà

Trattasi di due unità immobiliari accatastate come C/6 (magazzini e locali di deposito) site al piano seminterrato (S1) di edificio condominiale in Via Campania, Campobasso (Lotto 2, Edificio B, Scala C). Accesso esterno da due porte. Il compendio forma un unico lotto funzionale per destinazione d'uso omogenea e ubicazione nello stesso fabbricato (tot. SC 45 mq), presenta pavimentazione, pareti intonacate, infissi metallici, altezze interne regolari. Stato conservativo medio-buono (Verb. n. 02). Nessun impianto autonomo.

Identificazione progressiva dei beni (da visure storiche):

Sub. 86: Costruzione 15/03/1993 [REDACTED]



Sub. 87: [REDACTED]

C - Stato di possesso

Le operazioni peritali si sono svolte come segue, come da verbali allegati.

In occasione del primo accesso fissato presso i locali siti in Campobasso, Via Campania, Lotto 2, Edificio B, Scala C, piano S1 (Verbale n. 01 del 13/10/2025), le operazioni peritali sono andate deserte, poiché il custode giudiziario non disponeva delle chiavi d'accesso ai garage e non è stato quindi possibile effettuare l'ingresso e il rilievo interno.

A seguito di ciò, è stata disposta una seconda convocazione. In data 27/11/2025, come da Verbale n. 02, il sottoscritto CTU, alla presenza del custode giudiziario, ha potuto effettuare il sopralluogo con accesso ai locali.

Al momento dell'accesso i locali risultavano chiusi e non occupati da persone. All'interno sono stati rinvenuti materiali vari in deposito, con la presenza di numerose confezioni di lattine di bevande energetiche scadute, prive di rilievo economico significativo.

Dopo l'apertura e la sostituzione della serratura (a cura del custode), le nuove chiavi sono state consegnate al custode giudiziario, che ne ha la materiale disponibilità ai fini della gestione della procedura. L'unità deve pertanto considerarsi libera, nella disponibilità del custode, e non risultano contratti di locazione registrati né altri titoli di detenzione opponibili alla procedura.

D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri (anche di natura condominiale)

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dalla Notaio [REDACTED] in data 23/09/2024, relativa agli immobili siti in Campobasso, Foglio 61 particella 331 sub. 86 e sub. 87, risulta che nel ventennio preso in esame, alla data del 20/09/2024, gli stessi hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizione ipotecaria volontaria

[REDACTED] ipoteca volontaria nascente da concessione [REDACTED] 12/01/2010, [REDACTED] della [REDACTED], gravante su Foglio 61 particella 331 sub. 86 e sub. 87.

Pignoramento immobiliare precedente

[REDACTED] verbale di pignoramento immobiliare [REDACTED] a favore di [REDACTED], gravante sui medesimi immobili Foglio 61 particella 331 sub. 86 e sub. 87.



Dal sopralluogo (Verbale n. 02 del 27/11/2025) è emerso che i due immobili sono attualmente uniti in un unico locale mediante demolizione del muro divisorio originario e esecuzione di modifiche distributive interne (spostamento tramezzi, adeguamento accessi), senza alcuna autorizzazione amministrativa.

Tali opere interne, pur non comportando incrementi di volumetria o superficie, costituiscono difformità urbanistiche sanabili.

F - Formazione dei lotti

Lotto unico

Sulla base degli accertamenti catastali, delle verifiche urbanistiche e del sopralluogo effettuato (Verbale n. 02 del 27/11/2025), il sottoscritto ha proceduto alla formazione di un unico lotto, nonostante le unità immobiliari sono ben distinte [Fg. 61 Part. 331 Sub. 86 e Sub. 87].

Motivazione tecnica:

Trattasi formalmente di due unità distinte in catasto (C/6 Sub. 86: 19 mq; Sub. 87: 20 mq)

Allo stato attuale dei luoghi, i due locali risultano fisicamente uniti mediante demolizione del muro divisorio e modifiche distributive interne, costituendo unico locale funzionale di 39 mq totali al piano S1, Edificio B Scala C, Via Campania

Unità funzionale omogenea: stessa destinazione d'uso (magazzino/deposito C/6), stesso proprietario [REDACTED] 100%).

G - Valore del bene e costi

La stima viene eseguita con criterio comparativo, determinando la superficie commerciale del compendio e applicando un valore unitario di mercato, con successiva indicazione analitica degli adeguamenti/correzioni per oneri e costi necessari (demolizioni, regolarizzazioni urbanistiche e catastali).

Superficie commerciale (SC)

Voce	Superficie reale	Coeff.	Superficie comm.le
Garage/deposito C/6 unificato	45 mq	1,00	45 mq

Valore unitario e valore "a libero"

Si assume un valore unitario di mercato pari a 900 €/mq.

Si espongono di seguito gli adeguamenti/correzioni della stima, distintamente per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale e per demolizioni/ripristini.



Voce	Calcolo	Importo
Valore unitario	OMI zona C/6 semicentrale (prud.)	€ 900/mq
Valore a libero	45 mq × € 900	€ 40.500
Costi regolarizzazione		
CILA in sanatoria + sanzioni	forfait	-€ 1.500
DOCFA fusione subalterni	forfait	-€ 800
Pulizia/sgombero materiali	forfait	-€ 500
Totale costi regolarizzazione		-€ 2.800
Debiti condominiali	2024: € 906,12 + 2025: € 88	-€ 994
Valore netto fabbricato	40.500 - 2.800 - 994	€ 36.706
Valore di mercato libero finale	arrotondato	€ 37.000

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geom. LIBERTUCCI DOMENICO, nominato Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Emanuela Luciani con provvedimento del 23 settembre 2025 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare RGE n. 39/2024, all'esito delle indagini peritali espletate mediante sopralluoghi in contraddittorio con le parti e delle verifiche documentali eseguite presso gli Uffici competenti (Catasto, Conservatoria, Comune di Campobasso), ha proceduto alla valutazione del compendio immobiliare pignorato nei confronti del debitore esecutato [REDACTED], rispondendo ai quesiti formulati ai sensi degli artt. 567-591 bis c.p.c.

DETERMINAZIONE DELLA BASE D'ASTA

Il valore sopra indicato rappresenta il valore di mercato stimato alla data attuale, determinato con metodo comparativo mediante analisi delle superfici commerciali e applicazione di valori unitari desunti dalle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2025) e da rilevazioni di mercato sul territorio del Comune di Campobasso, con detrazione dei costi necessari per regolarizzazioni urbanistiche, catastali ed eventuali demolizioni/ripristini.

Alla luce del valore di mercato determinato nella sezione G, pari a € 37.000,00 (trentasettemila/00), per il compendio immobiliare unificato Fg. 61 Part. 331 Sub. 86+87 – locale C/6 di 45 mq superficie commerciale al piano S1, Via Campania, Campobasso – si propone la base d'asta determinata secondo i criteri dell'art. 568 c.p.c., co. 2.



Calcolo base d'asta:

Voce	Calcolo	Importo
Valore di mercato stimato	Sez. G	€ 37.000
Base d'asta proposta	2/3 del valore di mercato	€ 24.667
Base d'asta arrotondata	per praticità e pluralità	€ 25.000

ALLEGATI

- All. 1 - Comunicazione di inizio operazioni peritali
- All. 2 - Verbale di sopralluoghi
- All. 3 - Visure catastali storiche
- All. 4 - Planimetrie catastali
- All. 5 - Planimetrie di rilievo
- All. 6 - Documentazione urbanistica (licenze edilizie e titoli abilitativi)
- All. 7 - Documentazione fotografica (Lotti 1-6)
- All. 8 - Corrispondenza con amministratori condominiali

Con il presente elaborato, il sottoscritto ritiene di aver assolto al mandato conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti che si rendessero necessari.

Campobasso, 16 marzo 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio - Esperto Stimatore

Geom. LIBERTUCCI DOMENICO

