Ist. n. 4 dep. 26/03/2026

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 60/2025

G.E.: Dott.ssa Rossella Casillo

Creditore procedente: Guber Banca S.p.A.
Debitore esecutato: [redacted]

CTU / Esperto Stimatore: Geom. Domenico Libertucci (C.F. LBRDNC65C27B519O)

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: 07/01/2026 (ex art. 161 disp. att. c.p.c.)

Data deposito: 26/03/2026

Firmato Da: LIBERTUCCI DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

Sommario

PREMESSA 3
Verbale n. 01 del 19/01/2026 3
Verbale n. 02 del 27/01/2026 4
A - Verifica della completezza di documenti di cui all'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 6
E - Regolarità edilizia ed urbanistica 7
F – Formazione dei lotti 7
G - Valore del bene e costi 8
CONCLUSIONI 8
DETERMINAZIONE DELLA BASE D'ASTA 9
ALLEGATI 10

Firmato Da: LIBERTUCCI DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Domenico Libertucci, nato a Campobasso il 27/03/1965, C.F. LBRDNC65C27B519O, con studio professionale in Campobasso, C.da Macchie 66D, PEC domenico.libertuccigeopec.it, Tel. 3885798643, nominato Esperto Stimatore con decreto del 29 dicembre 2025 dal G.E. Dott.ssa Rossella Casillo nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 60/2025 (promossa da Guber Banca S.p.A. contro , pignoramento 21/10/2025), ha accettato l'incarico in data 07/01/2026 con giuramento ex art. 161 disp. att. c.p.c., depositando atto telematico.

Il CTU ha ricevuto incarico di procedere alla valutazione degli immobili pignorati (Fg. 121 Part. 317 Sub. 119, Corso Giuseppe Mazzini 129, Campobasso) nei confronti del debitore [redacted] secondo quesiti A-G ex artt. 567-591 bis c.p.c. e Linee Guida CTU Tribunale Campobasso.

Precisamente:

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

B - Identificazione e descrizione attuale dei beni ed identificazione pregressa 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 PEC protocollata in data 07/01/2026, il custode Avv. Gilberto Griguoli ha comunicato inizio indagini nel giorno 19/01/2026 in Via Mazzini 129.

Destinatari convocazione:

ctu geom. Domenico Libertucci PEC

debitore [redacted]

creditore Guber Banca S.p.A.

Allegato alla presente relazione in copia originale.

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

Verbale n. 01 del 19/01/2026

Luogo: Via Mazzini 129, Campobasso
Presenti: CTU geom. Domenico Libertucci, Avv. Gilberto Griguoli, [redacted]
Orario: 15:00 – 15:30

Firmato Da: LIBERTUCCI DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

Verbale n. 02 del 27/01/2026
Luogo: Via Mazzini 129, Campobasso
Presenti: CTU geom. Domenico Libertucci, Avv. Gilberto Griguoli
Orario: 15:00 - 16:30

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

Ho verificato la documentazione ex art. 567, 2° comma, c.p.c. depositata negli atti della procedura R.G.E. n. 60/2025.

Risulta completa e idonea la Relazione Notarile Catastale-Ipotecaria ventennale (Notaio Andrea Galleri, Villa Carcina BS, prot. 06/11/2025), redatta su consultazione registri al 05/11/2025 (aggiornata post-pignoramento 21/10/2025 n. 114279485), che include: descrizione beni (Fg. 121 Part. 317 Sub. 119, uff. piano T, mq 431, rendita €3.280,11, Corso Mazzini p.T z.c.1 Cat. B/4), intestazione [redacted] 1/1), provenienze ventennio ([redacted]), formalità (ipoteca volontaria 03/10/2017 n. 99891061 BCC Valle Trigno €600.000; pignoramento GAIA SPV S.r.l.).

Non rilevando carenze, non segnalo integrazioni al G.E., creditore procedente o parti; idonea per prosieguo perizia.

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

Catasto	Identificativi	Categoria	Qualità/dest. uso	Consistenza	Superficie	Rendita	Ubicazione
Fabbricati	Fg. 121 Part. 317 Sub. 119	B/4	Uffici pubblici	1.868 m^3	431 m^2	€ 3.280,11	Corso Giuseppe Mazzini, Campobasso

Trattasi, allo stato attuale, di unità immobiliare ad uso uffici al piano terra di un fabbricato pluripiano sito in Corso Giuseppe Mazzini n. 129 in Campobasso, facente parte di un più ampio complesso immobiliare comprendente unità a destinazione direzionale, residenziale e commerciale.

Identificazione pregressa dei beni (visura storica)

Dalla visura storica per immobile si ricostruisce la seguente sequenza di intestazioni e trasformazioni:

Unità originaria censita come Foglio 121, Particella 317, Sub 51, Categoria D/8, Via Mazzini n. 127, piani S1-T-1, intestata a , proprietà 1000/1000.

Frazionamento 24/10/1985

Firmato Da: LIBERTUCCI DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

Con frazionamento (Divisione per avvenuta costituzione di separate porzioni, pratica B/509.1/1985, in atti dal 16/09/1989) viene costituita l'unità Foglio 121, Particella 317, Sub 119, categoria B/4, classe 4, consistenza 1.868 m³, con intestazione a [redacted] proprietario 1000/1000.

Successione 29/07/2006

A seguito di successione di [redacted], l'unità Sub 119 risulta intestata a:

[redacted]

Conferimento in società 17/02/2010

[redacted]

Trasformazione societaria 30/12/2011

[redacted]

Compravendita 04/12/2012

[redacted]

Compravendita 25/09/2017

[redacted] proprietà 1/1, [redacted]

L'evoluzione dei dati di classamento mostra, a partire dal 01/01/1992, categoria B/4, classe 4, consistenza 1.868 m³, con sole variazioni di quadro tariffario e toponomastica; il dato di superficie catastale 431 m² viene esplicitato in visura con la variazione del 09/11/2015.

C - Stato di possesso

Le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore 15:00 del giorno 19/01/2026 presso la sede dell'immobile sito in Via/Corso Mazzini n. 129, Campobasso, alla presenza del C.T.U. geom. Domenico Libertucci; le parti sono state previamente convocate a mezzo PEC dal custode giudiziario Avv. Gilberto Griguoli in data 07/01/2026. In tale occasione si è proceduto ad un primo accesso all'unità immobiliare con verifica dei vari ambiente e raccolta documentazione.

Firmato Da: LIBERTUCCI DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

A seguito di rinvio, le operazioni sono proseguite alle ore 15:30 del giorno 27/01/2026, presso il medesimo immobile, con la completa misurazione dell'unità censita al Foglio 121, Particella 317, Subalterno 119 e l'integrazione della documentazione fotografica, come da Verbale di sopralluogo n. 2.

I locali risultano precedentemente utilizzati quali uffici ISTAT e, allo stato attuale, si presentano in gran parte liberi da arredi, fatta eccezione per alcuni vani nei quali permangono sporadici mobili per ufficio (scrivanie, armadi e complementi minori), privi di particolare rilievo economico. Sono presenti ed apparentemente funzionanti gli impianti tecnologici di base (impianto elettrico, illuminazione, probabile cablaggio dati e climatizzazione/riscaldamento da verificare nel dettaglio), nonché diversi servizi igienici distribuiti all'interno del piano, in linea con la destinazione direzionale dell'immobile.

Nel corso dei sopralluoghi non sono stati rinvenuti occupanti né risultano contratti di locazione registrati o altri titoli di detenzione opponibili alla procedura; i locali devono pertanto considerarsi liberi nella materiale disponibilità del custode giudiziario e immediatamente consegnabili all'eventuale aggiudicatario all'esito della vendita forzata.

D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri

Dalla Relazione notarile catastale–ipotecaria ventennale redatta dal Notaio Andrea Galleri in data 06/11/2025, relativa al pignoramento trascritto a Campobasso il 21/10/2025 ai nn. 11427/9485 contro ESSE DUE S.r.l. in liquidazione e avente ad oggetto l'immobile Fg. 121, Part. 317, Sub. 119, risultano, alla data del 05/11/2025, le seguenti formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte sui beni pignorati.

Ipoteca volontaria: iscritta a Campobasso in data 03/10/2017 ai nn. 9989/1061, per l'importo complessivo di € 600.000,00, di cui € 300.000,00 in linea capitale, a carico di [redacted] e a favore di Banca di Credito Cooperativo della Valle del Trigno – Società Cooperativa, con sede in San Salvo (CH), CF 00674390703, gravante sul diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'unità Fg. 121, Part. 317, Sub. 119, a garanzia di mutuo stipulato in data 25/09/2017 a rogito Notaio Eliodoro Giordano, rep. 34.955/20.579.

Pignoramento immobiliare oggetto del presente procedimento: trascritto a Campobasso in data 21/10/2025 ai nn. 11427/9485, contro [redacted] a favore di GAIA SPV S.r.l., con sede in Milano, CF 10365730968, gravante sul diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto.

Il Notaio attesta espressamente la corrispondenza tra l'intestazione catastale ([redacted] proprietaria 1/1) e la titolarità risultante dai titoli di provenienza ventennali, confermando la piena riconducibilità dell'unità Fg. 121, Part. 317, Sub. 119 alla società esecutata.

Le suddette formalità ipotecarie e il pignoramento risultano oggi opponibili all'eventuale aggiudicatario ma cancellabili con il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.; le relative spese di annotazione e cancellazione graveranno sulla procedura, in prededuzione, secondo le disposizioni vigenti e le prassi dell'Ufficio Tavolare/Conservatoria.

In questa fase non risultano, dagli atti prodotti (relazione notarile e visure), ulteriori vincoli reali specifici (servitù, uso, abitazione, trascrizioni pregiudizievoli diverse da quelle indicate)

Sull'unità in oggetto non risultano pendenze in relazione a quote condominiali dalla corrispondenza con l'amministratore risultano pagate a tutto aprile 2026.

Firmato Da: LIBERTUCCI DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

E - Regolarità edilizia ed urbanistica

Per l'immobile sito in Campobasso, Corso/Via Mazzini n. 129 (Fg. 121, Part. 317, Sub. 119), risultano agli atti i seguenti titoli edilizi e certificati.

- Licenza edilizia originaria n. 78 dell'8/8/1968 rilasciata dal Comune di Campobasso per la costruzione del fabbricato in Via Mazzini, insistente sulla Particella 317 del Foglio 121.
- Licenza d'uso strutturale: decreto Prefettizio n. 11641 Div. IV del 15/05/1972, con cui il Prefetto di Campobasso concede alla la licenza d'uso per il fabbricato in cemento armato sito in Via Mazzini, attestando la conformità alle prescrizioni della licenza edilizia e all'art. 18 L. 765/1967 e art. 4 R.D. 2229/1939.
- Certificato di abitabilità: provvedimento del 23/05/1972 del Sindaco di Campobasso – Ufficio di Igiene – che dichiara abitabile l'edificio di nuova costruzione in Via Mazzini s.n. (un interrato, un seminterrato e sei piani in sopraelevazione), di proprietà [redacted] autorizzando l'abitabilità con decorrenza 23/05/1972.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 115 del 02/10/1989, rilasciata al [redacted] ai sensi della L. 47/1985 e L.R. Molise n. 17/1985, per opere eseguite in difformità dalla licenza edilizia n. 78/1968 sull'immobile in Via/Contrada Mazzini censito al Foglio 121 Part. 317; l'atto dà atto del versamento dell'oblazione e del contributo di costruzione, sanando le difformità rappresentate negli elaborati allegati.

In base a tale documentazione si può ritenere che la costruzione originaria del fabbricato in cui è ricompresa l'unità sub. 119 risulti legittimamente autorizzata e dotata di abitabilità, e che le principali difformità edilizie successive rispetto alla licenza n. 78/1968 siano state oggetto di sanatoria con C.E. in sanatoria n. 115/1989.

Dai rilievi eseguiti in sopralluogo (Verbali del 19/01/2026 e 27/01/2026) e dal confronto tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e gli elaborati di progetto, sono tuttavia emerse difformità interne relative alla diversa distribuzione dei locali (modifiche della compartimentazione/tramezzature e dell'organizzazione interna dello spazio ad uso ufficio) rispetto alla configurazione assentita. Tali interventi, pur non comportando incrementi di volumetria o di superficie utile, dovranno essere regolarizzati mediante idonei adempimenti edilizi (ad es. CILA/SCIA in sanatoria, con eventuale aggiornamento catastale Docfa), i cui costi verranno stimati e considerati tra gli oneri a carico dell'aggiudicatario nella sezione G della presente relazione.

F – Formazione dei lotti

L'unità presenta destinazione d'uso omogenea (uffici pubblici), risulta funzionalmente autonoma rispetto alle altre porzioni del fabbricato (accessi, impianti e utilizzo) e costituisce, pertanto, un unico compendio funzionale ai fini esecutivi. Alla luce di ciò, e in coerenza con la prassi del Tribunale, il sottoscritto CTU propone la formazione di un solo lotto di vendita, così individuato:

Lotto unico – Ufficio B/4 al piano terra, Fg. 121, Part. 317, Sub. 119, superficie catastale 431 m², Corso/Via Mazzini 129, Campobasso, di proprietà [redacted] per 1/1.

Firmato Da: LIBERTUCCI DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

G - Valore del bene e costi

La stima viene eseguita con criterio comparativo, determinando la superficie commerciale dell'unità e applicando un valore unitario di mercato per immobili ad uso uffici in zona centrale di Campobasso, con successiva indicazione degli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale.

Superficie commerciale

In base ai rilievi eseguiti e al confronto con i dati catastali, la superficie commerciale dell'unità viene assunta pari a 413 m², interamente destinati all'uso uffici.

Superficie commerciale (SC)

Voce	Superficie reale	Coefficiente	Superficie comm.le
Uffici B/4 piano terra	413 m^2	1,00	413 m^2

Valore unitario e valore "a libero"
Si assume un valore unitario di mercato pari a 1000 €/mq.

In considerazione delle difformità interne di distribuzione emerse dal sopralluogo, si prevedono i soli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, così stimati:

Voce	Calcolo	Importo (€)
Superficie commerciale (SC)		**413 m^2**
Valore unitario di mercato (uffici B/4, zona centrale)		1.000 €/m^2
Valore a libero	413 m^2 × 1.000 €/m^2	**413.000,00**
Pratica edilizia in sanatoria (CILA/SCIA opere interne)	forfait	- 1.500,00
Aggiornamento catastale (DOCFA)	forfait	- 1.000,00
Totale costi di regolarizzazione stimati	1.500,00 + 1.000,00	**- 2.500,00**
Valore netto fabbricato	413.000,00 - 2.500,00	**410.500,00**

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geom. Domenico Libertucci, nominato Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rossella Casillo con provvedimento del 29 dicembre 2025 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 60/2025, all'esito delle indagini peritali espletate mediante sopralluoghi in loco (Verbali del 19/01/2026 e 27/01/2026) e delle verifiche documentali eseguite presso gli Uffici competenti (Catasto, Comune di Campobasso, relazione notarile ventennale), ha proceduto alla valutazione dell'unità

Firmato Da: LIBERTUCCI DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

immobiliare pignorata in danno della società [redacted], censita al Foglio 121, Particella 317, Subalterno 119, categoria B/4, piano terra, in Corso/Via Giuseppe Mazzini n. 129, Campobasso.

Con il presente elaborato il sottoscritto ritiene di avere compiutamente risposto ai quesiti formulati ai sensi degli artt. 567 e 591-bis c.p.c., rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento o integrazione che dovesse rendersi necessario, anche ai fini della determinazione della base d'asta ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

DETERMINAZIONE DELLA BASE D'ASTA

Il valore sopra indicato di € 410.500,00 rappresenta il valore di mercato stimato alla data attuale per l'unità immobiliare ad uso uffici censita al Foglio 121, Particella 317, Subalterno 119, piano terra, in Corso/Via Giuseppe Mazzini n. 129, Campobasso, determinato con metodo comparativo mediante analisi della superficie commerciale (413 m²) e applicazione di un valore unitario pari a 1.000 €/m², con detrazione dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale (CILA/SCIA e DOCFA).

Alla luce del valore di mercato determinato nella sezione G, pari a € 410.500,00, per il compendio immobiliare individuato come Lotto unico – uffici B/4 piano terra, SC 413 m², Fg. 121 Part. 317 Sub. 119, si propone la base d'asta calcolata secondo i criteri di cui all'art. 568 c.p.c., comma 2, applicando la riduzione di un terzo del valore di mercato.

Calcolo base d'asta:

Voce	Calcolo	Importo (€)
Valore di mercato stimato	Sez. G	410.500,00
Riduzione 1/3 ex art. 568 c.p.c.	410.500,00 × 1/3	136.833,33
Base d'asta proposta	410.500,00 − 136.833,33	**273.666,67**

Base d'asta arrotondata = € 274.000,00 (euro duecentosettantaquattromila/00).

Firmato Da: LIBERTUCCI DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

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
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, 26 marzo 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio - Esperto Stimatore

Geom. LIBERTUCCI DOMENICO

Firmato Da: LIBERTUCCI DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0