



ARCHITETTO ANTONIO LUCIO PANICO

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Chiarimenti dell'Esperto Estimatore

ex art. 568 c.p.c. **Arch. Antonio Lucio Panico**
nell' Esecuzione Immobiliare **169/2023** del R.G.E.

promossa da
SPV PROJECT 1804 S.R.L.

contro



Codice fiscale: 



PREMESSA GENERALE AI CHIARIMENTI

A seguito del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, reso all'udienza del 25/02/2025 nell'ambito della procedura esecutiva n. 169/2023 R.G.E., il sottoscritto Arch. Antonio Lucio Panico, in qualità di Esperto Estimatore nominato ex art. 568 c.p.c., ha provveduto a svolgere gli approfondimenti richiesti in ordine ai rilievi formulati dalla parte debitrice, con particolare riferimento:

- all'incidenza della destinazione urbanistica del fondo confinante oggetto di confisca;
- all'esistenza di una servitù di passaggio su particelle confiscate;
- alla presunta "doppia trascrizione" di confisca penale della particella su cui insisterebbe l'immobile pignorato.

Le valutazioni che seguono sono state elaborate sulla base della documentazione ipocatastale e urbanistica acquisita, delle risultanze della perizia già depositata in atti, nonché dei principi normativi e giurisprudenziali in materia di esecuzioni immobiliari, vincoli reali e servitù prediali.

1. RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL RICORSO DI OPPOSIZIONE

- **Con riferimento all'asserita incidenza della destinazione del bene confinante, oggetto di provvedimento definitivo di confisca, si osserva quanto segue:**

la deduzione formulata dalla parte opponente si fonda su una mera ipotesi priva di attualità e di riscontro concreto, non essendo allo stato prevedibile né determinabile con certezza l'effettiva destinazione futura del suddetto immobile. In assenza di elementi oggettivi e certi circa un mutamento della destinazione urbanistica o funzionale del bene confinante, ogni valutazione circa un presunto deprezzamento del compendio oggetto di stima risulterebbe arbitraria e non conforme ai criteri tecnici estimativi. Pertanto, la valutazione dallo scrivente effettuata si è attenuta ai principi di equità e congruità, ed è stata condotta sulla base dei valori correnti di mercato riferibili agli immobili aventi analoghe caratteristiche e ubicazione, nel rispetto della normativa vigente in materia di stima immobiliare.

Concludendo, non essendo possibile prevedere con certezza eventuali sviluppi futuri, ogni considerazione in tal senso si configurerebbe come meramente congetturale e priva di fondamento tecnico.



- in merito alla seconda parte del punto 3 del ricorso di opposizione



Si rileva che l'accesso al bene oggetto di stima avviene attraverso particelle catastali attualmente oggetto di provvedimento definitivo di confisca. Tuttavia, tali particelle, unitamente a quella su cui insiste il compendio immobiliare periziato, costituivano in passato un'unica proprietà, circostanza di fatto che assume rilevanza dirimente ai fini della costituzione di una servitù di passaggio.

Ai sensi dell'art. 1062 c.c., infatti, "la servitù apparente si costituisce per usucapione quando si è esercitata per il tempo prescritto dalla legge", e, nella fattispecie, trattandosi di fondi precedentemente appartenenti al medesimo proprietario, si configura una servitù per destinazione del padre di famiglia, che non richiede atti formali costitutivi in presenza di opere visibili e permanenti destinate all'uso continuativo di un fondo a vantaggio dell'altro.

Pertanto, la circostanza che l'accesso al bene stimato avvenga mediante una strada tracciata su particelle oggi confiscate non inficia in alcun modo la legittimità della servitù di accesso, né pregiudica il pieno godimento del bene oggetto di stima.

Inoltre, qualora fosse necessario formalizzare tale diritto, l'attuale titolare del fondo dominante potrà richiedere la costituzione giudiziale della servitù coattiva di passaggio, ai sensi dell'art. 1051 c.c., dimostrando l'interclusione del fondo e l'esistenza di un tracciato idoneo e preesistente, oppure, nel contesto di procedure pubbliche legate alla confisca, presentare istanza all'Agenzia Nazionale per l'amministrazione dei beni sequestrati e

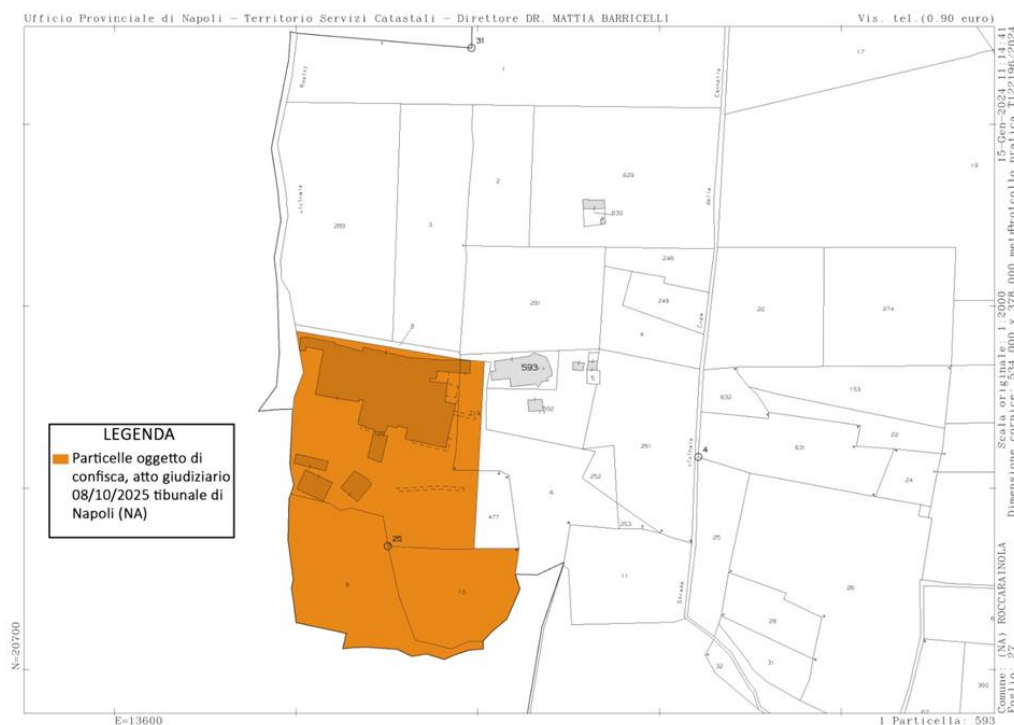


confiscati (ANBSC) al fine di ottenere il riconoscimento della servitù o la sua legittimazione a titolo gratuito, in base alla destinazione storica e funzionale dei luoghi.

Concludendo, la presenza del provvedimento di confisca sulle particelle attraversate dalla strada di accesso non determina alcuna menomazione del valore del bene periziato, in quanto l'accesso risulta giuridicamente tutelabile sia in via di fatto che di diritto.

2. INFONDATEZZA DELLA RICHIESTA DI SOSPENSIONE PER PRESUNTA DOPPIA TRASCRIZIONE DI CONFISCA PENALE

nel verbale di udienza viene evidenziato quando segue *“Inoltre, precisa come, da un'indagine effettuata, risulta come vi sia un problema di doppia trascrizione poiché sulle medesime particelle vige una trascrizione di confisca penale sui terreni su cui è costruito l'immobile. Pertanto insiste sulla sospensione e/o rinvio della presente procedura”*



- **Esclusione oggettiva dei beni pignorati dal provvedimento di confisca: riscontro documentale da ispezione ipotecaria**

A ulteriore conferma dell'inesistenza di vincoli ablatori opponibili sulla particella oggetto della presente procedura esecutiva, si evidenzia quanto segue.



Dall'**ispezione ipotecaria del 11/03/2023**, relativa alla trascrizione della sentenza di confisca emessa dal Tribunale di Napoli in data 08/10/2020, risulta:

- **Nota di trascrizione: Reg. Generale n. 9715 / Reg. Particolare n. 7482 del 09/03/2023;**
- **Oggetto: atto giudiziario – sentenza di confisca penale;**
- **Luogo e data del provvedimento: Tribunale di Napoli, 08/10/2020.**

Dall'analisi integrale della nota di trascrizione in parola **non risultano inclusi i beni oggetto della presente esecuzione**, ovvero:

- **Foglio 27, particella 593 (ente urbano), già derivante della ex particella 577 (catasto terreni).**

Tale evidenza documentale ha rilevanza dirimente per i seguenti motivi:

2.1 Inesistenza di effetto ablatorio

Poiché la confisca penale produce effetto **unicamente sui beni espressamente indicati** nel dispositivo, l'omessa menzione delle particelle 593 e ex 577 comporta **l'assenza totale di efficacia ablatoria** nei confronti degli immobili oggetto di stima e pignoramento.

2.2 Inopponibilità della trascrizione al creditore e alla procedura esecutiva

Non solo la sentenza di confisca **non menziona i beni in oggetto**, ma la sua **trascrizione è successiva al pignoramento**. Ne deriva, secondo il combinato disposto degli **artt. 2644, 2915 e 586 c.c.**, che:

- Essa è **inopponibile** al creditore procedente e alla procedura in corso;
- Non può **pregiudicare il diritto di procedere alla vendita forzata**, né compromettere la validità del trasferimento all'aggiudicatario.

3.3 Valore probatorio dell'ispezione ipotecaria

L'ispezione ipotecaria, quale documento ufficiale rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari, **ha valore probatorio privilegiato** circa l'esistenza, la data e l'oggetto delle trascrizioni. In mancanza di riferimenti alla particella 593 ex 577, **non sussistono ostacoli giuridici o formali** alla piena disponibilità dei beni.

Concludendo, alla luce di quanto esposto, appare ulteriormente confermata la **piena legittimità del pignoramento**, nonché la **totale assenza di pregiudizi derivanti da trascrizioni ablatorie effettivamente riferibili ai beni stimati**.

La procedura può dunque proseguire regolarmente, non essendo emersi vincoli giuridici opponibili né circostanze ostative alla libera alienabilità del compendio immobiliare pignorato.



Conclusioni finali

Dall'analisi puntuale delle eccezioni sollevate in sede di udienza e delle risultanze documentali e catastali esaminate, **non emergono elementi ostativi alla prosecuzione della procedura esecutiva** in corso. In particolare:

- **Non si rilevano vincoli ablatori opponibili** al pignoramento, né risultano trascrizioni di confisca che menzionino i beni oggetto della presente stima, come comprovato da ispezione ipotecaria aggiornata;
- **L'accesso al bene è giuridicamente tutelabile** in via di fatto e di diritto, attraverso una servitù per destinazione del padre di famiglia o, ove occorra, mediante formale costituzione coattiva o istanza all'ANBSC;
- **La destinazione del fondo confinante** oggetto di confisca non può ritenersi elemento incidente sul valore del bene stimato, in assenza di provvedimenti urbanistici o funzionali attuali, concreti e noti.

Pertanto, si conferma la **congruità della valutazione estimativa già depositata** e si ritiene **priva di fondamento** la richiesta di sospensione o rinvio della procedura.

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita i chiarimenti e resta a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Saviano, lì **16/05/2025**

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antonio Lucio Panico**

