



ARCHITETTO ANTONIO LUCIO PANICO

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Chiarimenti N°2 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 27/05/2025 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:

- **Punto n° 1** *“rilevato che dalla documentazione in atti non è chiaro se la corte esterna (sulla quale insiste anche la piscina) che l'esperto ha dichiarato essere di esclusiva Pertinenza dell'immobile oggetto di pignoramento distinto al foglio 27 part. 593 sub 1 del N.C.E.U nello stato di fatto sconfini nella zona di terreno identificata in catasto del comune di Roccarainola alla particella 592 non oggetto di pignoramento, che a dire della parte debitrice sarebbe anche oggetto di confisca”;*
- **Punto n° 2** *“rilevato inoltre la necessità di verificare che l'immobile identificato al foglio 27 part. 691 sub 1 (i cui dati appaiono coincidere con i beni pignorati) non costituiscono duplicazione degli immobili oggetto della presente procedura identificati al foglio 27, part. 593 sub 1 e sub 2”;*
- **Punto n° 3** *“rilevato altresì la necessità di verificare che l'immobile identificato in catasto al foglio 27 part. 691 sub 1 laddove duplicazione dei cespiti pignorati siano effettivamente oggetti di confisca come denunciato dalla debitrice e come appare emergere dalle visure catastali depositate dalla medesima”.*

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.

Analisi tecnica sui quesiti sollevati in udienza:**❖ In merito al Punto 1**

È stato accertato che la corte esclusiva indicata nella perizia originaria **non coincide integralmente** con l'area sulla quale insistono la piscina e le relative pertinenze pavimentate, le quali **sconfinano nella particella confinante n. 592**, già appartenente allo stesso compendio immobiliare ma attualmente **oggetto di provvedimento di confisca**.

Tale circostanza, tuttavia, **non incide sulla valutazione estimativa** dell'immobile pignorato, poiché:

- le superfici considerate ai fini della stima risultano corrette e riferite esclusivamente ai beni colpiti dal pignoramento;
- la piscina non è stata computata nel valore economico, in ragione del suo evidente stato di degrado e conseguente irrilevanza estimativa.

Ne consegue che la presenza dello sconfinamento non altera il valore attribuito al cespite oggetto di esecuzione.



❖ **In merito al Punto 2**

Dalle indagini catastali svolte è emerso che:

- il bene pignorato risulta originariamente censito al **Foglio 27, particella 593, sub 1 e sub 2**, con accatastamento del 18/06/1999;
- un immobile risulta successivamente rilevato dall'Agenzia del Territorio, in applicazione della disciplina sugli **"immobili non dichiarati"** (D.L. 262/2006 e D.L. 78/2010), con attribuzione della **particella 691, sub 1 a rendita presunta**.

Tale duplicazione catastale appare coerente con le prassi derivanti dalle attività di emersione degli immobili irregolari, nell'ambito delle quali l'attribuzione di nuovi identificativi non sempre si accompagna all'immediata correlazione con i dati preesistenti.

Alla luce degli elementi raccolti, **non può escludersi**, con ragionevole margine di probabilità, che l'immobile identificato alla particella 691 sub 1 costituisca **una duplicazione catastale d'ufficio** del bene già censito alla particella 593 sub 1-2.

Tale valutazione è stata condivisa anche in sede di consultazione con professionista notarile.

Resta tuttavia oggettivamente **impossibile acquisire documentazione integrativa** sui beni sottoposti a confisca, circostanza che limita la possibilità di ricostruire con certezza assoluta l'origine e la sovrapposizione delle particelle.

❖ **In merito al Punto 3**

È confermata la circostanza che l'immobile censito al **Foglio 27, particella 691 sub 1** risulta **formalmente assoggettato a provvedimento di confisca** dell'Autorità Giudiziaria.

Conclusioni :

Alla luce delle indagini svolte, si rappresenta quanto segue:

- lo sconfinamento riscontrato incide esclusivamente sull'area della piscina e su superfici non computate nella valutazione economica, **senza ripercussioni sulla stima** già depositata che rimane **tecnicamente valida, coerente e attendibile**, non ravvisandosi elementi idonei a modificarne il valore, i criteri o le conclusioni;
- la particella 691 sub 1 costituisce con elevata probabilità **un duplicato catastale** della particella 593 sub 1-2, originatosi a seguito dell'attività automatizzata dell'Agenzia del Territorio ai sensi della normativa sugli immobili non dichiarati;
- la particella 691 è **effettivamente compresa tra i beni confiscati**.

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 **20/11/2025**

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

