



NOTA INTEGRATIVA

alla
Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Tribunale di Palermo

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari



Procedura Esecutiva n. 520/2023 + 230/2024 R.G. Es.



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DORIANA ANGELO

ESPERTO STIMATORE: ARCH. LUCIA ACCARDI



Creditore: BANCA MEDIOLANUM SPA

Debitori:



1. INTRODUZIONE

La presente nota integrativa è redatta dalla sottoscritta, arch. Lucia Accardi, nata a Palermo il 3 luglio 1976, cod. fiscale CCRLCU76L43G273K, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Palermo al n. 5958, nella qualità di esperto stimatore, nominato dal Tribunale di Palermo, nell'ambito della procedura esecutiva n. 520/2023 + 230/2024 R.G. Es., in riferimento alla quale è creditore procedente la società Banca Mediolanum S.p.A., rappresentata e difesa dall'avv. Marcello Avellone, in danno [REDACTED]

2. PREMESSA

Il bene pignorato oggetto di stima fa parte di una villa trifamiliare sita a Carini (Palermo) in Contrada Margi, in via Ferdinando Magellano civ. 159, censita al N.C.E.U. al foglio 7, particella 3138, sub 1, p. S1, T, 1, categoria A/7, cl.7, vani 7, superficie catastale 144 mq. Alla la stima del più probabile valore dell'immobile trovato la scrivente ha applicato una percentuale di riduzione pari al 35%, che tiene conto della situazione di interclusione con accesso di fatto, senza titolo giuridico, determinata in base ai parametri tecnico-estimativi e alle metodologie descritte di seguito.

3. STIMA DELL'IMMOBILE E PERCENTUALE DI RIDUZIONE APPLICATA

In merito ai parametri tecnico-estimativi adottati la valutazione dell'unità immobiliare è stata condotta assumendo quale riferimento il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo di scambio, e in relazione alle condizioni di fatto e di diritto esistenti alla data della stima, per la quale sono stati presi in considerazione diversi parametri tra cui: **la zona** in cui sorge l'immobile, **la tipologia immobiliare** (unità abitativa facente parte di villa trifamiliare), **la destinazione d'uso residenziale**, per la quale l'accesso costituisce requisito essenziale, **la presenza di pertinenze** (corte e posto auto) la cui valorizzazione presuppone un accesso certo e legittimo, **la condizione di interclusione**, con accesso di fatto, **assenza di titolo giuridico** costitutivo di servitù di passaggio, **incertezza sulla permanenza dell'accesso**, sussistenza di **vincolo a parcheggio**, contesto di **vendita forzata** in assenza di garanzie per vizi e limitazioni.

Tali aspetti incidono in modo diretto sulla commerciabilità del bene, sulla sua fruibilità e sul **rischio giuridico percepito dall'acquirente**, determinando una riduzione del valore rispetto a un'unità immobiliare ad uso abitativo dotata di accesso diretto dalla pubblica via e giuridicamente garantito.



In merito ad eventuali comparabili di mercato, si rileva che il mercato immobiliare non offre un campione significativo di compravendite di unità abitative intercluse, con accesso privo di titolo giuridico, pertanto l'uso eventuale di comparabili diretti non avrebbe restituito una rappresentazione attendibile del più probabile valore del bene, di conseguenza la valutazione è stata condotta mediante un procedimento indiretto, facendo cioè riferimento ad immobili analoghi dotati di accesso regolare e poi applicando una riduzione percentuale che rappresenta la perdita del valore economico derivante dalla condizione di interclusione del bene e dalla precarietà giuridica, ad oggi, dell'accesso.

In merito alle metodologie o prassi valutative di settore poste a fondamento della percentuale applicata, l'applicazione di una percentuale di abbattimento è coerente con le metodologie e le prassi estimative che prevedono l'utilizzo di coefficienti correttivi nel caso in cui specifici fattori di rischio non siano direttamente monetizzabili, senza tuttavia indicare percentuali predeterminate, ma derivanti da una sintesi differenziale di valori tra due scenari alternativi (immobile con accesso regolare/ immobile intercluso) attraverso un'analisi dei fattori di rischio e della loro possibile incidenza economica.

Nel caso in esame si è considerato il valore medio in un range di penalizzazione compreso tra il 20% e il 50%:

RISCHIO	PERCENTUALE	COEFFICIENTE	SITUAZIONE
NULLO - BASSO	0-20%	1,00 – 0,80	Accesso diretto e autonomo Accesso comodo / disagiabile Usucapione trascritto Servitù di passaggio Terreno usucapibile > 20 anni
BASSO-MEDIO BASSO	20-30%	0,80 – 0,70	Servitù di passaggio di fatto Passaggio non usucapibile < 20 anni
MEDIO	30-40%	0,70 – 0,60	Interclusione con accesso di fatto Vincolo a parcheggio e necessità di passaggio carrabile
MEDIO ALTO - ALTO	40-50%	0,60 – 0,50	Interclusione che incide sulla conformità urbanistica Contenziosi in essere

con riferimento ai seguenti aspetti:

- assenza di accesso diretto e autonomo (il bene non è direttamente fruibile senza il passaggio attraverso la proprietà di terzi, l'accesso è subordinato alla servitù non formalizzata o ad azione giudiziale per passaggio coattivo ex art.1051 c.c.),
- incertezza giuridica e temporale (il diritto di passaggio non è immediatamente disponibile e i tempi e costi di un eventuale procedimento giudiziale sono incerti e non determinabili ex ante),
- appetibilità ridotta (limitazione alla possibilità di accesso al credito ipotecario, riduzione della platea di acquirenti e minore probabilità di aggiudicazione),
- limitazione funzionale del bene (l'interclusione incide sull'utilizzo ordinario del bene, possibilità di trasformazione, manutenzione, accesso di mezzi, ecc...).

4. CONCLUSIONE

La riduzione applicata alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, pari al 35%, finalizzata ad evitare una sopravvalutazione del bene rispetto al suo valore di realizzo in sede esecutiva, rappresenta una sintesi prudente degli effetti combinati del rischio giuridico, della limitazione funzionale, dei costi potenziali di regolarizzazione e della penalizzazione sul mercato, che incidono in modo significativo sulla commerciabilità e sul valore realizzabile del bene, in coerenza con gli standard di valutazione e la prassi estimativa.

Nel caso di specie l'unità abitativa è gravata dalla sussistenza di vincolo a parcheggio, requisito legato alla conformità urbanistico/edilizia dell'immobile, ed è priva di accesso autonomo, poiché dipende dal transito su particella di proprietà terza, in assenza di servitù di passaggio legalmente costituita.

Tale condizione determina: un rischio giuridico legato all'incertezza sull'ottenimento di una servitù coattiva e ai relativi tempi e costi; una limitazione funzionale all'uso del bene; un significativo deprezzamento in sede di vendita forzata in termini di appetibilità sul mercato e sulla possibilità di accesso al credito ipotecario; costi potenziali di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario.





Il valore stimato al netto della detrazione del 35% è di € 127.977,67, il prezzo a base d'asta, detratte le spese e il 5%, che tiene conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, è infine pari ad € 111.809,00.

Palermo li 05/02/2026



ASTE GIUDIZIARIE®
L'Esperto Stimatore

Arch. Lucia Accardi

