

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare: R.G.E. 35/2025

Giudice: Dott. Francesco Saverio Moscato

Creditore Procedente: **CONDOMINIO VIA D'ANGELI n°13** in Trieste, cf. 80031090329, in persona dell'amministratore in carica *pro tempore* dott. Emanuele Maiorano, con l'avv. Sandro Contento;

Debitore esecutato: **MARMICELI S.A.S. DI DARIO MICELI & C.**, con sede legale in Via D'Angeli n.13 a Trieste, P.IVA 00991370321, in persona del legale rappresentante sig. Dario Miceli, cf. MCLDRA66S09L424Q

Udienza: 05/11/2025

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto arch. Gianluca Paron, ad integrazione della relazione peritale depositata in data 5 ottobre 2025 provvede ad integrare la stessa andando a sostituire solo la risposta al quesito sottostante (quesito n.17), fermi restando invece tutti i contenuti e gli allegati precedentemente trasmessi.

VERIFICHE AL QUESITO n.17:

determinare il valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nonché quella praticata per l'eventuale stato di occupazione del bene opponibile alla procedura, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La superficie commerciale del "magazzino/locale d'affari" di seguito riportata è stata computata con il seguente criterio:

- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici dei muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e con il 50% delle superfici delle pareti in comunione (fino ad un massimo di 25 cm).

I calcoli sono stati eseguiti sulla base di rilievi effettuati in natura in quanto la rappresentazione della planimetria estratta dagli archivi comunali e la planimetria catastale non sono idonee ad una corretta estrapolazione delle misure e la planimetria tavolare non viene ritenuta sufficiente.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare "magazzino/locale d'affari" è la seguente:

– Superficie commerciale complessiva = **mq 334,40**

Indagine e ricerche di mercato

Fonti indirette

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procede con il sistema diretto per comparazione, applicando alle consistenze vendibili i correnti prezzi mediamente rilevati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI zona C4 - periodo 2° semestre 2024, Semicentrale per la tipologia omogenea in oggetto, (magazzini e autorimesse in abitazioni di tipo economico in zona a carattere prevalentemente residenziale) del Comune Censuario di Trieste.

L'andamento dei prezzi medi per i magazzini (destinazione d'uso attuale, cui però va aggiunto un coefficiente maggiorativo per la presenza di ambienti ad uso ufficio) con uno stato conservativo normale variano tra un minimo di Euro 350,00 a un massimo di Euro 600,00 di superficie lorda.

L'andamento dei prezzi medi per le autorimesse (destinazione d'uso precedente, ma pur sempre convertibile) con uno stato conservativo normale variano tra un minimo di Euro 900,00 a un massimo di Euro 1.200,00 di superficie lorda.

Fonti Dirette

- Il Quadrifoglio – Via Mazzini, n. 33 -Trieste
- Studio 39 Immobiliare – Via Genova, n. 14/A -Trieste
- Gallery – Via San Nicolò, n. 23/D -Trieste



Le agenzie immobiliari interrogate di cui sopra riferiscono di essere d'accordo sul valore a mq delle quotazioni immobiliari OMI.



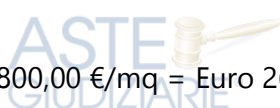
Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che intervengono nella determinazione del valore di mercato, valutate le attuali condizioni di manutenzione, della zona omogenea, eseguito un confronto diretto con i prezzi attuali di mercato mediamente praticati nello specifico settore di zona omogenea C4, si ritiene equo attribuire all'immobile in esame i seguenti valori.



Il valore medio unitario utilizzato per la seguente valutazione è di 800,00 Euro/mq.



Magazzino/locale d'affari → $\text{mq } 334,40 \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{Euro } 267.520,00$



Valore dell'immobile a cui vanno applicati i coefficienti di merito:

-Ottimo stato di conservazione esterno	+10 %
-Da ristrutturare internamente	- 10 %
-Luminosità	+5 %
-Parziale riscaldamento autonomo	+2 %
Totali coefficienti:	+7 %



$\text{Euro } 267.520,00 + 7\% = \text{Euro } 286.246,40$



Alla luce delle considerazioni esposte precedentemente, l'immobile denominato "magazzino/locale d'affari" è pertanto stimato come segue:



Valore di stima dell'immobile: **Euro 286.246,40**

Il valore a mq viene modificato in Euro/mq 856,00



Relativamente alla rampa di accesso l'attribuzione di un valore di stima non è generalmente basata su un valore commerciale diretto e autonomo (come per un appartamento o un box auto), ma rientra nel costo di ricostruzione deprezzato o, più frequentemente, è inglobato nella valutazione complessiva dell'autorimessa che serve.

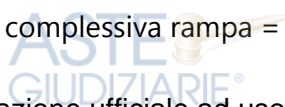


Il suo valore viene stimato principalmente in base al suo costo di costruzione a nuovo (o di ripristino) al metro quadrato, tenendo conto delle sue specifiche caratteristiche e del suo stato di conservazione, per poi applicare un opportuno deprezzamento.



La superficie complessiva del manufatto è la seguente:

– Superficie complessiva rampa = $3,87 \text{ ml} \times (18,07 + 4,66) \text{ ml} = \text{mq } 87,97$



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Per individuare il costo unitario (stima media per rampa carrabile completa) si adotta un costo per l'opera finita, comprensivo di scavo, fondazioni, struttura armata, finitura antiscivolo, raccolta acque e tettoia, nell'intervallo compreso tra 150 €/mq e 250 €/mq per aree come quella in predicato.

Verrà adottato il valore prudenziale di: 200,00 €/mq

Pertanto il valore attribuibile sarà pari a: $87,97 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = \text{Euro } 17.594,00$.

Come detto, il valore non è dato solo dal costo di costruzione, ma anche dal costo di ricostruzione deprezzato. Data l'ottima condizione, si applica un coefficiente di deprezzamento minimo legato all'età e all'usura, non all'obsolescenza funzionale.

Per opere in ottime condizioni si applica un coefficiente di vetustà compreso tra 0,85 e 0,95. Si adotta il coefficiente prudenziale di 0,90 (corrispondente a un deprezzamento del 10%). Pertanto:

Euro 17.594,00 - 10% = **Euro 15.834,60**

Infine relativamente all'ex cabina di lavaggio automobili:

Fonti indirette

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procede con il sistema diretto per comparazione, applicando alle consistenze vendibili i correnti prezzi mediamente rilevati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI zona C4 - periodo 2° semestre 2024, Semicentrale per la tipologia omogenea in oggetto, (box in abitazioni di tipo economico in zona a carattere prevalentemente residenziale) del Comune Censuario di Trieste.

Per analogia infatti il bene è quanto più assimilabile ad un box auto. L'andamento dei prezzi medi per i box con uno stato conservativo normale variano tra un minimo di Euro 1.350,00 a un massimo di Euro 2.000,00 di superficie lorda.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare "ex cabina di lavaggio automobili" è la seguente:

– Superficie commerciale complessiva = **mq 19,10**

Fonti Dirette

- Il Quadrifoglio – Via Mazzini, n. 33 -Trieste
- Studio 39 Immobiliare – Via Genova, n. 14/A -Trieste
- Gallery – Via San Nicolò, n. 23/D -Trieste

Le agenzie immobiliari interrogate di cui sopra riferiscono di essere d'accordo sul valore a mq delle quotazioni immobiliari OMI.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che intervengono nella determinazione del valore di mercato, valutate le attuali pessime condizioni di manutenzione, della zona omogenea, eseguito un confronto diretto con i prezzi attuali di mercato mediamente praticati nello specifico settore di zona omogenea C4, si ritiene equo attribuire all'immobile in esame i seguenti valori.

Il valore medio unitario utilizzato per la seguente valutazione è di 1.350,00 Euro/mq.

Ex cabina di lavaggio automobili → mq 19,10 x 1.350,00 €/mq = Euro 25.785,00

A tale valore dovrà essere applicato un coefficiente di deprezzamento pari al 25% in quanto la struttura esistente dovrà essere messa in sicurezza e ristrutturata, il varco riadattato secondo le dimensioni autorizzate con D.I.A. d.d. 31 ottobre 2007 - Prot. Gen. n. 188098 e Prot. Corr. n. 11/23344-1/2007 e dotato di un serramento, l'impianto elettrico dovrà essere rimesso a norma e si dovrà provvedere alla variazione catastale.

Euro 25.785,00 - 30% = **Euro 18.049,50**

Il valore complessivo delle tre estimazioni risulta pertanto pari a:

Euro 286.246,40 + Euro 15.834,60 + Euro 18.049,50 = **Euro 320.130,50**

A cui si aggiungono le seguenti detrazioni:

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzia da vizi = Euro 32.013,05
- predisposizione di una Comunicazione di Inizio Lavori edilizia libera Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria per regolarizzare la situazione in essere = Euro 2.058,20
- spese per aggiornamento catastale = Euro 761,28
- spese rilascio attestato di prestazione energetica = Euro 158,60

TOTALE Detrazioni: Euro 34.991,13

Preme mettere in luce che, in merito al deprezzamento per l'assenza della garanzia per i vizi ex art. 568 c. 2 c.p.c., qualora non accertabili dall'esperto stimatore e monetariamente quantificabili, esso non può essere ricondotto a un mero detrimento forfettario percentuale (5%, o 10%, o 15% e così via), cioè a un dato numerico la cui

scelta, dell'uno o dell'altro, è priva di motivazione, supporto e dimostrazione tecnico - scientifica.

In generale, le criticità che potessero inficiare l'idoneità (anche parziale) all'uso di un bene o diminuire in modo apprezzabile il suo valore, laddove apparenti o indubbi dall'istruttoria tecnica prevalutativa (esame documentale e normativo, sopralluogo, etc.), vengono sempre prese in considerazione, con indicazione della loro entità, ragioni e quantificazioni da porre poi in deprezzamento alla stima come oneri e spese a carico dell'aggiudicatario finale.

Infatti è l'apprezzamento della consistenza della criticità e della sua natura che permette di indicare il contenuto economico da porre in detrimento al valore, rimanendo non valutabile tutto ciò che non appare e/o che non risulta saggiabile dall'esperto stimatore.

Pertanto, qualsiasi misura forfettaria di detrimento sarebbe tecnicamente soggettiva ed inesplicabile e quindi inattendibile, a differenza invece della normale quantificazione monetaria di quelle criticità rilevabili dall'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto.

Tuttavia, atteso il cogente disposto dell'art. 568 c. 2 c.p.c., viene applicata una riduzione forfettaria per l'assenza della garanzia per vizi nella misura del 10% sull'intero compendio di che trattasi.

Valore finale dell'immobile: Euro 285.139,37

Valore finale arrotondato Euro 285.000,00

VALORE DI MERCATO STIMATO

Il valore di stima, arrotondato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, è pari a Euro 28.000,00 (duecentoottantcinquemila/00 Euro).

Il sottoscritto compila la presente integrazione che si compone di n.6 pagine dattiloscritte e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

In fede,

Trieste, 6 ottobre 2025

Il Consulente Tecnico

Arch. Gianluca Paron

ordine
degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
trieste
gianluca paron
albo sezione A
numero 580
architetto