



**TRIBUNALE ORDINARIO –
BOLZANO - BOZEN**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

104/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. THOMAS FLEISCHMANN

CUSTODE:

AVV. FABIANO LUCENTE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/05/2026

TECNICO INCARICATO:

ARCH. LAURA PIFFER

CF: PFFLRA75H48F132L
con studio in BOLZANO (BZ) VIA HOFER 3
email: architetto.laurapiffer@gmail.com
PEC: laura.piffer@archiworldpec.it



La consulenza estimativa pertinente l'espropriazione immobiliare R.G.E. n 104/2025 è costituita da 1 LOTTO a sua volta composto da più corpi.

- **LOTTO 1** corpo A-B (al primo piano: **1 alloggio**; al piano sottotetto: **1 soffitta**; al piano terra: **posto macchina doppio**); i corpi sono inseriti in edificio residenziale costituito da altri alloggi e parti comuni.

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
104/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ALLOGGIO con soffitta** a MARLENGO (BZ), via Kravogl 6, della superficie commerciale di **166,00 mq** per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Merano - **cf. All.02**):

- p.m. 2 della p.ed. 637 in P.T. 847/II c.c. Marleno (700), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.2: 1. piano: corridoio, anticamera, bagno, 2 camere, 2 balconi, soggiorno, soggiorno (stube), cucina, ripostiglio, WC; piano sottotetto: soffitta

Identificazione catastale (catasto urbano di Merano- **cf. All.03**):

- C.C. Marleno (700) particella edificiale 637, foglio 7 sub. 2 P.M. 2 partita tavolare 847/II, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 164 mq, rendita 1.092,31 Euro, indirizzo catastale: via J.Kravogl n. 6 - Marleno, piani: 1-2, intestato a [REDACTED]

B **POSTO MACCHINA DOPPIO** MARLENGO (BZ), via Kravogl 6, della superficie commerciale di **35,00 mq** per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Merano - **cf. All.02**):

- p.m. 6 della p.ed. 637 in P.T. 847/II c.c. Marleno (700), descritta tavolarmente (foglio A2) P.M.6: al piano terra: posto macchina

Identificazione catastale (catasto urbano di Merano- **cf. All.03**):

- C.C. Marleno (700) particella edificiale 637, foglio 7 sub. 6 P.M. 6 partita tavolare 847/II, categoria C/6, classe 1, consistenza 35 mq, superficie 35 mq, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: via J.Kravogl n. 6 - Marleno, piano: T, intestato a [REDACTED]



INDIVIDUAZIONE UNITA' IMMOBILIARI (ESTRATTO DA PLANIMETRIA TAVOLARE G.N. 4352/2025)



ALLOGGIO/SOFFITTA p.m./sub 2 p.ed. 637 c.c. (700)

POSTO MACCHINA DOPPIO p.m./sub 6 p.ed. 637 c.c. (700)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

m² 201,00

- p.m./sub 2 p.ed. 637 c.c. (700)

m² 166,00

- p.m./sub 6 p.ed. 637 c.c. (700)

m² 35,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ . 555.701,00

Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ . 544.600,00

Data della valutazione:

11/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dal sopralluogo effettuato in data 10.03.2026 in presenza del custode giudiziario avv. Fabiano Lucente, lo stato di possesso è detenuto dall'esecutato [REDACTED] presente al momento del sopralluogo e dalla signora [REDACTED]; entrambi risultano iscritti nella stessa famiglia anagrafica e residenti in via J. Kravogl, 6 - interno 4, Marleno (BZ). Altresì risulta iscritta al medesimo indirizzo e nella stessa famiglia anagrafica la signora [REDACTED].

Presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bolzano risulta registrato il contratto di locazione n.2938 SERIE 3T (cfr. All.13) relativo ai beni eseguiti p.m./sub 2 e p.m./sub 6 p.ed. 637 c.c. Marleno, stipulato il 21.10.2024, registrato il 25.10.2024. Durata del contratto dal 20.10.2024 al 19.10.2030; corrispettivo annuo lordo € 10.800,00. Il contratto

di locazione ad uso abitativo risulta stipulato tra l'esecutato [REDACTED], locatore e [REDACTED], conduttrice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.0.1. SITUAZIONE CATASTALE - Catasto Fondiario/Fabbricati di Merano

Presso l'ufficio del Catasto Fondiario di Merano risulta inserita e rappresentata planimetricamente nella mappa catastale, il tipo di frazionamento nr. 673/2013 del 30.12.2013, per la p.ed. 637 C.C. Marlengo (700), edificio, con superficie catastale di 546 mq.

Presso l'ufficio del Catasto Fabbricati di Merano le suddette particelle edificiali:

- p.m./sub 2, p.ed. 637 c.c. 700 accatastata con variazione Nr. 1366.001.1997 di data 27.05.1997 (cfr. All.04);
- p.m./sub 6 p.ed. 637 c.c. 700 accatastata con Nr. 4924.001.2014 di data 20.10.2014 (cfr. All.04);

risultano regolarmente denunciate e censite con suddivisione del fabbricato e attribuzione, per ciascuna u.i. che la compone, dei numeri subalterni nonché del relativo classamento, consistenza e rendita fiscale.

4.0.2. SITUAZIONE TAVOLARE - ufficio del Libro Fondiario di Merano

- Dalla disamina delle pubbliche iscrizioni conservate nel Libro Fondiario di Merano, si evince che la p.ed. 637 costituisce la base reale del corpo tavolare presente nella partita P.T. 847/II del comune catastale di Marlengo (700), ove nell'afferente Sezione A2 risulta evidente la sua suddivisione in 6 distinte porzioni materiali, dalle seguenti suddivisioni in pp.mm.:

12/03/1991 - G.N. 1162/7 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE G.N. 1162/1991 - P.M. da 1 a 5; variata con G.N. 3317/2015 (p.m. 1, 2, 6);
(viene allegata la variazione del piano divisionale G.N. 4352/2025 la cui planimetria della p.ed. 637 è completa cfr. All.05)

PARTI COMUNI:

1 a 5: piano cantina: vano cisterna con 2 cavedi, antivano, vano caldaia; pianerottolo e scala dal piano cantina al piano terra; piano terra: vestibolo, ingresso, 2 griglie; pianta del tetto;
2 e 3: giroscale dal piano terra al piano sottotetto e pianerottoli

Nell'afferente Sezione C comune risulta evidente:

09/05/1978 - G.N. 1408/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ di porre in opera il serbatoio e la condotta di nafta, ai sensi del punto 4) del contratto a carico p.ed. 637 a favore p.ed. 636 – contratto d.d. 16/09/1977

Per la integrale visione delle informazioni vedasi Estratto tavolare (cfr. All.02) e Piano divisionale tavolare (cfr. All.05 – G.N. 4352/2025).



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **p.m./sub 2, p.ed. 637 c.c. (700) Marlengo:** Nessuno.
- **p.m. /sub 6, p.ed. 637 c.c. (700) Marlengo:** Nessuno.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **contratto di locazione n.2938 SERIE 3T** presentato presso Agenzia delle Entrate di DPBZ UT Merano (cfr. All.13) relativo ai beni eseguiti p.m. /sub 2 e p.m./sub 6 p.ed. 637 c.c. Marlengo, stipulato il 21.10.2024, registrato il 25.10.2024. **Durata del contratto dal 20.10.2024 al 19.10.2030;** corrispettivo annuo € 10.800,00.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- **p.m./sub 2, p.ed. 637 c.c. (700) Marlengo:**

17/01/2022 - G.N. 217/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE nell'importo di cui EURO 320.000,00 - interessi al tasso dell'1,80% annuo, interessi di mora al tasso del 5,00% annuo, ed euro 96.000,00 quale cauzione per tutti gli accessori, con la clausola di indicizzazione ai sensi dell'art. 7 del contratto a carico p.ed. 637 P.M. 2 a favore [REDACTED] sede di Bolzano, [REDACTED] Contratto d.d. 17/01/2022 annotazione simultaneità con accessorie P.T. 847 II P.M.6 G.N.217/2 - 2022

13/05/2024 - G.N. 2737/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE nell'importo complessivo di cui EURO 130.000,00 - comprendente il capitale, interessi, anche di mora e cauzione ai sensi dell'art. 1) del contratto a carico p.ed. 637 P.M. 2 a favore della [REDACTED] sede di Bolzano, [REDACTED] Contratto d.d. 30/04/2024 annotazione simultaneità con accessorie P.T. 847 II P.M.6 G.N.2737/2 - 2024

13/05/2024 - G.N. 2738/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE nell'importo di cui EURO 214.000,00 - interesse annuo al tasso indicizzato del 7,60%, con l'interesse di mora al tasso indicizzato del 14,00% ed Euro 64.200,00 per accessori ai sensi dell'art. 5) del contratto a carico p.ed. 637 P.M. 2 a favore della [REDACTED] sede di Bolzano, [REDACTED] Contratto d.d. 30/04/2024 annotazione simultaneità con accessorie P.T. 847 II P.M.6 G.N.2738/2 - 2024

11/12/2025 - G.N. 7374/1 ANNOTAZIONE atto di pignoramento immobiliare dd. 23.10.2025, notificato in data 11.11.2025, a realizzo del credito della [REDACTED], con sede in Bolzano, [REDACTED], per l'importo di Euro 283.078,58, oltre ad interessi e spese ai sensi dell'atto a carico p.ed. 637 P.M. 2

- **p.m. /sub 6, p.ed. 637 c.c. (700) Marlengo:**



17/01/2022 - G.N. 217/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA nell'importo di cui EURO 320.000,00.- interessi al tasso dell'1,80% annuo, interessi di mora al tasso del 5,00% annuo, ed euro 96.000,00 quale cauzione per tutti gli accessori, con la clausola di indicizzazione ai sensi dell'art. 7 del contratto a carico p.ed. 637 P.M. 6 a favore della [REDACTED] sede di Bolzano, [REDACTED] Contratto d.d. 17/01/2022 annotazione simultaneità con principale P.T. 847 II P.M.2 G.N.217/1 - 2022

13/05/2024 - G.N. 2737/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA nell'importo complessivo di cui EURO 130.000,00 - comprendente il capitale, interessi, anche di mora e cauzione ai sensi dell'art. 1) del contratto a carico p.ed. 637 P.M. 6 a favore della [REDACTED] sede di Bolzano, [REDACTED] Contratto d.d. 30/04/2024 annotazione simultaneità con principale P.T. 847 II P.M.2 G.N.2737/1 - 2024

13/05/2024 - G.N. 2738/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA nell'importo di cui EURO 214.000,00 interesse annuo al tasso indicizzato del 7,60%, con l'interesse di mora al tasso indicizzato del 14,00% ed Euro 64.200,00 per accessori ai sensi dell'art. 5) del contratto a carico p.ed. 637 P.M. 6 a favore della [REDACTED] sede di Bolzano, [REDACTED] Contratto d.d. 30/04/2024 annotazione simultaneità con principale P.T. 847 II P.M.2 G.N.2738/1 - 2024

11/12/2025 - G.N. 7374/2 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare dd. 23.10.2025, notificato in data 11.11.2025, a realizzo del credito della [REDACTED], con sede in Bolzano, [REDACTED], per l'importo di Euro 283.078,58, oltre ad interessi e spese ai sensi dell'atto a carico p.ed. 637 P.M. 6

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

(bilancio di previsione per l'esercizio 01.07.2025 – 30.06.2026) :

€ . 0,00*

* le spese annue di esercizio ordinario vengono calcolate a consuntivo, vale a dire che l'attuale gestione amministrativa del condominio prevede nessun versamento di rata in base ad un importo calcolato su una previsione di esercizio; la prassi è un calcolo annuale a consuntivo delle spese sostenute durante l'esercizio e contabilizzate di norma tra maggio/giugno di ogni anno; l'importo viene suddiviso in quote a carico dei proprietari, da saldare in rata unica. Per l'esercizio 01.07.2025 – 30.06.2026 l'importo delle spese a carico delle u.i. p.m./sub 2 e p.m./sub 6 p.ed. 637 c.c. Marleno non è ancora stato quantificato, in attesa di ricevere le bollette relative ai consumi agli allacciamenti alle forniture idriche, del gas metano, etc.

A scopo statistico vengono comunicati gli importi della quota di spesa addebitata alle u.i. p.m./sub 2 e p.m./sub 6 p.ed. 637 c.c. Marleno relativa ai precedenti esercizi (anno di riferimento 2022-2023-2024 e parte 2025) per smaltimento di acque nere, consumo di acqua potabile, elettricità delle parti comuni, gas (riscaldamento-acqua calda), spese di manutenzione e/o riparazioni e spese di amministrazione (pari a € 100,00).

(spese a consuntivo per l'esercizio 01.06.2022 – 31.05.2023) :

€ . 1.383,21



(spese a consuntivo per l'esercizio 01.07.2023 – 30.06.2024) :	€ . 1.799,96
(spese a consuntivo per l'esercizio 01.07.2024 – 30.06.2025) :	€ . 2.153,38
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ . 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ . 0,00

In merito alla ripartizione dei millesimi risulta per:

- p.m./sub 2, p.ed. 637 c.c. Marlengo = 0 *millesimi*
- p.m./sub 6, p.ed. 637 c.c. Marlengo = 0 *millesimi*

Il fabbricato p.ed. 637 c.c. Marlengo non è suddiviso in millesimi

Ulteriori avvertenze:

L'edificio residenziale posto sulla p.ed. 637 c.c. Marlengo risulta amministrato da una gestione interna affidata ad un proprietario condomino; pertanto non risulta nominato nessun amministratore di condominio esterno; i condomini (proprietari) sono meno di otto e più di due; coesistono nell'edificio proprietà esclusive e proprietà comuni (parti dell'edificio). Le informazioni in merito alle spese ordinarie annue, straordinarie e spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono informazioni fornite direttamente dall'esecutato e verificate dal ctu previo raffronto e contatto avvenuto con la signora [REDACTED] anch'essa proprietaria di u.i. nello stabile, a cui è affidata la gestione interna dell'edificio residenziale. In assenza di tabella millesimale, le spese sono suddivise nella seguente modalità: tutte le spese relative ad interventi manutentivi, di riparazione, smaltimento delle acque nere, consumo di elettricità, consumo di gas, la ripartizione avviene in funzione della metratura degli appartamenti, il consumo di acqua in base al numero delle persone abitualmente residenti nello stabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- **1/1 di piena proprietà** ([REDACTED]) relativa a:

- p.m./sub 2, p.ed. 637 c.c. Marlengo

nella sua attuale consistenza in forza del contratto di compravendita del 1.03.2004 , intavolato sub G.N. 1275/2004 e contratto di permuta di superfici di data 14.11.2014, intavolato sub G.N. 3317/2015

- p.m./sub 6, p.ed. 637 c.c. Marlengo

nella sua attuale consistenza in forza del contratto di compravendita del 1.03.2004 , intavolato sub G.N. 1275/2004 e contratto di permuta di superfici di data 14.11.2014, intavolato sub G.N. 3317/2015

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. SITUAZIONE URBANISTICA – DESTINAZIONE URBANISTICA:

Risulta dal piano urbanistico del Comune di Marlengo (**cfr. All.06**) che:



- visto il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Marleno, la p.ed. 637 in C.C. Marleno (700) è compresa in **Zona residenziale -C3- ZONA DI ESPANSIONE**, (*comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate le quali non presentano particolare interesse storico o artistico, né sono di particolare pregio ambientale*), **soggetta al piano di attuazione** della zona residenziale -C3- e -C4- **“MAUERSTADT”**, lotto F6.

7.2. ELENCO PRATICHE EDILIZIE:

Con richiesta dd. 13.01.2026 di accesso ai documenti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marleno, l'amministrazione comunale ha fornito copia delle seguenti pratiche edilizie e/o concessioni edilizie e licenza d'uso, ovvero:

1. licenza edilizia nr. 30/76 di data 25.10.1976 per la realizzazione di edificio residenziale posto sulla p.ed. 637 in C.C. Marleno (**cf. All.09**); licenza d'uso di data 5.11.1979 (**cf. All.08**) per l'edificio residenziale della p.ed. 637 c.c. Marleno (**NOTA: la pratica edilizia non comprende la planimetria del piano sottotetto, che si evince dalla rappresentazione di una sezione**);
2. concessione edilizia nr. 9 di data 12.04.2013 (**cf. All.11**) per la realizzazione di due posti auto sulla p.ed. 637 c.c. Marleno; certificato di agibilità di data 04.07.2017 (**cf. All.08**) relativo alla realizzazione di due posti auto;
3. SCIA in parziale sanatoria ai sensi dell' art. 95 L.P.9/2018 - Pratica n° THLLDR58D64F132M-10122024-1122 del 11.112.2024 per la ristrutturazione del piano sottotetto con la realizzazione di un'abitazione e scala d'accesso p.m./sub 3 p.ed. 637 c.c. Marleno (**cf. All.10**); SCIA per l'agibilità (**NOTA: pratica visionata per la verifica della consistenza della soffitta p.m./sub 2, sita al piano sottotetto dell'edificio**).

A seguito della disamina delle suddette pratiche edilizie di cui ai punti 1), 2) e 3), del sopralluogo alle u.i. avvenuto in data 10.03.2026, delle risultanze dei rilievi emersi dello stato realizzato rispetto ai titoli edilizi e della validità di alcune pratiche edilizie a fronte della decadenza dei termini per il mancato completamento delle opere autorizzate, è stato necessario un incontro in data 17.03.2026 presso l'ufficio Tecnico del Comune di Marleno con il responsabile d'ufficio e la richiesta di ulteriori pratiche edilizie, ovvero:

4. concessione edilizia 34/2019 di data 7/10/2019 (**cf. All.12**) relativa al recupero dei piani seminterrato e sottotetto esistenti sulla p.ed. 637, p.f. 1848/3 C.C. Marleno; dichiarazione di fine lavori (parziale risulta riferita alla p.m.4), rilascio di licenza d'uso parziale del 31.01.2019 (**NOTA: pratica visionata per la verifica della consistenza delle parti comuni al piano seminterrato che risultano difformi rispetto agli elaborati della licenza edilizia nr. 30/76 di data 25.10.1976**);
5. estratti del piano di attuazione della zona residenziale -C3- e -C4-“MAUERSTADT” e delle relative norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per l' u.i.u., p.m./sub 2 in p.ed. 637 c.c. Marleno (alloggio con soffitta), si precisa che:

- **per la conformità catasto-tavolare:** le planimetrie rispettivamente catastale Nr. 1366/97.000.1997 di data 27.05.1997(**cf. All.04**) e la variazione della divisione materiale G.N. 3317/2015 ovvero la variazione della divisione materiale G.N. 4352/2025 della *planimetria completa finale* (**cf. All.05**), concordano tra loro salvo per una finestra del bagno e per un varco finestrato tra i vani soggiorno/stube.

Il sopralluogo in situ del 10.03.2026 ha messo in evidenza delle difformità tra lo stato dei luoghi con la planimetria catastale e con la variazione della divisione materiale.



Pertanto il giudizio di conformità non è del tutto possibile per le criticità che determinano la non corrispondenza del costruito con la rappresentazione in planimetria.

- a) Le criticità con la **planimetria catastale Nr. 1366/97.000.1997 di data 27.05.1997** sono difformità relative alla grandezza dei vani interni, di facciata in merito alla geometria delle finestre ed estensione dei balconi. Si constata l'assenza di un varco finestrato tra i vani soggiorno/stube, di un varco di collegamento tra stube/cucina, difformità della metratura delle due stanze, del bagno e del disimpegno di accesso alla stanza padronale (*il tramezzo tra le due stanze/atrio risulta circa 0,60 m traslato a sfavore della superficie netta della stanza confinante con il soggiorno; una porzione del tramezzo tra stanza e bagno risulta traslato a sfavore della superficie della stanza al fine di ricavare una nicchia per l'installazione in bagno della vasca*), variazioni di facciata quali la chiusura della porta finestra della stanza padronale di accesso al terrazzo posto a sud da una struttura con lastra di cartongesso (*dal terrazzo non è più evidente il serramento che invece è ancora presente dall'interno del vano; ne consegue che questo intervento abbia modificato il prospetto esterno; nonostante dall'interno l'infisso sia ancora presente, all'esterno il varco risulta tamponato ed armonizzato al resto della muratura perimetrale*), modifiche nella dimensione dei fori finestra come nel caso della finestra della stanza che si affaccia sul terrazzo sud costituita solo da finestra anziché per una porzione da portafinestra (*non è possibile l'uscita sul terrazzo*), e per la dimensione e tipologia dell'infisso del soggiorno (*con foro finestra più ampio nel senso della larghezza e di tipo scorrevole*); risultano inoltre differenze circa la dimensione degli spessori delle murature/sporgenze di canne fumarie, criticità nella profondità dei balconi con aggetti di estensione minore rispetto a quelli rappresentati negli elaborati grafici.

La planimetria della soffitta non evidenzia la presenza di una finestra del tipo raso falda in copertura, non è corretta la posizione della porta di accesso al vano dal giroscala (parte comune tra pp.mm. 2 e 3), sono presenti canne fumarie/pilastri con ingombri differenti e pilastro non disegnato sporgente dal muro perimetrale fronte est in appoggio alla struttura del tetto.

- b) Le criticità della **planimetria della divisione materiale G.N. 4352/2025** sono sostanzialmente le difformità già elencate per la planimetria catastale, ad eccezione del varco finestrato presente tra i vani del soggiorno/stube ed all'assenza della finestra nel bagno padronale. Si fa presente che la suddetta finestra non presente sulle planimetrie della variazione materiale G.N. 4352/2025 (*planimetria completa*) e G.N. 3317/2015 (*variazione pertinente le pp.mm. 1, 2, 6 stato finale*), risultava invece rappresentata nel primo piano divisionale G.N. 1162/91 (*pertinente le pp.mm. 1, 2, 3, 4, 5*). Per la p.m. 2, il G.N. 3317/2015 è la variazione planimetrica successiva al G.N. 1162/91. Gli elaborati grafici pertinenti il G.N. 3317/2015 sono la planimetria finale e lo stato di raffronto con la situazione precedente del G.N. 1162/91. Lo stato di raffronto della planimetria G.N. 3317/2015 non evidenzia la chiusura della suddetta finestra rappresentata invece sull'elaborato finale della stessa variazione; sembra quindi esserci un errore di tipo grafico, che dovrà essere modificato con un piano divisionale pertinente la p.m.2.

- **Per la conformità edilizia:**

- c) il **progetto della pratica edilizia nr. 30/76 di data 25.10.1976 (cfr. All.09)** risulta essere il riferimento per la verifica della corrispondenza dello stato costruito al titolo edilizio della



p.m./sub 2 in p.ed. 637 c.c. Marlengo per l'alloggio ubicato al piano primo e per la soffitta al piano sottotetto.

Dal raffronto della documentazione grafico progettuale della suddetta pratica edilizia ed il riscontro delle risultanze del sopralluogo del 10.03.2026 emergono delle criticità;

- **per l'alloggio p.m./sub 2 al piano primo risultano:** difformità relative alla grandezza dei vani interni, di facciata in merito alla geometria delle finestre ed estensione dei balconi. In dettaglio trattasi dell' assenza di un varco finestrato tra i vani del soggiorno/stube, difformità della metratura delle due stanze, del bagno e del disimpegno di accesso alla stanza padronale (*il tramezzo tra le due stanze/atrio risulta circa 0,60 m traslato a sfavore della superficie netta della stanza confinante con il soggiorno; una porzione del tramezzo tra stanza e bagno risulta traslato a sfavore della superficie della stanza al fine di ricavare una nicchia per l'installazione in bagno della vasca*), variazioni di facciata quali la chiusura della porta finestra della stanza padronale di accesso al terrazzo posto a sud da una struttura con lastra di cartongesso (*dal terrazzo non è più evidente il serramento che invece è ancora presente dall'interno del vano; ne consegue che questo intervento abbia modificato il prospetto esterno; nonostante dall'interno l'infilso sia ancora presente, all'esterno il varco risulta tamponato ed armonizzato al resto della muratura perimetrale; è pertanto da considerarsi una variazione di facciata*), e modifiche nella dimensione dei fori finestra come nel caso della finestra della stanza che si affaccia sul terrazzo sud costituita solo da finestra anziché da portafinestra (*non è possibile l'uscita sul terrazzo*), e per la dimensione dell'infilso del soggiorno (*con foro finestra più ampio nel senso della larghezza*); risultano inoltre differenze circa la dimensione degli spessori delle murature che possono incidere sulla metratura netta dei vani e differenze nella profondità di alcuni aggetti dei balconi nord/est rispetto a quelli rappresentati negli elaborati di progetto (in pianta e nei prospetti). Si rileva altresì alcune differenze anche nella restituzione grafica degli elaborati della pratica edilizia nr. 30/76 di data 25.10.1976 confrontando la pianta con i prospetti in merito all'estensione dei balconi e la mancata rappresentazione della finestra della cucina sul prospetto nord presente invece in planimetria.
- **Per la soffitta p.m./sub 2 al piano soffitta:** è necessario specificare che la pratica edilizia nr. 30/76 di data 25.10.1976 (cfr. All.09) per la realizzazione dell' edificio residenziale posto sulla p.ed. 637 in C.C. **non comprende la planimetria del piano sottotetto; la presenza di un piano soffitta si evince da una sezione.** Quindi la consistenza della soffitta pertinente la superficie della p.m./sub 2 non è possibile per l'assenza della planimetria di piano che determina la superficie del vano. Nonostante nella SCIA in parziale sanatoria ai sensi dell' art. 95 L.P.9/2018 - Pratica n° THLLDR58D64F132M-10122024-1122 del 11.12.2024 (cfr. All.10) per la ristrutturazione del piano sottotetto con la realizzazione di un'abitazione e scala d'accesso p.m./sub 3 p.ed. 637 c.c. Marlengo, venga rappresentata anche la soffitta della p.m.2, la conformità urbanistica della consistenza del vano soffitta, interpellato anche l'Ufficio Tecnico del Comune di Marlengo, non può essere validata da codesta pratica edilizia; la suddetta scia è pertinente all'abitazione della p.m./sub 3 p.ed. 637 c.c. Marlengo ed alla scala di collegamento tra i piani primo/sottotetto; la soffitta della p.m.2 deve ritenersi area non pertinente alla pratica; la SCIA per l'agibilità riferita alla pratica n° THLLDR58D64F132M-10122024-1122 del 11.12.2024 è relativa alla sola p.m./sub 3 del piano sottotetto, non ricomprende la p.m.2.

Quindi il vano soffitta della p.m. 2 ricompreso nel volume del piano sottotetto, autorizzato con **il progetto della pratica edilizia nr. 30/76 di data 25.10.1976** non è rappresentato



specificatamente da una planimetria autorizzata che rappresenti la porzione di superficie relativa alla sua consistenza.

Per l' u.i.u., p.m./sub 6 in p.ed. 637 c.c. Marlengo (posto auto doppio), si precisa che:

- le planimetrie rispettivamente catastale Nr. 4924.001.2014 di data 20.10.2014 e la variazione della divisione materiale G.N. 3317/2015 concordano tra loro e con le risultanze del sopralluogo in situ.

I posti auto realizzati risultano conformi alla concessione edilizia nr. 9 di data 12.04.2013 (cfr. **All.11**), pur tuttavia si fa presente che il progetto prevedeva oltre alla costruzione dell'area parcheggio, anche la realizzazione di una tettoia a copertura dei due posti auto, manufatto non realizzato. In data 04.07.2017 è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Marlengo il certificato di agibilità dell'area adibita alla costruzione di due posti auto.

I termini per la realizzazione della tettoia, manufatto non presente al momento del sopralluogo e di fatto non realizzato, devono ritenersi ad oggi decaduti sulla base delle disposizioni e prescrizioni riportate nella conc.ed. nr.9/2013 del 12.04.2013 e per quanto previsto dall'art.75 comma 2 della L.P. nr. 9/2018 relativo all'efficacia temporale e decadenza dei titoli abilitativi ("il termine ... di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere agibile, non può superare 3 anni dall'inizio dei lavori. Decorsi inutilmente tali termini, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga").

Per le parti comuni alla p.m./sub 2 della p.ed. 637 c.c. Marlengo, si precisa che

- il riscontro delle pratiche edilizie per la conformità edilizia ed urbanistica dei vani comuni al piano cantina della divisione materiale G.N. 4352/2025 (cfr. **All.05**) e relativi al locale cisterna ed a nr.1 bocca da lupo (*Lichtschat-lucernaio*), rilevano delle criticità che si ritiene utile segnalare in quanto risultano essere parte comune anche alla p.m. 2 della p.ed. 637 c.c. Marlengo ed incidono pertanto sulla valutazione economica della u.i.

Il sopralluogo in situ del 10.03.2026 ha permesso di appurare che i vani comuni da 1 a 5 al piano cantina risultano conformi alla divisione materiale G.N. 4352/2025, mentre la conformità edilizia ed urbanistica dipende dalla chiusura positiva della pratica edilizia della conc.ed. nr. 34/2019 del 7.10.2019 (cfr. **All.12**), *rilasciata per il recupero dei piani seminterrato e sottotetto esistenti*. La planimetria della TAV.01 (**All. 12**) rappresenta la modifica del sedime del locale cisterna rispetto al progetto della pratica edilizia nr. 30/76 di data 25.10.1976 e la realizzazione di una bocca da lupo. Tali vani risultano ad oggi realizzati e pare corrispondenti al sedime rappresentato nella planimetria di progetto della conc.ed. 34/2019; il vano cisterna è un locale privo di rifiniture (muri in cls /mattoni in cemento a vista, soffitto con solaio non intonacato e struttura a vista, calpestio del vano su uno strato di cemento grezzo con differenza di quota con la pavimentazione del vano scale, dislivello consistente e non presente in sezione di progetto); presso l'ufficio tecnico del Comune di Marlengo risulta la dichiarazione di fine lavori ed il certificato di agibilità solo per la p.m. 4, documenti rilasciati rispetto agli interventi edilizi complessivi autorizzati dalla conc.ed. 34/2019, solo in forma parziale.

Per la criticità descritta riferita a tali vani, in quanto parti comuni alla p.m./sub 2, viene applicato un deprezzamento tecnico che s'intende ricompreso nella decurtazione applicata alla riduzione del valore di cui al punto 9), in considerazione



dell'indeterminazione dell'esito positivo della conformità edilizia ed urbanistica del locale cisterna e bocca da lupo rispetto alla pratica edilizia della conc.ed. nr. 34/2019 del 7.10.2019, all'efficacia temporale e di decadenza del titolo abilitativo per quanto previsto dall'art.75 comma 2 della L.P. nr. 9/2018, di eventuali costi da sostenersi a livello di comproprietà per eventuali pratiche edilizie in sanatoria qualora possibili e/o necessarie, per l'indeterminazione delle sanzioni da pagare, per il costo di prestazioni professionali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA': BASSA

- **ALLOGGIO E SOFFITTA** p.m./sub 2, p.ed. 637 c.c. Marlengo:
Sono state rilevate le irregolarità descritte al punto 8. Le irregolarità sono regolarizzabili mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
 - sanzione amministrativa : €.1.200,00
 - onorario redazione pratica: €.2.500,00
 - oneri per presentazione pratica edilizia: €.50,00
 Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

CRITICITA': BASSA

- **POSTO AUTO DOPPIO** p.m./sub 6 p.ed. 637 c.c. Marlengo:
non ci sono elementi allo stato attuale per ritenere *l'area di parcheggio* non conforme al progetto. Circa la mancata realizzazione della tettoia di copertura, prevista con il titolo edilizio conc. ed. nr. 9 /2013 vedasi i rilievi descritti al punto 8.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE/TAVOLARE:

CRITICITA': BASSA

- **ALLOGGIO/SOFFITTA** p.m./sub 2, p.ed. 637 c.c. Marlengo: **DIFFORME** per le criticità di cui al paragrafo 8
- **POSTO AUTO DOPPIO** p.m./sub 6 p.ed. 637 c.c. Marlengo: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Le difformità relative alla p.m./sub 2 sono regolarizzabili mediante: variazione di planimetria catastale e tavolare. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- onorario redazione pratica: €.1.200,00 pratica catastale (sub 2) e tavolare (p.m. 2)
 - diritti di visura ed oneri catastali e tavolari: € 299,00
- Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

- **ALLOGGIO/SOFFITTA** p.m./sub 2, p.ed. 637 c.c. Marlengo: **DIFFORME** per le criticità di cui al paragrafo 8
- **POSTO AUTO DOPPIO** p.m./sub 6 p.ed. 637 c.c. Marlengo: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
non ci sono elementi allo stato attuale per ritenere l'area di parcheggio non conforme. Circa la mancata realizzazione della tettoia di copertura, prevista con il titolo edilizio conc. ed. nr. 9 /2013 vedasi i rilievi descritti al punto 8.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



CRITICITA': BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti: **DIFFORME** per le criticità di cui al paragrafo 8;
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**, con costi di regolarizzazione di cui al punto 8.2

BENI IN MARLENGO, VIA J. KRAFOGL, 6
ALLOGGIO con soffitta
DI CUI AL PUNTO A

A ALLOGGIO con soffitta a MARLENGO (BZ), via Kravogl 6, della superficie commerciale di **166,00 mq** per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Merano - **cfr. All.02**):

- p.m. 2 della p.ed. 637 in P.T. 847/II c.c. Marleno (700), descritta tavolarmente (foglio A2)
P.M.2: 1. piano: corridoio, anticamera, bagno, 2 camere, 2 balconi, soggiorno, soggiorno (stube), cucina, ripostiglio, WC; piano sottotetto: soffitta

Identificazione catastale (catasto urbano di Merano- **cfr. All.03**):

- C.C. Marleno (700) particella edificiale 637, foglio 7 sub. 2 P.M. 2 partita tavolare 847/II, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 164 mq, rendita 1.092,31 Euro, indirizzo catastale: via J.Kravogl n. 6 - Marleno, piani: 1-2, intestato a [REDACTED]

Dopo aver effettuato apposite visure catastali e tavolari, verificata la posizione tecnico amministrativa presso l'ufficio tecnico del Comune di Marleno, assunto ogni altra informazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidato, proceduto alle operazioni di sopralluogo, ispezionato l'immobile dall'interno e dall'esterno, si espone quanto segue.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati a Marleno (BZ), località situata sopra la Val d'Adige, situata nel comprensorio del Burgraviato, tra la città di Merano e la val Venosta; il comune è abitato da circa 2900 residenti, posto ad una altitudine di 363 metri s.l.m., distante 3 km da Merano. La località è situata in una zona collinosa ai piedi del Monte San Vigilio. Il centro abitato è circondato da piantagioni di mele e vigne. Il territorio comunale confina con Lagundo a nord, Merano a nordest e Cermes a sud. A est il territorio del comune è delimitato dal fiume Adige, a ovest da Monte Marleno e Giogo Marleno.

La posizione di Marleno, in zona collinare, offre una vista panoramica sull'intera conca meranese. Le coordinate geografiche sono approssimativamente 46°39'N, 11°8'E.

Il Comune dispone di scuola materna, elementari, dispensario farmaceutico, negozi necessari come parrucchiere, banca e generi alimentari, medico di base responsabile del Comune, attività di ristorazione e bar, Chiesa e cimitero. La vicinanza alla città di Merano ed i numerosi collegamenti pubblici consentano di ampliare i servizi a disposizione.

Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Marleno è fornita inoltre di linea autobus che serve il comune e che lo collega ai centri limitrofi. La linea Marleno-Merano è il collegamento principale che unisce il centro di Marleno con la città di Merano e la stazione di Merano-Maia Bassa. Il servizio ha solitamente frequenza



oraria. Altre linee collegano Merano - Marlengo - Lana, passando però non dal centro paese, ma dalla strada statale SS238 o dal Rione Marlengo .

E' inoltre presente a Marlengo la stazione ferroviaria, a circa 1 km dal centro paese, relativa alla linea Merano-Malles.

L'edificio residenziale p.ed. 637 c.c. Marlengo, ubicato in via J.Kravogl, 6, è ricompreso in zona residenziale -C3- zona di espansione soggetta a piano d'attuazione, che comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate le quali non presentano particolare interesse storico o artistico, né sono di particolare pregio ambientale; l'edificio p.ed. 637 c.c. Marlengo si trova rispetto al centro paese , ovvero rispetto a Piazza della Chiesa, ad una distanza di circa 700 m; il tratto di strada da percorrere dal fabbricato al centro paese è un percorso in pendenza, quindi è necessario il superamento di un dislivello di quota. Le fermate dell'autobus si trovano sulla SP5 (via Maggiore) per il collegamento al centro di Marlengo oppure sulla strada statale SS238 per il collegamento Merano-Lana.

L'aggregato circostante all'edificio è densamente costruito ; sono presenti molte case d'abitazione, di tipologia diversa: a schiera, edifici condominiali e villette; via J. Kravogl è una via a senso unico, pertanto il traffico è di zona, senza possibilità di parcheggio lungo la via stessa; è presente tuttavia un piccolo parcheggio di sosta vetture alla fine della via, adiacente ad un' area gioco per bambini; un' ulteriore area di parcheggio è stata realizzata non lontana dall'edificio, raggiungibile a piedi tramite il percorso di un viottolo pedonale con tratto fortemente in pendenza.

COLLEGAMENTI

Fermata autobus: rispetto all'entrata dell'edificio (via J.Kravogl, 6) dista circa 300 m dalla fermata della linea 212 (Marlengo - Merano - Maia Bassa - Foresta); circa 400/600 m dalla fermata della Linea 211 (Lana - Marlengo - Merano)

Stazione del treno (stazione FS-Marlengo): dista circa 1,20 km

Stazione del treno (stazione FS-Maia Bassa Merano): dista circa 1,40 km m, passando per Via Meltina/SP98

QUALITÀ E RATING IMMOBILE:

livello di piano: il fabbricato è costituito da complessivi 4 livelli (piano seminterrato, terra, primo e sottotetto); è realizzato su un terreno in pendenza ciò significa che il piano dell'appartamento esecutato p.m./sub 2 è al piano primo rispetto alla quota di accesso all'edificio, ma rispetto al prospetto est è posto al secondo piano. I posti auto eseguiti p.m./sub 6 si trovano lungo la via J.Kravogl, direttamente accessibili dal fronte strada, nelle immediate vicinanze dell'ingresso al fabbricato;

esposizione: l'appartamento è esposto con affacci nord/sud/est; i vani giorno sono esposti sul fronte sud/est;

luminosità: complessivamente buona;

panoramicità: la zona giorno orientata a sud/est si affaccia sui giardini privati dei piani inferiori (piano terra e seminterrato) con vista sulla conca meranese;

impianti tecnici: riscaldamento condominiale con allacciamento ad impianto termico alimentato a gas metano (intervento di sostituzione caldaia risalente a ca. 15 anni fa); l'impianto termico provvede al riscaldamento e alla produzione di acqua calda sanitaria; è ubicato in apposito locale al piano seminterrato con accesso dall'interno del vano scale comune. I dispositivi di emissione sono costituiti da radiatori a piastre in acciaio; non risultano contatori per la contabilizzazione del riscaldamento né per l'uso dell'acqua calda sanitaria afferenti ad ogni u.i.; il consumo di gas metano per l'impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria viene ripartito in funzione della metratura degli appartamenti, il consumo di acqua in base al numero delle persone abitualmente



residenti nello stabile; sono presenti impianti elettrici e idro-sanitari, nessun sistema di ventilazione forzata, salvo semmai per i bagni ciechi; la p.m. 2 è dotata di finestre in ogni bagno-wc. Nell'anno 2008 sono stati installati sul tetto dei collettori solari, che pare vengano utilizzati per l'impianto elettrico della caldaia. L'appartamento p.m./sub 2 è privo di impianto di aria condizionata.

struttura: dal punto di vista strutturale le strutture sono in conglomerato cementizio armato (collaudo di data 20.04.1978), tetto con orditura principale e secondaria lignea;

stato di manutenzione generale: i lavori per la realizzazione dell'edificio sono iniziati in data 4.06.1976 e terminati in data 25.07.1979, vetustà di quasi cinquant'anni, manutenzione ordinaria con stato di manutenzione generale dell'immobile buono; al protocollo dell'Ufficio Tecnico del comune di Marleno risultano diversi titoli di interventi edilizi;

servizi: adeguati i servizi presenti a Marleno, che risulta distante 3 km dal centro di Merano;

collegamenti verticali: è presente un corpo scale che collega tutti i livelli di piano.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato ad uso residenziale è stato realizzato sulla p.ed. 637 in P.T. 847/II c.c. Marleno (700); costituito in condominio viene amministrato da una gestione interna affidata ad un proprietario condomino; pertanto non risulta nominato nessun amministratore esterno; coesistono nell'edificio proprietà esclusive (5 appartamenti, 1 soffitta, giardini) e proprietà comuni (parti dell'edificio).

Consta di complessivi nr. 5 appartamenti suddivisi su 4 livelli di piano, collegati da un corpo scale comune da pp.mm. 1 a 5, salvo il giroscale dal piano terra al piano sottotetto e pianerottoli comune alle pp.mm. 2 e 3, giardini ad uso esclusivo e parti comuni come da descrizione tavolare. Il fabbricato p.ed. 637 non ha posti auto, salvo quelli identificati dalla p.m./sub 6 di proprietà dell'esecutato posti sul fronte strada di via J.Kravogl. Nel dettaglio al piano seminterrato sono presenti 2 appartamenti con giardini esclusivi e locali ad uso comune (vano caldaia e vano cisterna), al piano terra che coincide con l'entrata principale è presente 1 appartamento con giardini esclusivi posti su 2 livelli, al piano primo l'appartamento esecutato p.m./sub2, al piano sottotetto 1 appartamento e la soffitta della p.m./sub 2.

Il fabbricato è stato realizzato sulle scorte autorizzative delle concessioni edilizie di cui al punto 7.2; il progetto prevedeva la costruzione di due case residenziali attigue, successivamente frazionate in p.ed. 636 e 637 del c.c. Marleno. L'edificio identificato dalla p.ed. 637 del c.c. Marleno era costituito originariamente da 2 appartamenti ognuno distribuito su un livello del piano terra e del 1. piano con vani accessori al piano seminterrato e piano soffitta.

Successive pratiche edilizie hanno autorizzato le modifiche che hanno portato alla realizzazione di ulteriori 3 appartamenti.

Il fabbricato p.ed. 637 è accessibile dalla via J.Kravogl, strada senza uscita carraia, priva di possibilità di parcheggio lungo l'asse viaria; il percorso termina con un piccolo parcheggio per la sosta di poche vetture e con un'area gioco attrezzata. Ulteriore parcheggio è presente non lontano dall'edificio, previo superamento di un viottolo pedonale fortemente in pendenza.

I percorsi verticali che collegano tutti i livelli dell'edificio sono consentiti da 1 scala interna, non è presente un ascensore. L'edificio è privo di isolamento termica; non si può escludere che l'intervento recente alla p.m.3 del piano sottotetto, non abbia previsto dall'interno una qualche soluzione di contenimento termico.

Caratteristiche del fabbricato residenziale sono la compattezza del volume di dimensioni contenute, a pianta rettangolare, che si sviluppa adagiandosi sull'orografia del terreno in pendenza; la percezione del volume appare differente in base al punto di osservazione; dal fronte strada l'edificio si presenta con due piani e sottotetto, mentre il prospetto est e sud è evidente il suo sviluppo di complessivi 4 livelli; i muri esterni sono intonacati e tinteggiati in colore chiaro, il tetto a due spioventi, è rivestito a tegole con travi in legno a vista. Il rivestimento ligneo del piano



sottotetto, del parapetto dei balconi su struttura metallica, dei pilastri ed il portale d'ingresso caratterizzano il corpo di fabbrica, conferendone una forte e gradevole espressività stilistica.

Tutte le parti lignee sono trattate con un mordente in tono scuro, compresi gli infissi in alu-legno (est./int.) o totalmente in legno. Gli oscuramenti sono tapparelle in plastica in color mattone/rosso, in alcune posizioni sono presenti scuri in legno; per le terrazze sono state utilizzate piastrelle in tono chiaro; nel vano scale sono presenti parapetti in metallo a disegno semplice; pavimentazioni in marmo; porta di ingresso agli appartamenti ad un'anta, est./int. in legno, cerniere a scomparsa, di sicurezza.

Gli impianti tecnici sono funzionanti, non nota tuttavia la conformità degli impianti alle norme di legge regolata principalmente dal DM 37/08.

E' del tutto evidente che la costruzione dell'edificio, risalente agli anni settanta aveva l'intento di realizzare una costruzione di qualità con una destinazione abitativa di pregio.

Descrizione dettagliata della u.i. P.M./SUB 2:

Oltre a quanto precedentemente descritto, per l'unità immobiliare P.M./SUB 2 (alloggio) va inoltre specificato quanto emerso dall'accesso svolto in situ: l'u.i. si sviluppa sull'intero primo piano con pianerottolo di accesso in comune con la p.m.3 dello stabile; si presenta con ampi spazi interni regolari, suddivisi in zona giorno costituita da soggiorno, stube e cucina e da una zona notte con due stanze e bagno; completano la distribuzione un atrio di grande metratura, un wc di servizio e un ripostiglio/dispensa accessibile dalla cucina; completa la godibilità e vivibilità dell'alloggio due ampi balconi, che si affacciano su tre fronti est-sud-nord.

L'u.i. non presenta fenomeni di muffa o fessurazioni strutturali. Va precisato che i locali sono arredati, ciò non ha permesso una approfondita ispezione e neppure un rilievo metrico dettagliato.

Per quanto trattasi delle rifiniture e/o dotazioni, l'u.i. è completamente tinteggiata, altresì sono presenti pavimentazioni e rivestimenti nel bagno con piastrelle di piccolo formato o mosaici, montati i sanitari e le rubinetterie; gli impianti sono sotto traccia; il quadro elettrico sembra completo della necessaria componentistica per il funzionamento dell'impianto; è presente l'impianto citofonico e tv; porte interne di media fattura; presenza di camino con stufa allacciata; diffusione del riscaldamento dei locali con termosifoni a piastra, privi di termovalvola; sistema di oscuramento con tapparelle oppure scuri; la cucina è un vano autonomo con fornelli alimenti a gas metano, rivestimento parete cucina con piastrelle di piccolo formato, pavimento in piastrelle; gli infissi sono in legno; le pavimentazioni dei vani, escluso bagno, atrio e cucina, sono un parquet o simile. Altezza netta dell'alloggio h=2,60 m.

La soffitta al piano sottotetto è accessibile da una porta dal vano scale, rifinita con pavimentazione in piastrelle, muri intonacati e tinteggiati, è presente una finestra raso falda, nessuna isolazione del tetto; la dimensione del vano è ampia con altezza interna variabile per l'inclinazione dello spiovente del tetto (falda inclinata); si tratta di un vano non abitabile, con altezze interne ridotte.

Circa gli aspetti di conformità vedasi le considerazioni del paragrafo 8.1.

Sussiste contratto di locazione n.2938 SERIE 3T presentato presso Agenzia delle Entrate di DPBZ UT Merano (cfr. All.13) relativo alla p.m. /sub 2 e p.m./sub 6 p.ed. 637 c.c. Marlengo, stipulato il 21.10.2024, registrato il 25.10.2024. Durata del contratto dal 20.10.2024 al 19.10.2030; corrispettivo annuo lordo € 10.800,00.

CLASSE ENERGETICA:



[500,57 KWh/m²/anno]



Attestato di prestazione energetica rilasciato dall'Agenzia provinciale per l'Energia – Casa Clima il 25.02.2014 n. GS-2014-01644, rinnovato fino al 25.02.2034 (cfr. **All.14**)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Per la consistenza lorda di piano dell'appartamento viene presa a riferimento la planimetria della pratica edilizia **conc.ed. nr. 30/76 dd. 25.10.1976**, elaborato di riferimento **BLATT. 02**, per la consistenza della soffitta le planimetrie tavolari, per la superficie del balcone il computo di un rilievo di massima eseguito durante il sopralluogo.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Alloggio *	145,00 mq	100% =	145,00 mq
Balcone	34,00 mq	25% =	8,50 mq
Balcone	13,50 mq	30% =	4,05 mq
soffitta**	17,00 mq	50% =	8,50 mq
Totale:			(166,05mq) 166,00 mq

NOTE: superfici con numeri interi arrotondati all'unità

* consistenza desunta dalla pratica edilizia;

** superficie nella consistenza della planimetria tavolare

VALUTAZIONE: vedi paragrafo 9 (VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO)

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: superficie 166,00 mq x € 3.200,00= € 531.200,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento del valore di mercato	- € 0

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 531.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 531.200,00

**BENI IN MARLENGO, VIA J.KRAFOGL 6
POSTO MACCHINA DOPPIO
DI CUI AL PUNTO B**

B POSTO MACCHINA DOPPIO MARLENGO (BZ), via Kravogl 6, della superficie commerciale di **35,00 mq** per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ()

Identificazione tavolare (ufficio del Libro Fondiario di Merano - **cfr. All.02**):



- p.m. 6 della p.ed. 637 in P.T. 847/II c.c. Marlengo (700), descritta tavolarmente (foglio A2)
P.M.6: al piano terra: posto macchina

Identificazione catastale (catasto urbano di Merano- cfr. All.03):

- C.C. Marlengo (700) particella edificiale 637, foglio 7 sub. 6 P.M. 6 partita tavolare 847/II, categoria C/6, classe 1, consistenza 35 mq, superficie 35 mq, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: via J.Kravogl n. 6 - Marlengo, piano: T, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area parcheggio prevede la sosta di due posti macchina, accessibile direttamente dalla via J.Kravogl; è perimetralmente delimitata da muri di recinzione oppure da muri di contenimento rivestiti in pietra, sormontati da balaustra lignea. Non sono presenti cancelli carrai a chiusura dell'area. La pavimentazione del parcheggio è raccordata all'inclinazione della via, quindi il piano risulta in pendenza; il lastrico è realizzato con mattonelle cementizie rettangolari grigie, potrebbero essere del tipo drenante. E' presente un punto luce per illuminare il parcheggio; non è stato possibile verificare il funzionamento ed a quale contatore esso sia collegato.

Il parcheggio è molto ampio, con facilità di accesso dalla strada e possibilità di sosta per due veicoli di ampia dimensione. Dall'area parcheggio non c'è un accesso diretto all'edificio, è necessario percorrere un breve tratto sulla via J.Kravogl per raggiungere il cancello pedonale di entrata allo stabile.

I posti auto realizzati risultano conformi alla concessione edilizia nr. 9 di data 12.04.2013, pur tuttavia si fa presente che il progetto prevedeva oltre alla costruzione dell'area parcheggio, anche la costruzione di una tettoia a copertura dei due posti auto, manufatto non eseguito. La realizzazione dell'area di parcheggio per i due posti auto ha ottenuto il rilascio di certificato di agibilità di data 04.07.2017. I termini per la realizzazione della tettoia, manufatto non presente al momento del sopralluogo e di fatto non realizzato, devono ritenersi ad oggi decaduti sulla base delle disposizioni e prescrizioni riportate nella conc.ed. nr.9/2013 del 12.04.2013 e per quanto previsto dall'art.75 comma 2 della L.P. nr. 9/2018 relativo all'efficacia temporale e decadenza dei titoli abilitativi ("il termine ... di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere agibile, non può superare 3 anni dall'inizio dei lavori. Decorsi inutilmente tali termini, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga").

Sussiste contratto di locazione n.2938 SERIE 3T presentato presso Agenzia delle Entrate di DPBZ UT Merano (cfr. All.13) relativo alla p.m. /sub 2 e p.m./sub 6 p.ed. 637 c.c. Marlengo, stipulato il 21.10.2024, registrato il 25.10.2024. Durata del contratto dal 20.10.2024 al 19.10.2030; corrispettivo annuo lordo € 10.800,00.

VALUTAZIONE: vedi paragrafo 9

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: superficie 35,00mq x € 850,00 = € 29.750,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento del valore di mercato	-€ 0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 29.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 29.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima e fonti di riferimento

Per poter procedere alla determinazione del più probabile valore corrente dell'immobile oggetto di esecuzione, è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato delle predette u.i., la scrivente ritiene di procedere adottando il metodo di stima definitivo "sintetico-comparativo", che si esplica attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima con altri a medesima destinazione il più possibile simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica e che tengano debitamente conto della peculiarità del bene.

Pertanto si sono presi a riferimento, nonché a confronto, le diverse fonti disponibili al fine di definire il valore unitario per unità di superficie e nella fattispecie:

- prezzi richiesti nella zona per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche compatibili (emersi da indagini di mercato fra diversi operatori e siti web del settore;
- valori di mercato secondo dati statistici ufficiali indicati dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio immobiliare (O.M.I.), anno 2025-Semestre 1, che definisce la zona del Comune di Marleno come periferica (ZONA PERIFERICA DENOMINATA CANTINE POSTA NEL FONDOVALLE FRA LA SS 238 E LA STRADA PROV.LE DI ACCESSO AL CAPOLUOGO), per tipologia con destinazione residenziale – abitazioni civili valore max per stato conservativo ottimo € 3.500,00 e stato conservativo normale max € 3.000,00; valore per posto auto scoperto valori min/max € 600,00/850,00);
- contratto di locazione in corso per i beni eseguiti; durata del contratto dal 20.10.2024 al 19.10.2030; corrispettivo annuo € 10.800,00.

Ciò premesso, temperati tutti i fattori che concorrono a definire le caratteristiche ubicazionali, tipologiche, di trasformabilità e reddituali dell'immobile di valutazione economica considerati altresì gli aspetti positivi che ineriscono alla tipologia dell'oggetto del giudizio estimatorio, la vetustà dell'immobile di quasi 50 anni, lo stato conservativo, la scarsa disponibilità di immobili attualmente in vendita a Marleno, il contratto di locazione attualmente in corso e pertanto la sua redditività, la scrivente ritiene che sussistano giustificate motivazioni per adottare, quale equo riferimento estimativo con accettabile approssimazione tecnico-statistica, il valore unitario per uno stato conservativo normale, nonostante il grado di vetustà dell'immobile costruito negli anni settanta, pari a €/mq. 3.200,00 per abitazioni civili e di €/mq. 850,00 per la superficie parcheggio per 2 posti macchina (considerando la dimensione della superficie, la facilità di manovra di parcheggio, lo stato conservativo, la scarsità di parcheggio pubblico nelle vicinanze del fabbricato).



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento con soffitta	166,00 mq		€ 531.200,00	€ 531.200,00
B	Posto macchina doppio	35,00 mq		€ 29.750,00	€ 29.750,00
				€ 560.950,00	€ 560.950,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.249,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 555.701,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per le criticità emerse circa le parti comuni:

€ 11.114,02

rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita :

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

(€ 544.586,98)

€ **544.600,00**

data 11/05/2026

il tecnico incaricato
ARCH. LAURA PIFFER



a) ALLEGATI GENERALI (1-14) R.G.E. 104/2025

- All.01** – ESTRATTO DI MAPPA
- All.02** – ESTRATTI TAVOLARI
- All.03** – VISURE CATASTALI
- All.04** – PLANIMETRIE CATASTALI
- All.05** – PLANIMETRIA TAVOLARE G.N. 4352/2025
- All.06** – ESTRATTO P.U.C.
- All.07** – ORTOFOTO
- All.08** – ESTRATTI PRATICHE EDILIZIE – LICENZE D’USO (PER PRATICA CONC.ED. NR.30/76 E PER CONC.ED. NR.9/2013)
- All.09**– ESTRATTI PRATICHE EDILIZIE – ESTRATTI PROGETTUALI *conc.ed. nr. 30/76 (P.M./SUB 2)*
- All.10**– ESTRATTI PRATICHE EDILIZIE – ESTRATTI PROGETTUALI *SCIA del 11.12.2024 osservazioni in merito alla soffitta rappresentata (pertinente P.M./SUB 2)*
- All.11**– ESTRATTI PRATICHE EDILIZIE – ESTRATTI PROGETTUALI *conc.ed. nr. 9/2013 (P.M./SUB 6)*
- All.12**– ESTRATTI PRATICHE EDILIZIE – ESTRATTI PROGETTUALI *conc.ed. nr. 34/2019 osservazioni in merito locale cisterna – parte comune a p.m. 2*
- All.13** – CONTRATTO DI LOCAZIONE **N. 2938 SERIE 3T**
- All.14** – CERTIFICATO ENERGETICO CASA CLIMA

b) ALLEGATI FOTOGRAFICI R.G.E. 104/2025

- All. A** – documentazione fotografica degli esterni p.ed. 637 c.c. (700)
- All. B** – documentazione fotografica alloggio p.m./sub 2 della p.ed. 637 c.c. (700)
- All. C** – documentazione fotografica soffitta p.m./sub 2 della p.ed. 637 c.c. (700)
- All. D** – documentazione fotografica posto macchina doppio p.m./sub 6 della p.ed. 637 c.c. (700)

