

VALUTAZIONE DELLA CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

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 p.m./sub 2 e p.m./sub 6 della p.ed. 637 C.C. Marlengo, stipulato in data 21.10.2024 e registrato il 25.10.2024.

Il contratto prevede una durata dal 20.10.2024 al 19.10.2030 e un corrispettivo annuo lordo pari a € 10.800,00.

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

L'immobile viene locato comprensivo degli arredi, come previsto dall'art. 7 del contratto ("Stato dell'immobile"). È inoltre dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato dall'Agenzia Provinciale per l'Energia – CasaClima in data 25.02.2014, n. GS-2014-01644, successivamente rinnovato con validità fino al 25.02.2034 (cfr. All. 14), attestante la classe energetica F.

Il contratto di locazione n. 2938, Serie 3T è stato registrato precedentemente all'atto di pignoramento.

Criterio estimativo e fonti di riferimento

Al fine di verificare la congruità del canone pattuito e determinare il più probabile valore di mercato della locazione, sono state analizzate e confrontate diverse fonti informative, individuando il valore unitario di locazione in rapporto alla superficie commerciale degli immobili. In particolare, sono stati considerati:

- i canoni di locazione rilevati nella zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili, desunti da indagini di mercato effettuate presso operatori del settore e da piattaforme specializzate;
- i valori di locazione pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferiti al secondo semestre 2024, che classificano l'area del Comune di Marlengo come zona periferica ("DENOMINATA CANTINE POSTA NEL FONDOVALLE FRA LA SS 238 E LA STRADA PROV.LE DI ACCESSO AL CAPOLUOGO"). Per la tipologia residenziale "abitazioni civili" in stato conservativo normale, i valori risultano compresi tra € 8,30/mq e € 10,00/mq mensili; per i posti auto scoperti i valori sono compresi tra € 1,70/mq e € 2,50/mq mensili.

Valutazione della p.m./sub 2 della p.ed. 637 C.C. Marlengo

La p.m./sub 2, costituita da appartamento, soffitta e balconi, presenta una superficie commerciale complessiva pari a 166 mq.

Sulla base dei valori di mercato rilevati, il canone mensile teorico potrebbe attestarsi intorno a € 1.500,00. Tuttavia, tenuto conto delle specifiche caratteristiche distributive dell'unità immobiliare — che, pur disponendo di una superficie netta calpestabile significativa, è dotata di sole due camere da letto e di un unico bagno completo, essendo il secondo servizio privo di doccia e vasca — nonché della classe energetica F dell'edificio, si ritiene opportuno adottare un criterio prudenziale.

Si considera inoltre che le spese condominiali ordinarie risultano attualmente contenute rispetto a quelle generalmente riscontrabili in immobili analoghi, in quanto calibrate sulle specifiche abitudini degli occupanti e pertanto non necessariamente rappresentative di una gestione ordinaria futura.



Alla luce di tali elementi, il più probabile valore di mercato del canone di locazione della p.m./sub 2 viene stimato in € **1.300,00 mensili**.

Valutazione della p.m./sub 6 della p.ed. 637 C.C. Marlengo

La p.m./sub 6 è costituita da un posto macchina doppio avente superficie commerciale pari a circa 35 mq, idoneo al comodo parcheggio di due veicoli affiancati.

Considerate la consistenza, l'ubicazione e le caratteristiche del bene, nonché le informazioni raccolte presso operatori del settore, si ritiene che il valore locativo di mercato sia superiore ai valori medi OMI relativi ai posti auto scoperti.

Il canone di locazione della p.m./sub 6 viene pertanto stimato in € **180,00 mensili**.

Conclusioni

Sulla base delle valutazioni sopra esposte, il canone di locazione di mercato dei beni p.m./sub 2 e p.m./sub 6 della p.ed. 637 C.C. Marlengo può essere ragionevolmente determinato come segue:

- p.m./sub 2: € 1.300,00/mese;
- p.m./sub 6: € 180,00/mese.

Ne consegue un canone complessivo pari a € **1.480,00 mensili**, corrispondente a un corrispettivo annuo di € **17.760,00**.

Pertanto, il canone annuo di € **10.800,00** previsto dal contratto di locazione n. 2938 Serie 3T, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bolzano, risulta significativamente inferiore ai valori correnti di mercato e deve conseguentemente ritenersi **non congruo**.

data 10/06/2026

il tecnico incaricato
ARCH. LAURA PIFFER

