

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA N. 74/2024

* * * * *

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DEL CTU

* * * * *

La sottoscritta ing. Maria Grazia Cerchia, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 5109, e nell'elenco dei periti del tribunale di Brescia al n. 718, nominata esperto dal giudice dell'esecuzione con decreto del 14/05/2024, è stata incaricata, previo giuramento nell'udienza del 13/05/2024, di redigere una relazione di stima dei beni immobili oggetto dell'esecuzione pignorati, con atto del tribunale di Brescia del 07.02.2024.

In data 20/01/2025 la sottoscritta ha depositato la relazione di stima, che con la presente viene integrata con le informazioni relative ai contratti d'affitto in essere e giudizio di congruità sull'importo degli stessi.

INFORMAZIONI RICHIESTE

L'immobile all'atto dei sopralluoghi risultava occupato. Dalle informazioni assunte risulta contratto di locazione di immobile strumentale, ad uso diverso dall'abitativo, registrato il 10/10/2022 al n. 014091-serie 3T e codice identificativo TM422T014091000SJ (vedi allegati 1 e 2), di durata dal 01/10/2022 al 30/09/2028 per un canone annuo di € 5.400,00 tra le parti;

relativo agli immobili censiti al comune di Lumezzane

- fg. 36 particella 148 sub 28
- fg. 36 particella 4 sub 13
- fg. 36 particella 148 sub 26

CONGRUITÀ DEL CANONE

In base ai valori di locazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, risulta un valore locativo al mq/mese per gli immobili della zona in oggetto come da tabella seguente:

Valori OMI 2024/1 €/mq mese				
comune di Lumezzane, zona OMI B1/Centrale/S. Sebastiano, S. Apollonio				
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3,5	4,9	
Abitazioni civili	Ottimo	4	5,7	
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,5	4,6	
Autorimesse	Normale	2,9	3,5	
Box	Normale	3	3,5	
Capannoni industriali	Normale	2,5	3,1	
Capannoni tipici	Normale	2,5	3,9	
Laboratori	Normale	2,8	4,5	
Magazzini	Normale	2,3	3,1	
Negozi	Normale	7,3	10,5	
Posti auto coperti	Normale	1,8	2,1	
Posti auto scoperti	Normale	1,4	1,6	
Uffici	Normale	4,7	6,4	
Ville e villini	Normale	4,2	5,7	

Per quanto riguarda la particella 148/26 si sono selezionati i valori unitari OMI per ufficio in quanto l'immobile è locato per uso non abitativo ed effettivamente condotto ad ufficio. Per la particella 148/28 si sono utilizzati i valori a magazzino in base alla categoria catastale e all'uso risultato nel corso dei sopralluoghi. Infine per la particella 4/13 si è selezionato in via prudenziale il valore magazzino in base all'uso risultato nel corso dei sopralluoghi, mancando nelle quotazioni dell'agenzia delle Entrate un valore specifico per Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

La tabella seguente mostra i valori minimo e massimo in base a tali quotazioni:

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Classamento	consistenza Mq	vamlore min OMI €/mq mese	Valore minimo OMI €/anno	Valore Massimo €/mq mese OMI	Valore massimo OMI €/anno
F	NCT/36	4	13	Cat D/6	170	2,5	€ 5.100,00	3,9	€ 7.956,00
F	NCT/36	148	26	Cat A/2	76	4,7	€ 4.286,40	6,4	€ 5.836,80
F	NCT/36	148	28	Cat C/2	134	2,3	€ 3.698,40	3,1	€ 4.984,80
totali canone annuo							€ 13.084,80	€ 18.777,60	
						min		max	

Il canone annuo pertanto è valutato **non congruo**.

La sottoscritta rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia, 21/01/2025

Il perito



Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia - tel e fax 030 39 49 67

ALLEGATI

- 1.** Contratto d'affitto
- 2.** estremi registrazione

