

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\* \* \* \* \*

**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:

[REDACTED]  
[REDACTED]

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
<b>Magazzini</b>	<b>Normale</b>	<b>2,3</b>	<b>3,1</b>
Negozi	Normale	7,3	10,5
Posti auto coperti	Normale	1,8	2,1
Posti auto scoperti	Normale	1,4	1,6
<b>Uffici</b>	<b>Normale</b>	<b>4,7</b>	<b>6,4</b>
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	valore 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



*Maria Grazia Cerchia*



ALLEGATI

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

