

TRIBUNALE DI BRESCIA

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 1319/2011

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Alessandro Pernigotto

contro

Intervenuti alla data di stima

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Integrazione alla relazione di stima

Contratto di affitto

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla società [REDACTED]
[REDACTED] in forza di contratto di locazione commerciale intervenuto con la società
[REDACTED] in data 10.07.2014, come emerge dalla stessa relazione del Custode, che prevedeva una durata di nove anni con decorrenza dal 11.07.2014 e tacitamente rinnovabile per ulteriori nove anni ove da una delle parti non venisse comunicata disdetta a mezzo raccomandata A/R con un preavviso di almeno mesi 12.

Tale disdetta non è intervenuta alla prima scadenza e pertanto il contratto è in vigore fino al 09.07.2032.

Il canone è stato previsto tra le parti in Euro 8.000,00 (ottomila/00) annui ed inoltre le stesse hanno convenuto "che, ai sensi dell'art 32 della Legge n. 392/1978, a partire dall'inizio del secondo anno di locazione, il canone sarà aggiornato con le modalità e in misura del 75% prevista dalla Legge stessa. Le parti convengono che qualunque modifica legislativa, relativa alla determinazione dell'ammontare del canone, nonché dell'aggiornamento dello stesso, intervenuta nel corso d'esecuzione del presente contratto, modificherà nel senso indicato dalla Legge il contenuto del presente contratto, senza che alcuna delle parti debba espletare alcune formalità, salvo che questa sia espressamente richiesta dalla Legge".

In merito alla valutazione della congruità dell'importo del canone, in base ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Anno 2024 - Semestre 1 - relativi al Comune di Limone sul Garda si ha:

indicazioni OMI Valori Locazione €/mq. per mese

Abitazioni civili in ottimo stato conservativo da un minimo di € 8,20 ad un massimo di € 11,60 in riferimento alla superficie netta.

Calcolo superficie netta

P.T.	mq. 65,30
P.1.	mq. 65,30
Sottotetto	mq. 65,30
P.I.	mq. 110,80

SUPERFICIE TOTALE mq. 306,70

Si ritiene opportuno adottare un valore al mq. di € 9,90 pari alla media fra il valore minimo ed il massimo indicati.

Valore canone di locazione mensile:

mq. 306,70 x € 9,90 = € 3.036,33

Canone di locazione mensile ipotizzato

⇒ € 3.000,00 (Euro tremilacento/00)

pari ad un canone annuo di

⇒ € 36.000,00 (trentaseimila/00)

Si allega il contratto di locazione commerciale

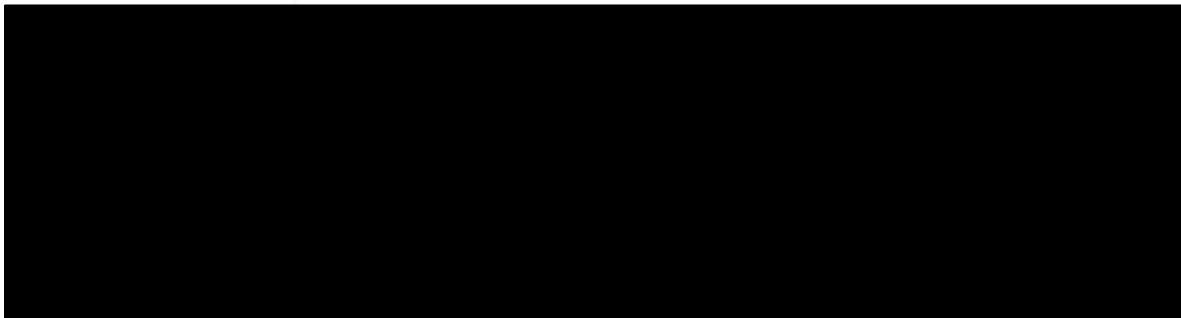
Con osservanza

Lonato del Garda 17 febbraio 2025

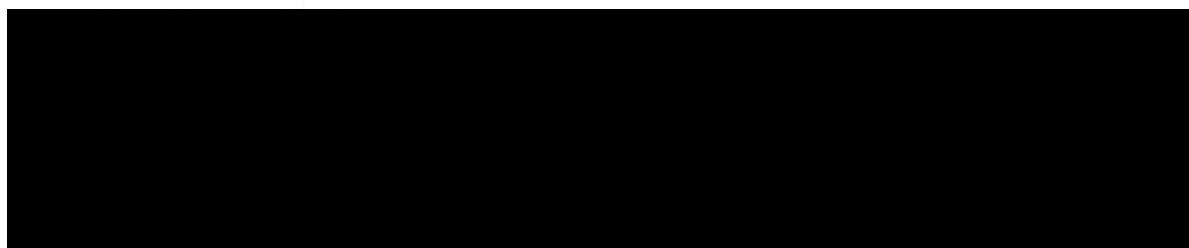
Ing. Fausta Magnaghi Gambi

CONTRATTO DI LOCAZIONE
COMMERCIALE

Tra



LOCATORE



CONDUTTORE

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

- 1) Il **locatore** concede in locazione al conduttore che accetta, l'immobile di proprietà sito a Limone sul Garda (BS), via Milanesa, 13, composto da numero 1 unità immobiliari così censite:
 - i. Fg. 17, Part. 72, Cat. A/2, intero immobile, Rdt 524,20;
- 2) Il **conduttore** dichiara di aver visionato attentamente l'immobile in oggetto e di averlo trovato in buono stato di manutenzione ed idoneo all'uso al quale il **conduttore** intende destinarlo; il **locatore** dichiara che l'immobile è in regola con le vigenti norme. Il **locatore** è comunque esonerato in ogni caso da ogni responsabilità nel caso di difetto, diniego o revoca delle concessioni,

autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dall'immobile locato ed anche per il mancato uso contrattuale. Inoltre, dichiara che il medesimo bene è esente da vizi che possono pregiudicare la salute di coloro che svolgono l'attività nel locale.

3) La locazione avrà la durata di anni nove con decorrenza dal 11 luglio 2014 e cesserà pertanto al 10 luglio 2023; tale periodo sarà da intendersi tacitamente rinnovato per ulteriori nove anni ove da una delle parti non venga comunicata disdetta a mezzo racc. AR con un preavviso di almeno mesi 12. **Il locatore**, alla prima scadenza, può esercitare la facoltà di diniego alla rinnovazione del contratto nei casi tassativamente previsti dall'art. 29 n. 293/78 e dandone comunicazione al **conduttore** mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 12 mesi prima della scadenza.

4) Il canone è tra le parti concordato in Euro 8.000,00 (ottomila/00) annui. Le parti convengono che, ai sensi dell'art. 32 della legge n° 392/1978, a partire dall'inizio del secondo anno di locazione, il canone sarà aggiornato con le modalità e in misura del 75% prevista dalla Legge stessa. Le parti convengono che qualunque modifica legislativa, relativa alla determinazione dell'ammontare del canone, nonché dell'aggiornamento dello stesso, intervenuta nel corso d'esecuzione del presente contratto, modificherà nel senso indicato dalla legge il contenuto del presente contratto, senza che alcuna delle parti debba espletare alcuna formalità, salvo che questa sia espressamente richiesta dalla legge.

5) Le rate dovranno essere versate come segue: Euro 2.000,00 (duemila/00) entro il giorno 30 giugno di ogni anno, Euro 2.000,00 (duemila/00) entro il giorno 31 luglio di ogni anno, Euro 2.000,00 (duemila/00) entro il giorno 31

agosto di ogni anno ed Euro 2.000,00 (duemila/00) entro il giorno 30 settembre di ogni anno; in caso di ritardo nei versamenti, sarà dovuto altresì il pagamento degli interessi, nella misura del tasso legale.

6) Il conduttore dichiara che gli immobili in oggetto verranno utilizzati per l'attività di locazione di breve durata a fini turistici.

7) Il conduttore dichiara che l'immobile non verrà destinato ad attività che prevede contatti diretti con il pubblico; la presente dichiarazione assorbe tutto il contenuto e le dichiarazioni di cui alla legge n° 392/1978, artt. 34 e 35.

8) Il locatore consente che il **conduttore**, o suo legittimo avente causa, nel rispetto del regolamento dello stabile e delle norme di legge, applichi, all'esterno delle parti locate, insegne pubblicitarie o diciture interessanti l'attività dell'impresa. Il **conduttore** si impegna a rimuoverle a propria cura e spese al termine della locazione, salvo approvazione comunale.

9) Sono a carico esclusivo del **conduttore** le spese di piccola ed ordinaria manutenzione. La tinteggiatura dei locali nel caso venga fatta alla consegna degli stessi, può non essere fatta alla cessazione della locazione. Il **conduttore** si fa altresì integralmente carico di ogni tassa, imposta, onere o altro che non sia dalla legge inderogabilmente posta a carico esclusivo del locatore. Sono interamente a carico del **conduttore** le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, energia elettrica, riscaldamento e del condizionamento dell'aria e gli alti servizi previsti dall'art. 9, legge n. 392/78, nonché le spese condominiali ad esso attribuibili.

10) Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 C.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari alle serrature e alle

chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e de soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur se autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

11) Il **conduttore** si obbliga a consentire l'accesso ai locali, previo appuntamento, a coloro che volessero prenderne visione in prospettiva di una futura locazione; il conduttore si obbliga oltretutto a consentire l'accesso ai locali caldaia siti all'ingresso del locale oggetto di locazione da parte degli altri inquilini ogni qualvolta lo ritenessero necessario per verifiche o manutenzioni agli impianti stessi.

12) Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, foro competente sarà quello del comune in cui è ubicato l'immobile, mentre il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato. Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente contratto e degli atti che ne costituiscono esecuzione, compresa ogni ragione di danni, sarà sottoposta a mediazione, secondo le previsioni del D.Lgs. 28/2010 e successivi decreti di attuazione, presso l'Organismo dell'Ordine dei Dottori commercialisti ed Esperti contabili di

Brescia (MEDIAZIONE ADR COMMERCIALISTI BRESCIA) secondo il suo Regolamento, qui richiamato integralmente ed eventuali successive modificazioni. Il Regolamento avrà valore prevalente su ogni altra e diversa pattuizione eventualmente stipulata tra le parti e/o contenuta in norme di legge. Le parti si obbligano a ricorrere alla mediazione prima di iniziare qualsiasi procedimento arbitrale o giudiziale.

13) Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

Limone sul Garda, li **10 LUG. 2014**

Il conduttore:

AI sensi ed effetti degli artt. 1341 e 1342 del Cod. Civile le parti, dichiarano di accettare espressamente e separatamente le clausole 1, 3, 4, 5, 6, 7, 12 e 13.

Limone sul Garda, li **10 LUG. 2014**

Il locatore:

Il conduttore: