

STUDIOBREZZA

di Andrea Brezza - geometra
via Luigi Canina 15 - 15033 Casale Monferrato - AI
C.F: BRZNDR63B12B885M - P. IVA: 01112480064
Tel/Fax: 0142/45.56.85 – 335/80.57.242
www.studiobrezza.it - posta@studiobrezza.it

Oggetto: risposta ad osservazioni - RGE 61/2021 – [REDACTED]

In risposta alle osservazioni alla mia perizia di stima, osservazioni pervenutemi a mezzo PEC in data 19/09/2022 posso asserire quanto di seguito scritto.

1) sulla locazione

- 1.1) le mie conclusioni si basano sui contratti di affitto, correttamente registrati ed opponibili, rilasciati in copia al Custode direttamente dall'Agenzia delle Entrate;
- 1.2) nel momento in cui devo valutare **“la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto”** quale migliore confronto con immobili simili posso avere se non con lo stesso immobile che ha avuto due contratti di affitto in un lasso di tempo di pochi anni (2016 e 2018) oltretutto caratterizzati da una grande stabilità dei prezzi?
- 1.3) la mia tesi è ribadita da recentissima sentenza di Cassazione che allego alla presente **(Civile Sent. Sez. 3 Num. 23508 Anno 2022 - Presidente: DE STEFANO FRANCO - Relatore: SAIJA SALVATORE - Data pubblicazione: 27/07/2022)**
- 1.4) in ogni caso, pur non potendo avere libero accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate per visionare i contratti di affitto di altri negozi ed ottenere dei valori certi e comparabili di affitto, mi è possibile interrogare i valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dedotti dall'Agenzia delle Entrate (risultati delle interrogazioni della banca dati in allegato alla presente) e quindi dedurre che i valori minimi di locazione per l'anno 2016 - 1° semestre - sono pari a 11,10 euro/mq/mese mentre quelli del 2° semestre 2018 sono pari a 8,00 euro/mq/mese (di superficie lorda); quindi sono sostanzialmente simili ma addirittura superiori nell'anno 2016 rispetto al 2018; infine, il valore minimo di



locazione a mq di euro 8,00 moltiplicato per la superficie lorda del negozio pari a circa 470 mq mi conduce ad un valore di affitto pari a 3760,00 euro/mensili, in linea con quanto dichiarato nel contratto di sublocazione ovvero 3500,00 euro/mensili; ribadisco pertanto che il valore del primo contratto di locazione, pari a 1666,66 euro/mensili appare nettamente al di sotto del valore di mercato;

1.5) faccio inoltre presente che nella scrittura privata di riduzione del canone fattami pervenire (non registrata e quindi priva di data certa) al fondo della stessa è testualmente scritto: **“la presente scrittura privata non costituisce novazione contrattuale, pertanto tutte le restanti pattuizioni presenti nel contratto originario restano valide”**; quindi, al di là della opponibilità o meno di tale scrittura privata, essa aveva valore solamente per l'anno 2020 e non modificava il contratto di sublocazione per l'avvenire; non mi risulta quindi sia stato variato il contratto originale che rimane tuttora valido;

1.6) è inoltre vero che nell'anno 2020 a causa dell'emergenza COVID19, sono stati molti gli affitti spontaneamente diminuiti ma questa valutazione esula dal mio incarico, ovvero *“la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto”* e quindi alla data del 01/02/2016 per la prima locazione e del 25/09/2018 per la seconda;

1.7) infine, anche volendo considerare la revisione del canone ridotto di sublocazione, essendo il canone iniziale pari a ventimila/00 euro annui mentre il canone di sublocazione ridotto pari a trentamila/euro annui, il primo è sempre comunque inferiore esattamente di 1/3 (un terzo) rispetto al secondo;

1.8) a conclusione, ricordo che il contratto di affitto iniziale riguardava l'intero immobile ovvero il subalterno 1 che poi è stato frazionato in subalterno 18 e 19; mentre il contratto di sublocazione riguarda solamente il subalterno 18 ovvero il negozio, escludendo di fatto la porzione in corso di costruzione sub. 19; ma tale sub 19 ha un valore di fitto, seppur basso, così come indicato nella mia relazione di stima (nella quale ho ipotizzato 2400,00 euro annui); quindi aggiungendo tale affitto alla sublocazione, la sommatoria pari a 32400,00 euro annui rende evidente la differenza superiore ad 1/3 (un terzo) tra il canone iniziale di locazione rispetto al valore di mercato al momento della conclusione del contratto;

2) servitù di passaggio

2.1) relativamente alla servitù di passaggio, dovendo il sottoscritto determinare il valore dell'immobile, ha dovere di richiamare l'esistenza delle servitù perlomeno apparenti ed inequivocabili, in quanto facenti parte appunto del valore dell'immobile; mi è quindi d'ausilio l'osservazione fattami, per precisare e meglio definire lo stato dei luoghi ed i diritti che eventualmente il debitore ed il creditore possano invocare su di essi;

2.2) ribadisco quindi quanto già affermato nella mia relazione di stima, ovvero: nella tavola di disegno della SCIA in sanatoria consegnata il 27 ottobre 2017, la tettoia o pensilina che dir si voglia era correttamente rappresentata nella posizione reale che ancora oggi possiede e ben visibile nella fotografia 1);

2.3) a quella data sia il negozio che il cortile sul quale era stata costruita la pensilina erano della stessa proprietà (~~Elite Immobiliare Srl~~);

2.4) sotto alla pensilina è stata costruita una piattaforma in cemento rialzata rispetto al cortile di circa 15 centimetri, quindi è stata cintata con paletti e rete metallica; sopra tale piattaforma sono stati installati i macchinari, motori, impianti di raffreddamento/riscaldamento stabilmente



fotografia 1: pensilina, battuto di cemento e motori di pertinenza del negozio sub 18

ancorati a terra e collegati con tubazioni alla centrale termica del negozio oggetto di esecuzione; è quindi palese che siano parte della stessa unità immobiliare e che l'area occupata dalla pensilina sia a diretto servizio e pertinenza; del resto, come sarebbe possibile effettuare la manutenzione senza avere una servitù di passaggio attiva sulla corte particella 5097 subalterno 57 per accedere/recedere a tali motori ?

2.5) Vi è piuttosto da chiedersi, visto e considerato che la pensilina è stabilmente infissa nel muro di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione forzata, se essa solamente oppure essa e la sottostante area cortilizia, ben delimitata ed identificabile dal rialzo in cemento e relativa recinzione di protezione, non appartengano alla stessa unità immobiliare in esecuzione forzata; e quindi debbano seguirne le medesime sorti; oppure che tale costruzione di basamento in cemento e relativa soprastante pensilina non abbia determinato un diritto di superficie; o altro diritto ben più penalizzante ed incidente sulla proprietà che non una semplice servitù, volta a mantenere in esercizio sia le costruzioni che gli impianti in esse contenuti; pur avendo molti interrogativi al riguardo (come già segnalato con mia relazione preliminare del 02/02/2022) in seguito ad udienza ho interpretato le indicazioni del Giudice e quindi ho ritenuto che l'indicazione di servitù fosse la cosa più semplice per addivenire ad una vendita forzata nell'interesse del creditore; nulla volendo concludere e/o determinare ma solamente indicare e ben pronto a ravvedermi;

2.6) tornando alla servitù di passaggio, è pertanto evidente che, nel momento in cui un

fondo appartenente ad un unico proprietario viene diviso in due, debba nascere servitù per destinazione del padre di famiglia così come recita art. 1062 CC; infatti, perché si abbia una servitù per destinazione del padre di famiglia è necessario che i due fondi siano oggettivamente subordinati o al servizio l'uno all'altro; inoltre, tale circostanza deve permanere quando venga meno la titolarità di essi facente capo allo stesso proprietario. Vi devono poi essere opere visibili e permanenti che palesino il rapporto di asservimento e devono mancare disposizioni sulla servitù (<https://www.brocardi.it/codice-civile/libro-terzo/titolo-vi/capo-iv/art1062.html>); tutte cose effettivamente presenti nel caso in esame;

2.7) Ricordo infine che su tale corte grava servitù di passaggio pubblica prevista dal Piano Regolatore Comunale e ribadita in tutte le tavole di disegno delle concessioni edilizie nonché riportata nel dispositivo di rilascio delle stesse, a favore pubblico dalle ore 8,00 alle ore 20,00;

2.8) volendo poi esaminare l'atto di vendita del cortile effettuato nell'anno 2021, in esso al punto 2) è testualmente riportato: "*Quanto sopra descritto è alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con relative accessioni e pertinenze, inerenti diritti reali, quote di comproprietà, **passi ed accessi come sin qui praticati, nulla escluso o riservato a favore della parte alienante, dato atto che il cortile di cui sopra è gravato da servitù di passaggio a favore di terzi ...***"; quindi si riconosce l'esistenza del diritto di servitù a favore di terzi e, a mio avviso, nei "terzi" rientra anche l'unità immobiliare oggetto di esecuzione;

3) provenienza degli immobili

3.1) per quanto riguarda la provenienza degli immobili, ricordo di aver letteralmente copiato quanto riportato in un atto notarile pubblico regolarmente trascritto, atto Notaio Mariano rep. 151764 del 07/07/2015, per solo onor del vero; e che nella stima oscurata la menzione "**██████████**" è stata debitamente oscurata; trasmetto invece nuova stima oscurata dalla quale tolgo anche la dizione "**██████████**" a maggior tutela della privacy; sono ovviamente a disposizione per qualsiasi indicazione mi si voglia dare riguardo alla eventuale modifica del mio elaborato peritale non oscurato.

Casale Monferrato, li 01 ottobre 2022


