

# STUDIOBREZZA

di Andrea Brezza - geometra  
via Luigi Canina 15 - 15033 Casale Monferrato - AI  
C.F: BRZNR63B12B885M - 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 – ~~XXXXXXXXXXXX~~

## CHIARIMENTI RICHIESTI DAL GIUDICE – UDIENZA DEL 04/10/2022

Nel ribadire quanto già asserito con mia relazione del 01/10/2022 mi appresto a rispondere puntualmente alle domande formulatemi nell'udienza scritta del 04/10/2022;

### **1) In astratto, sulla base dei valori dell'epoca, quale sia il valore locativo di mercato**

- 1.1) i contratti d'affitto sono stati stipulati negli anni 2016 e 2018 ovvero in epoca pre-covid; in tale periodo i valori di affitto erano sicuramente più elevati che nel periodo odierno ovvero post-covid, come anche evidenziato dai valori OMI (valori minimi 1° semestre 2016 euro/mq 11,10 – valori minimi 2° semestre 2018 euro/mq 8,00 – valori minimi 1° semestre 2022 euro/mq 7,60);
- 1.2) alla data odierna, il valore d'affitto della sublocazione è perfettamente in linea con i valori OMI; infatti la locazione di euro 3500,00 mensili suddivisi per i 470 mq di superficie determinano un valore specifico d'affitto pari a 7,45 euro/mq;
- 1.3) alla data odierna, facendo una rapida ricerca sul mercato locale degli immobili commerciali in offerta d'affitto (vedasi schede di offerta d'affitto allegate alla presente) i valori oscillano tra i 10 euro/mq ed i 20 euro/mq mensili; di norma, a parità di posizione commerciale, immobili di maggiore superficie scontano un prezzo specifico a mq inferiore;
- 1.4) sulla base delle richieste correnti dei locatori che, seppur più elevate, debbono essere depurate dall'alea di trattativa che si può ipotizzare in un 10% - 20%; ritengo pertanto che il valore locativo di mercato odierno sia pari a quello della sublocazione ovvero 3500,00 euro mensili ovvero 42000,00 euro annui, valutando anche la grande superficie del locale commerciale in oggetto e quindi il suo maggior sconto;
- 1.5) ritengo quindi che il valore dell'affitto per gli anni 2016 e 2018 possa considerarsi almeno pari a quello oggi ritraibile e che è stato convenuto tra le parti in euro 3500,00 mensili pari ad euro 42000,00 annui;



**2) verificare se sia effettivamente provato che nel secondo contratto, quello di sub-locazione, sia stato accordato una riduzione che porterebbe ad una differenza tra il primo e il secondo contratto di 10.000 euro e non di 22.000 euro;**

2.1) per quanto a mia conoscenza, le carte rilasciate dall'Agenzia delle Entrate non evidenziano tale riduzione di canone, quindi ufficialmente il canone pattuito rimane di euro 42000,00 annuali;

2.2) è altresì vero che in fase di primo sopralluogo, avvenuto il 12/10/2021, il locatario ha dichiarato di pagare un canone di affitto di euro 2440,00 mensili, corrispondente ad euro 29280,00 annuali; ovviamente il sottoscritto si limita a riferire quanto dichiarato da una parte e già riportato nel primo verbale di sopralluogo a semplice titolo conoscitivo, non potendo certo il sottoscritto raccogliere prove, testimonianze;

2.3) solamente in fase di osservazioni alla mia relazione di stima mi è stato fornito da parte convenuta una copia di SCRITTURA PRIVATA DI RIDUZIONE DEL CANONE (tra la locataria ~~SHINE OFFICE ENERGY~~ ed il sub-locatario ~~BEST OFFICE ENERGY~~) in carta libera ovvero priva di bolli e/o timbri di qualsiasi natura; tale contratto prevedeva, limitatamente al periodo 01/01/2020 – 31/12/2020, una riduzione del canone convenuto nel precedente contratto ovvero DA EURO 42000,00 AD EURO 30000,00; come già riportato nelle mie osservazioni del 01/10/2022 al punto 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;

**3) - chiarire se effettivamente il secondo contratto – quello di sub-locazione – abbia un importo elevato rispetto alla media di mercato;**

3.1) come già riportato nella relazione di stima, il valore d'affitto di euro 42000,00 annui è sicuramente un valore di tutto rispetto; la frase da me scritta in perizia “E' poi anche vero che il canone di affitto di 42000,00 euro/anno è sicuramente molto elevato per il mercato cittadino ed è da considerare come un limite massimo ottenibile ma, in ogni caso, essendo stato pattuito è da considerare come canone di mercato.” intendeva sottolineare che la realtà cittadina è composta da piccoli negozi con, ovviamente, canoni più ridotti; è ovvero molto più facile affittare un piccolo negozio a 1500 euro al mese che non un grande negozio a 3500 euro/mese, in quanto la possibile platea di locatari interessata ad una grande superficie si assottiglia notevolmente; e quindi un affitto di 3500 euro/mese (seppur la superficie del negozio sia notevole) è difficile da collocare sul mercato e quindi da ottenere; tanto è vero che il valore specifico a mq ottenuto dall'attuale contratto di affitto (7,45€/mq) è sui valori OMI minimi o inferiori (pari

7,60€/mq) e non certo sui valori medi o massimi (12,40€/mq) che condurrebbero ad un affitto annuo di circa 70000,00 euro (improponibile per la città) contro i 42000,00 pattuiti; ribadisco comunque quanto già affermato nella risposta ad osservazioni del 01/10/2022 al punto 1.3) ovvero che il contratto di sublocazione è una valida prova della bontà del valore d'affitto (vedasi anche sentenza Corte Cassazione già allegata)

**4) invita quindi l'Esperto a chiarire se la sussistenza di servitù possa essere affermata solo in termini ipotetici oppure vi sia riscontro documentale che faccia ritenere che vi sia certezza sull'esistenza di siffatta servitù;**

4.1) richiamo integralmente quanto già da me riportato nella mia replica del 01/10/2022;

4.2) la sussistenza della servitù può essere affermata solo in termini ipotetici in quanto:

4.2.1) non vi è riscontro documentale esplicito nel senso che non vi è un atto notarile che indichi quale sia il fondo dominante e quale il fondo servente; voglio però ricordare che neppure poteva essere redatto un tale atto in quanto, al momento della costruzione della parte immobiliare ed impiantistica oggi su proprietà altrui, entrambi i fondi appartenevano al medesimo proprietario ovvero erano un unico fondo; e quindi non esisteva un fondo dominante e neppure quello servente;

4.3) al contrario, vi è riscontro documentale:

**4.3.1)** nell'atto notarile con il quale è stato suddiviso e venduto parte dell'intero immobile, ovvero l'atto di vendita del fondo che a mio avviso è oggi fondo servente (atto Notaio [redacted] rep. 166720 del 06/10/2021 già allegato alla relazione di stima), non vi è esclusione di servitù a favore della parte alienante (ovvero il bene oggi in esecuzione) quando richiama **"inerenti diritti reali"** e vi è un generico riconoscimento di servitù **"passi ed accessi come sin qui praticati, nulla escluso o riservato a favore della parte alienante"** oltre a riconoscimento di diritto personale a favore di terzi **"dato atto che il cortile di cui sopra è gravato da servitù di passaggio a favore di terzi"**;

4.4) riporto testualmente il paragrafo dell'atto notarile al punto 2): *"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"*

Casale Monferrato, li 20 ottobre 2022

  


