

TRIBUNALE DI SIENA

CAUSA CIVILE n. 1050/2018

██████████ + altri

GIUDICE ISTRUTTORE: dott.ssa ██████████

Il giorno 19 dicembre 2018 il sig. Giudice Istruttore dott.ssa ██████████ ██████████, mi affidò l'incarico di CTU nella causa in intestazione ponendomi il seguente quesito:

“DESCRIVA L'IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA, ACCERTI LA CONFORMITA' CATASTALE ED URBANISTICA DEL MEDESIMO ED INDICHI SE IL COMPENDIO IMMOBILIARE SIA DIVISIBILE, NE DETERMINI IL PREZZO DI MERCATO ED ALTRESI' L'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE MENSILE DI DETTO IMMOBILE.

VALUTI LA REALIZZABILITA' DELL'IPOTESI DIVISIONALE COME RICHIESTA DA PARTE CONVENUTA IN MEM. 2 – 183CPC.”

Le operazioni peritali previste il giorno del giuramento per il giorno 24 gennaio 2019, causa impedimenti e maltempo (neve) sono state eseguite il giorno 21 febbraio alle ore 10,00.

Erano presenti i consulenti delle parti nominati: l'arch. ██████████ per la parte ██████████ accompagnato dal marito della ██████████; il geom ██████████.

Nell'occasione facemmo la ricognizione dei luoghi per verificare lo stato degli stessi e la rispondenza delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi e, scattai la documentazione fotografica che allego alla relazione.

Lo stesso giorno, al termine del sopralluogo mi sono recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Abbadia San Salvatore per richiedere l'accesso agli atti e poter verificare la conformità urbanistica del bene.

I documenti sono stati resi disponibili il 28 marzo data in cui mi sono recato nuovamente in Comune per verificare quanto contenuto negli archivi del Comune. Di tali atti ho preso visione ed estratto copia. Di seguito descrivo ed elenco quanto rilevato.

PREMESSA

Come si diceva dagli atti di causa il bene oggetto di perizia è un immobile con destinazione ricettiva (albergo) distinto al catasto Fabbricati al foglio 34 particella 198 sub 3, 7, 8, categoria catastale D/2.

È giunto agli attuali proprietari a seguito di successioni la prima dopo il decesso di [REDACTED] a seguito [REDACTED] [REDACTED] Maria Teresa e Manzella Enrico.

Nell'immobile "Hotel Garden" si è svolta attività turistico ricettivo gestita dalla società [REDACTED] sciolta al decesso di [REDACTED]. Dopo la morte di [REDACTED] il bene è giunto all'attuale situazione di proprietà e cioè il 50% di [REDACTED], il 25% di [REDACTED] e 25% [REDACTED].

DESCRIZIONE DEI BENI



Il complesso immobiliare oggetto di perizia è un ex albergo posto nel centro abitato di Abbadia San Salvatore. È costituito da corpi di fabbrica

realizzati in epoche successive ,con ampliamenti e modifiche tali da ottenere l'attuale situazione del complesso ricettivo.

L'immobile ha due diversi ingressi, uno a valle in Via Gorizia, l'altro a monte su via Asmara.

Partendo dall'ingresso di via Gorizia, che costituisce il piano terreno nella planimetria catastale, si trovano attualmente solo la scala di accesso per il piano primo e, con accesso da resede di altra proprietà ma con diritto di passo, una centrale termica.

Dalla scala si accede alla porzione di fabbricato utilizzato come abitazione, composta da un soggiorno, due camere, due bagni ed una cucina. Dal soggiorno, attraverso un vano scala si raggiunge la parte ricettiva vera e propria. Sempre dal vano scala si arriva all'accesso superiore in via Asmara.

Dal vano scala si accede alla zona accettazione con due sale da pranzo, una cucina ed una serie di lastrici solari che hanno accesso da una scala esterna, anch'essa posta su via Asmara.

Utilizzando il vano scala coperto si raggiunge il piano secondo dove, ad esclusione di un locale di passaggio, la destinazione dell'intero piano è di camere con bagno. Da tale piano, attraverso un vano scala diverso dal precedente si accede ai due piani superiori, anch'essi costituiti da camere e bagni. L'ultimo di questi piani risulta mansardato.

Una serie di aree coperte e scoperte, terrazzi, giardini e locali tecnici completano la consistenza immobiliare complessiva.

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile, esternamente risulta appena sufficiente vista la scarsa manutenzione di questi ultimi anni.

Internamente si nota lo stato di abbandono dell'immobile, infatti, ad esclusione della zona attualmente abitata, lo stato di manutenzione è abbastanza scarso. Sia internamente che esternamente l'immobile ha bisogno di lavori di ammodernamento per riportarlo in condizioni accettabili di abitabilità.

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 198 sub 3,7,8 categoria D/2 rendita €. 8036,00 ed ha quindi destinazione catastale Turistico Ricettiva.

Il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi ha messo in evidenza modeste difformità dovute alla presenza di un tramezzo posto nella zona abitata che ha modificato la situazione graficamente rappresentata e piccole variazioni sulle aperture tra i locali interni. Nell'elaborato di seguito riportato evidenzio tale difformità.

SITUAZIONE URBANISTICA

Nel corso degli anni l'immobile ha subito diverse modifiche che a poco a poco l'hanno portato all'attuale situazione.

Il Comune non ha trovato una concessione iniziale relativa alla costruzione della prima parte dell'immobile, ma la documentazione disponibile parte dal 1961 data in cui è presente in Comune la prima concessione edilizia che riguarda l'ampliamento di un immobile esistente.

Di seguito elenco tutte le pratiche edilizie trovate in archivio dal Comune e da me consultate.

- Concessione edilizia n. 100/1961 per ampliamento fabbricato e sopraelevazione;
- Concessione Edilizia n. 103/1961 trasformazione da pensione in albergo con richiesta di abitabilità prot. N. 2613 del 30 aprile 1964.
- Concessione edilizia prot. N. 895/66 per ampliamento e costruzione di wc (pratica non rilasciata in quanto con parere negativo).

Le pratiche sopra indicate sono intestate a [REDACTED].

Dopo queste pratiche la proprietà e le pratiche sono intestate a [REDACTED]

- Autorizzazione edilizia n.63/1979 realizzazione di insegna.
- Concessione edilizia n. 322/81 per ristrutturazione e rifacimento del tetto della Pensione Garden. Pratica non rilasciata poiché con parere negativo.
- Istanza di riesame prot. N. 809/83 della pratica precedente con piccole modifiche, Anch'essa con parere comunale negativo.
- Riesame prot. N. 2683 dell'11 aprile 1983 con modifiche in termini di superficie e volume. Questa pratica è rilasciata con Concessione edilizia n. 27/83 nella seduta di commissione con parere n. 2682 del

6 giugno 1983. Con tale pratica si prevedeva si prevedeva anche l'ampliamento della zoa sotto la terrazza.

- In data 13/11/1984 prot. 5688 il Comune di abbazia S.S. rilasciava abitabilità.
- Concessione edilizia n. 27/83 per ampliamento della centrale termica.
- Istanza per varianti interne prot. N. 5469 del 30/6/1984 Parere Favorevole della commissione edilizia in data 1/8/84.
- Autorizzazione edilizia n. 120/1986 installazione di canna fumaria.
- Autorizzazione edilizia n. 252/1988 rifacimento muro e ringhiera.
- Autorizzazione edilizia n. 410/7106 del 1/8/88 per installare serbatoio GPL.
- Autorizzazione edilizia n. 9747/424 dell'11/9/89 ampliamento veranda metallica che copre il locale lavanderia e aeratore della sala gioco e bar.
- Variante copertura lavanderia ed aeratore. Concessione edilizia 174 rilasciata nel 1993. I documenti vengono inviati in Pretura per un supposto problema di confini. In data 3/1/94 prot.n. 14185 rilascio di autorizzazione.
- In data 13/10/93 prot. N. 11505 lavori interni di manutenzione ordinaria . Parere Favorevole della Commissione edilizia del 5/11/93. Costruzione di camera interrata per deposito GPL.
- Variante alla copertura ed aeratore con Parere Favorevole della Commissione edilizia n. 497 del 7/4/94.
- Autorizzazione edilizia n. 105/2001. Parere Favorevole della Commissione edilizia n. 579 del 18/4/2001 per costruzione n. 3 canne fumarie e trasformazione 3 finestre in porte finestre.
- Pratica edilizia n. 8554 del 2008 . Installazione tenda da sole.

Alla luce delle citate pratiche edilizie e dal confronto delle stesse con lo stato attuale si può affermare che in linea generale i volumi realizzati sono tutti autorizzati. Esistono delle difformità urbanistiche riguardanti la distribuzione interna e alcune opere murarie di rilevanza modesta.

Comunque c'è necessità di sanare tali difformità per rendere il bene completamente vendibile.

Le difformità sono riportate nella planimetria di seguito riportata.

CONSIDERAZIONI SULL'IMMOBILE.

A questo punto credo siano essenziali riportare alcune considerazioni preliminari per la risposta ai quesiti.

Per caratteristiche catastali ed urbanistiche, l'immobile è un fabbricato turistico – ricettivo. È sempre stato composto da una zona adibita ad accoglimento, sale pranzo e cucine, una zona camere ed una parte destinata ad abitazione, ma, sempre nell'ambito della struttura ricettiva. Pertanto la porzione attualmente abitata non può essere considerata un'unità immobiliare residenziale a se stante, ma strettamente legata alla destinazione d'uso dell'intero immobile. L'immobile non può che essere considerato come complesso totalmente ricettivo.

In merito alla destinazione dell'immobile, come detto si tratta di un edificio a destinazione urbanistica turistico – ricettiva, ma, a causa della chiusura della ditta di gestione e quindi la chiusura dell'immobile, comporta che, se oggi si dovesse riaprire, sarebbe necessaria una nuova licenza e una nuova rispondenza ai requisiti igienico sanitari. Pertanto, qualunque dovesse essere in futuro la destinazione dell'immobile certamente saranno necessarie opere consistenti di ristrutturazione o di adeguamento e nuovi requisiti di agibilità.

Tale situazione non può che condizionare la valutazione del bene.

CONSISTENZA DEL BENE

Dalla planimetria catastale in mio possesso, da qualche controllo metrico eseguito e dal raffronto con il documento in atti redatto dal geom. Vichi, ho potuto stilare la tabella che riporto nella quale, sono riportate le dimensioni dei vari locali dell'immobile.

Piano terreno		m	m	mq
	cantina	3,40	4,00	13,60
	centrale termica	2,30	3,00	6,90
	ingresso	5,40	1,60	8,64

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Vincenzo Pagano

terrazza	7,60	4,00	30,40	
	14,80	7,00	103,60	
	11,10	1,40	15,54	
	1,70	1,00	1,70	151,24

piano primo	soggiorno	3,60	2,60	9,36	
		6,00	5,40	32,40	
		1,40	1,60	2,24	
		4,10	5,00	20,50	
	camera	3,20	3,60	11,52	
		1,00	1,80	1,80	
	bagno	1,90	2,20	4,18	
	cucina	3,40	2,80	9,52	
	camera	3,60	3,00	10,80	
		1,00	1,00	1,00	
	bagno	1,05	1,80	1,89	
		1,00	0,80	0,80	
	bagno	1,10	2,40	2,64	
	ripostiglio	2,30	1,50	3,45	
					112,10

sala pranzo	9,20	4,60	42,32	
	3,80	4,60	17,48	
bagno	1,40	1,20	1,68	
ingresso	1,00	2,00	2,00	
cucina	4,50	3,70	16,65	
	2,60	3,60	9,36	
	0,80	1,00	0,80	
	1,40	0,80	1,12	
accettazione	5,00	2,60	13,00	
	0,70	2,80	1,96	
ripostiglio	2,00	2,60	5,20	111,57
lastrico	2,60	5,60	14,56	
	1,80	2,00	3,60	
				18,16

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Vincenzo Pagano

Piano secondo	scala	2,60	4,80	12,48	
	corridoio	1,00	7,40	7,40	
	camera	3,80	3,20	12,16	
		1,40	1,40	1,96	
	bagno	2,30	1,40	3,22	
	camera	3,40	3,20	10,88	
		0,40	1,40	0,56	
	bagno	1,20	2,60	3,12	
	camera	2,40	3,60	8,64	
		0,80	1,40	1,12	
		3,10	2,40	7,44	
	bagno	1,30	2,00	2,60	
	camera	3,60	2,60	9,36	
		1,40	1,60	2,24	
	bagno	1,40	1,00	1,40	
	sala lettura	3,00	5,40	16,20	
		0,40	2,00	0,80	
	guardaroba	3,00	4,00	12,00	
	scale ingresso	4,10	2,80	11,48	125,06

piano terzo	scala	2,80	1,00	2,80	
	corridoio	13,00	1,20	15,60	
		1,00	1,00	1,00	
	camera	3,00	2,80	8,40	
		1,10	1,00	1,10	
	bagno	1,80	1,00	1,80	
	camera	3,60	3,20	11,52	
		1,50	1,40	2,10	
	bagno	1,40	1,60	2,24	
	camera	3,20	3,60	11,52	
		1,50	1,40	2,10	
	bagno	1,40	1,60	2,24	
	camera	4,60	2,30	10,58	
		0,80	2,80	2,24	
	bagno	2,20	0,80	1,76	
	camera	3,20	3,40	10,88	
		1,00	1,00	1,00	
	bagno	2,20	1,00	2,20	
	camera	2,40	3,60	8,64	
		1,40	1,00	1,40	
	bagno	2,20	1,00	2,20	
	camera	3,60	2,80	10,08	
		1,20	1,40	1,68	
bagno	2,10	1,00	2,10	117,18	

piano quarto	corridoio	7,10	1,00	7,10	
		1,40	2,80	3,92	
	bagno	1,20	3,60	4,32	
	camera	4,20	1,80	7,56	
		1,40	3,60	5,04	
		1,40	1,70	2,38	
	bagno	1,60	2,60	4,16	
	camera	3,00	3,20	9,60	
		1,00	0,50	0,50	
		1,00	1,60	1,60	
	bagno	1,40	1,60	2,24	
	camera	3,80	2,40	9,12	
	bagno	1,00	2,00	2,00	
	camera	2,60	3,20	8,32	
	bagno	1,20	1,80	2,16	
	camera	3,20	1,80	5,76	
		1,20	1,20	1,44	
	bagno	1,20	1,70	2,04	
	camera	3,00	3,60	10,80	
		1,00	1,30	1,30	
	bagno	2,20	1,10	2,42	
	camera	3,60	3,10	11,16	
	bagno	2,40	1,00	2,40	107,34

Superfici nette edificio.

Tabella riepilogo		
		mq
piano terreno	residenziale	8,64
	accessorio	20,50
piano primo	residenziale (abitazione)	112,10
	ricettivo	111,57
piano secondo	ricettivo	125,06
piano terzo	ricettivo	117,18
piano quarto	ricettivo	107,34
spazi scoperti e terrazze		169,40

TOTALI		
		mq
residenziale		120,74
accessorio		20,50
ricettivo		461,15
spazi scoperti e terrazze		169,40

La tabella sopra riportata indica le superfici nette dei locali. Nella valutazione dei costi di ristrutturazione e oneri di urbanizzazione saranno utilizzate le superfici nette, mentre per la valutazione andrà trasformata in superficie lorda che si otterrà incrementando i valori netti di un 15% (escluso gli spazi scoperti)

Tabella riepilogo			
		mq	totale lordo
piano terreno	residenziale	8,64	9,94
		20,50	23,58
piano primo	residenziale (abitazione)	112,10	128,92
	ricettivo	111,57	128,31
piano secondo	ricettivo	125,06	143,82
piano terzo	ricettivo	117,18	134,76
piano quarto	ricettivo	107,34	123,44
spazi scoperti e terrazze		169,40	169,40

TOTALI		mq		Tot Comm.
residenziale		138,86	138,86	
accessorio	0,25	23,58	5,895	
ricettivo		530,33	530,33	
spazi scoperti e terrazze	0,25	169,40	42,35	
				717,44

CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEL BENE.

Per poter giungere ad una superficie commerciale dell'immobile si è utilizzato il seguente criterio. La superficie principale è stata conteggiata per il 100%, i balconi, le terrazze, le cantine ed i ripostigli non direttamente collegati all'abitazione sono stati computati al 25%.

Quindi

- Locali ad uso principale	100%
- Aree esterne	25%
- Terrazze	25%
- Locali di servizio.	25%

CRITERI DI STIMA E STIMA IMMOBILE

Prima di addentrarmi nella valutazione dell'unità immobiliare devo mettere in evidenza che la stima terrà conto dello stato di manutenzione del fabbricato, così come è importante tener presente della destinazione dei singoli locali.

La ricerca del valore delle unità immobiliari è stata eseguita utilizzando il metodo a confronto. In sostanza ho eseguito una ricerca sul mercato immobiliare per poter individuare il più probabile valore di mercato di immobili simili offerti attualmente in vendita. La destinazione particolare dell'immobile non ha facilitato la ricerca.

Chiaramente nella determinazione del valore di mercato ho tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile in generale, delle unità immobiliari da stimare e della vetustà delle finiture e delle caratteristiche dei beni.

Ho anche verificato quale sia attualmente il valore immobiliare riportato dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio (OMI).

In merito ai valori assunti per mq dell'immobile il valore di riferimento è stato considerato pari a €. 700. Questo valore è certamente più basso del costo medio di costruzione di un immobile simile, ma deve tener conto che, per rimettere in esercizio il fabbricato, sia che si voglia utilizzare come ricettivo o che si voglia utilizzare come abitativo è certamente elevato. Tale valore è quantificabile in non meno di €. 500/mq.

Nella tabella che segue, con i criteri sopra esposti si individua l'attuale valore di mercato dell'immobile.

Tabella riepilogo					
		mq	%	€/mq	totale
piano terreno	residenziale	9,94		700,00	6.958,00 €
	accessorio	23,58	0,25	700,00	4.126,50 €
piano primo	residenziale	128,92		700,00	90.244,00 €
	ricettivo	128,31		700,00	89.817,00 €
piano secondo	ricettivo	143,82		700,00	100.674,00 €
piano terzo	ricettivo	134,76		700,00	94.332,00 €
piano quarto	ricettivo	123,44		700,00	86.408,00 €
spazi scoperti e terrazze		169,4	0,25	700,00	29.645,00 €
					502.204,50 €

RISPOSTA AI QUESITI

Di seguito riporto sinteticamente quanto sopra esposto, rispondendo ai quesiti.

DESCRIVA L'IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA, ACCERTI LA CONFORMITA' CATASTALE ED URBANISTICA DEL MEDESIMO

Sulla descrizione dell'immobile e gli accertamenti eseguiti in merito alla conformità catastale ed urbanistica mi rifaccio a quanto precedentemente riportato ed in particolare mettendo in evidenza che, sia pure per piccole difformità interne si può dichiarare che l'immobile non ha la conformità urbanistico – catastale.

INDICHI SE IL COMPENDIO IMMOBILIARE SIA DIVISIBILE

L'immobile è in futuro certamente divisibile, ma, prima di stabilire come dividerlo è necessario determinare alcuni criteri per la divisibilità. Innanzitutto si deve stabilire quale debba essere la futura destinazione e successivamente individuare un criterio di divisibilità.

Qualora si voglia determinare i costi necessari per il cambio di destinazione totale dell'intero immobile si dovrebbe calcolare il volume

complessivo e determinare gli oneri comunali come oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione.

Tale importo, dipende non solo dal volume ma dalla ristrutturazione da eseguire e dal costo di costruzione.

Il valore riportato in atti che quantifica in 77.000 euro gli oneri necessari per il totale cambio di destinazione a mio avviso, può essere ritenuto attendibile, mentre è ipotizzabile che una ristrutturazione dell'immobile non possa costare meno di 500 euro/mq. Pertanto se si riferisce tale valore alla superficie complessiva si ottiene il costo complessivo di ristrutturazione in non meno di €. 358.720 complessivi.

Se si sommassero i valori dell'attuale valutazione con le spese da sostenere nel caso di una ristrutturazione e divisione, si raggiungerebbe la cifra complessiva di €. 937.924,50 arrotondati a 940.000 euro che rapportati alla superficie commerciale complessiva danno un valore di circa 1.200 €/mq che è un valore attualmente applicabile ad immobili ristrutturati nella zona.

Se, invece, si ipotizza di cambiare destinazione solo alla parte attualmente adibita a residenza, applicando i parametri stabiliti dal Comune di Abbadia San Salvatore e trascurando gli oneri di costo di costruzione, in questo caso poco incidenti, si ottiene che gli oneri da corrispondere sono tra 7.500 e 8.000 euro.

DETERMINI IL PREZZO DI MERCATO

L'attuale valore di mercato, da me calcolato in base ai criteri sopra esposti è di €. 502.204,50 che si può arrotondare in €. 500.000.

L'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE MENSILE DI DETTO IMMOBILE.

In realtà, ritengo che, in questa parte di quesito si voglia quantificare l'indennità di occupazione della parte abitata attualmente dalla XXXXXXXXXX

Naturalmente la valutazione di canone mensile è riferita all'utilizzo non alla destinazione d'uso del locale, pertanto si tratta di un'indennità per uso abitativo. Dalle tabelle OMI si ricava che il canone mensile è valutabile tra 2,7 e 3,9 €/mq della superficie lorda. Considerando che la parte utilizzata come abitazione è pari a circa 139 mq. si ottiene un canone variabile tra 375 e 550 €

mensili. Vista la condizione generale del bene si può pensare di assumere come valore attendibile una media dei due e pertanto 460€ mensili.

VALUTI LA REALIZZABILITA' DELL'IPOTESI DIVISIONALE COME RICHIESTA DA PARTE CONVENUTA IN MEM. 2 – 183CPC

In merito al giudizio sull'ipotesi di divisione, vale, in questo caso quanto ho precedentemente esposto.

Ritengo che non sia possibile dividere le superfici, ma, nel caso della proposta del geom. ■■■■ non si tiene conto di un'equa divisione degli spazi scoperti, e della necessità di dividere gli impianti e individuare le eventuali servitù che si verrebbero a creare. Se una divisione va fatta, questa deve prima prevedere la separazione di impianti e pertinenze. In particolare una struttura ricettiva in cui si detraggono quasi totalmente le aree esterne, a mio avviso non è una divisione equa. Inoltre l'ipotesi prevede anche di separare la parte ristorante dalle cucine e dalle camere, determinando, così l'impossibilità, anche futura di utilizzare al meglio la parte ricettiva.

Come ho già detto, a mio avviso prima di stabilire un'eventuale divisione è necessario o stabilire quale dovrà essere la futura destinazione dell'immobile o, ipotizzare di realizzare l'intero cambio di destinazione dell'edificio.

Alla relazione allego la documentazione fotografica e le copie fotografiche delle pratiche edilizie più significative visionate in Comune di Abbadia.

Siena 20 maggio 2019

,
Ing. Vincenzo Pagano

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI CTP

Per la parte ■■■■, il geom. ■■■■, ha inviato una breve relazione in cui evidenzia alcuni aspetti della perizia che, a suo avviso necessitano di puntualizzazioni.

Di seguito riporto le parti delle osservazioni e successivamente la risposta alle osservazioni stesse.

In riferimento alla determinazione se il compendio immobiliare risulta divisibile, si evidenzia sulla relazione e più precisamente sulla descrizione dell'intero complesso, l'esistenza ad oggi di una porzione del fabbricato adibito a civile abitazione e attualmente abitato dai [REDACTED] che risultano regolarmente residenti su detta porzione come da certificato di residenza rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Abbadia S.S.

Nella relazione ho evidenziato questo aspetto, ma ho anche detto che, l'appartamento faceva parte del complesso immobiliare che ha complessivamente destinazione a Struttura ricettiva. Il fatto che sia abitato e chi alloggia abbia la residenza non cambia nulla rispetto alla situazione Urbanistico – Catastale che, comunque dovrà essere definita.

Inoltre si evidenzia che l'intero complesso risulta tecnicamente divisibile a prescindere dalle future destinazioni da assegnare alla porzione rimanente, data la remota possibilità di ipotizzare un utilizzo futuro della struttura con destinazione ricettiva viste le caratteristiche costruttive e l'esigua consistenza della stessa in riferimento all'attuale richiesta turistica, anche in considerazione dei costi necessari per adeguare la struttura alla destinazione ricettiva come già descritto nella relazione del C.T.U.

Come ho scritto preedentemente, il problema non è l'indivisibilità del bene, ma la preventiva definizione della destinazione finale dell'immobile. Il geom [REDACTED] ritiene che l'immobile non sarà mai in futuro destinato a quello che attualmente è sia dal punto di vista urbanistico e catastale, ma questa opinione non può essere presa come base della perizia. L'immobile è attualmente ricettivo e, intenzione della sig.ra [REDACTED] è quella di rendere, almeno la sua parte abitativa. Ma, questa sua intenzione non può in alcun modo influenzare la futura scelta del comproprietari. Pertanto in perizia non si può far altro che rispettare le esigenze di tutti e, per questo motivo ho ipotizzato, prima di eseguire la divisione, di dividere gli impianti, gli accessi ed equamente gli spazi scoperti. In sostanza l'immobile è certamente divisibile, ma, prima di effettuare una scelta dovrà essere chiaro quale dovrà essere la destinazione futura dell'intero fabbricato.

Inoltre si fa presente la disponibilità dell'amministrazione Comunale a modificare la destinazione d'uso della porzione residenziale, se vi fosse accordo tra le parti o per ordine del Giudice, senza nessun onere per le parti.

In merito alla disponibilità del Comune a modificare la destinazione d'uso della porzione residenziale, questa è un'affermazione che non può essere considerata valida in una perizia, poiché il Comune dovrà applicare delle tariffe che sono pubblicate e, qualora non volesse far pagare gli oneri dovrebbe giustificarlo in modo molto chiaro ed esaustivo.

In Riferimento alla determinazione dell'indennità di occupazione mensile della porzione abitativa, si precisa che i canoni mensili medi per le abitazioni civili oscillano mediamente tra valori compresi tra euro

300,00 euro 350,00 per le abitazioni completamente ristrutturate, viste le caratteristiche della porzione in oggetto e lo stato di manutenzione appena sufficiente come descritto sulla relazione di consulenza si ritiene opportuno determinare un canone mensile pari a euro 250,00.

Nella valutazione del canone mensile ho preso in considerazione la media riportata dall'Agenzia delle Entrate. Il valore da me assunto è di 3,3 €/mq che mi sembra un valore abbastanza modesto vista la dimensione dell'appartamento, delle sue caratteristiche e del fatto che la manutenzione non è appena sufficiente come scrive il ctp.

Come appare chiaro da quanto scritto, ritengo di non dover modificare quanto riportato nella Bozza.

OSSERVAZIONI Arch. [REDACTED]

Sia pure con qualche giorno di ritardo mi è giunta anche la nota del CTP arch. [REDACTED]

Sostanzalmente non ci sono particolare osservazione alla mia relazione, ma il CTP mi chiede di evidenziare cosa si intenda per "Comoda Divisibilità".

Francamente non vorrei entrare in questioni giuridiche che non sono materia di mia competenza, ma, credo che nella relazione sia abbastanza chiaro la scarsa condizione di divisibilità.

In questo caso specifico, e cioè di immobile adibito a fabbricato turistico ricettivo, non è di facile attuazione senza prima stabilire quale sarà la futura destinazione, la divisione degli impianti, la divisione delle parti comuni ecc.

Siena 20 giugno 2019

Dott.ing. Vincenzo Pagano