

TRIBUNALE DI SIENA

CAUSA CIVILE n. 1050/2018

[REDACTED] + altri

GIUDICE ISTRUTTORE: dott.ssa [REDACTED]

Il giorno 19 dicembre 2018 il sig. Giudice Istruttore dott.ssa [REDACTED], 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. [REDACTED] per la parte [REDACTED] accompagnato dal marito della [REDACTED] il geom [REDACTED].

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]

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 zona 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 accogliimento, 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

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

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 [REDACTED]

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. [REDACTED] 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 [REDACTED], il geom. [REDACTED], 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

TRIBUNALE DI SIENA

CAUSA CIVILE n. 1050/2018

GIUDICE ISTRUTTORE: [REDACTED]

Il giorno 10 luglio 2020 il sig. Giudice Istruttore dott.ssa [REDACTED], mi affidò l'incarico di CTU nella causa in intestazione ponendomi il seguente quesito:

- 1. *“Se l’attuale destinazione ricettiva dell’immobile (già destinato a struttura alberghiera), possa essere modificata in destinazione abitativa;***
- 2. *se tale modifica possa riguardare una sola porzione (quella attualmente abitata);***
- 3. *in ipotesi di possibile mutamento di destinazione, totale o parziale, quali ne siano i costi tenendo anche conto dell’attuale situazione degli impianti e dell’asservimento degli stessi all’intero immobile o a parte di esso;***
- 4. *in ipotesi d’impossibilità di mutamento di destinazione (che non potrebbe certo essere imposta dal Giudice) valutare l’immobile nello stato in cui si trova determinando però i costi per un eventuale messa a norma;***
- 5. *accertare se le difformità rilevate siano suscettibili di sanatoria e con quali costi, facendone un’analitica descrizione poso che l’eventuale difformità non sanabile potrebbe incidere, a seconda della natura della stessa, sull’alienabilità del bene (Cfr.Cass.Sez. unite 25021/19);***
- 6. *in ipotesi di possibile mutamento di destinazione, accertare la divisibilità dell’immobile – intesa non solo come mera ripartizione materiale (in tal caso tenendo conto anche di eventuali problematiche di tipo urbanistico o amministrativo ovvero della necessità di sostenere problemi tecnici costosi e di non modesta entità) ma anche come corretta attitudine ad una ripartizione che***

non comprometta il valore o la funzionalità delle porzioni immobiliari, accertando altresì se le porzioni eventualmente risultanti dalla divisione presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif, e predisponga quindi il frazionamento”.

Le operazioni peritali, così come fissato in sede di affidamento dell'incarico, sono iniziate il giorno 3 agosto 2020 nell'immobile oggetto di perizia.

Erano presenti i consulenti delle parti nominati:

Erano inoltre presenti

Nell'occasione abbiamo eseguito una nuova ricognizione dei luoghi, già visionati in occasione della precedente perizia, e, dopo aver dato lettura dei quesiti, abbiamo visionato gli ambienti oggetto di perizia, gli impianti tecnologici, e, constatando che esistono due diversi punti di consegna sia del gas che della luce e dell'acqua che sembrerebbero ognuno destinato, uno alla parte ora abitata dalla [REDACTED] e da [REDACTED], e l'altro alla parte restante del fabbricato.

Ho riferito, però, che, senza eseguire saggi distruttivi sul fabbricato, non era possibile al momento stabilire quale fosse il loro percorso e se essi potessero costituire servitù per una delle due parti del fabbricato. La stessa cosa vale per la fognatura che, certamente sarà stata realizzata senza tener conto delle due diverse porzioni di fabbricato, visto che il fabbricato stesso è attualmente un unico immobile.

Inoltre, in merito ai quesiti, ho manifestato la mia difficoltà a rispondere ad alcuni di essi, e questo perché in assenza di un progetto definitivo dell'immobile, è particolarmente complicato poter eseguire un computo metrico delle opere da realizzare per quantificare i costi dell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso.

Dopo questo primo incontro, con i CTP, ci siamo rivisti il giorno 21 agosto presso il mio studio per proseguire le operazioni peritali.

Nell'occasione, con i CTP, ho discusso sulle modalità di realizzazione della perizia e, su come potesse essere possibile cercare un accordo tra le parti.

La distanza di vedute, messe in evidenza dai loro CTP, hanno creato in me la convinzione che un accordo non fosse al momento possibile, e, pertanto con i CTP, dopo aver discusso sugli aspetti tecnici della questione, abbiamo rimandando tutto alla stesura della perizia.

Il CTP geom. [REDACTED] ha ribadito la posizione della sua parte, e cioè quella di valutare in modo disgiunto la parte appartamento da quella ormai non più utilizzata.

L'arch. [REDACTED], da parte sua ha contestato che la divisione in questo modo provocava un deprezzamento del bene e, pertanto non era possibile un simile ragionamento.

Io ho ribadito che, qualunque sarà la soluzione del problema, anche nella situazione prospettata dal geom. [REDACTED] bisognerà confrontarsi con la concessione di un cambio di destinazione da parte del Comune di Abbadia San Salvatore, attualmente non possibile con le norme vigenti.

Prima di rispondere ai quesiti, riporto di seguito alcune parti descrittive, già contenute nella precedente relazione, descrizioni che non sono variate.

Le parti che sono già contenute nella precedente perizia sono quelle riportate in corsivo nella relazione.

PREMESSA

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 della quale gli eredi furono i due fratelli [REDACTED]

Nell'immobile "Hotel Garden" si è svolta attività turistico ricettivo gestita dalla società Chicco Garden 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].

A questo proposito devo puntualizzare che, attualmente, essendo stata chiusa l'attività l'immobile ha solo la destinazione urbanistica "turistico alberghiera", ma, qualora si volesse riattivare l'albergo, sarebbe necessaria una nuova autorizzazione sanitaria, che, alla luce dell'attuale normativa comporterebbe oneri economici rilevanti.

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.

Non credo sia necessario riportare quanto già scritto nella precedente perizia in merito alla situazione catastale e all'elenco dei titoli edilizi che a suo tempo furono visionati negli uffici comunali. In merito a questa circostanza risponderò di seguito al quesito specifico posto dal Giudice.



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. [REDACTED], ho potuto stilare la tabella che riporto, nella quale, sono elencate le dimensioni dei vari locali dell'immobile.

Rispetto alla tabella riportata nella precedente relazione quella che segue contiene, per ogni locale, anche l'altezza riportata nella planimetria catastale.

Ritengo importante evidenziare le altezze, perché esse possono variare la possibilità di agibilità dei locali.

Infatti, l'altezza che, come si può notare in qualche caso è al di sotto di quella media necessaria per l'agibilità, inciderà nella valutazione complessiva dell'immobile.

Le tabelle che seguono indicano la superficie netta incrementata del 15% per tener conto della presenza delle murature interne ed in parte di quelle esterne. In sostanza si ricava la superficie lorda con esclusione degli spazi scoperti.

Piano terreno		m	m		mq		mq	
	cantina	3,40	4,00	1,94	13,60	1,15	15,64	
	centrale termica	2,30	3,00	3,14	6,90	1,15	7,94	
	ingresso	5,40	1,60	2,70	8,64	1,15	9,94	
piano primo	soggiorno	3,60	2,60	2,70	9,36			
		6,00	5,40	2,70	32,40			
		1,40	1,60	2,70	2,24			
		4,10	5,00	2,70	20,50	1,15	74,18	
	camera	3,20	3,60	2,70	11,52			
		1,00	1,80	2,70	1,80	1,15	15,32	
	bagno	1,90	2,20	2,70	4,18	1,15	4,81	
	cucina	3,40	2,80	2,70	9,52	1,15	10,95	
	camera	3,60	3,00	2,70	10,80			
		1,00	1,00	2,70	1,00	1,15	13,57	
	bagno	1,05	1,80	2,70	1,89			
		1,00	0,80	2,70	0,80	1,15	3,09	
	bagno	1,10	2,40	2,70	2,64	1,15	3,04	
	ripostiglio	2,30	1,50	2,70	3,45	1,15	3,97	
								128,92

	sala pranzo	9,20	4,60	2,45	42,32			
		3,80	4,60	2,45	17,48	1,15	68,77	
	bagno	1,40	1,20	2,45	1,68	1,15	1,93	
	ingresso	1,00	2,00	2,45	2,00	1,15	2,30	
	cucina	4,50	3,70	2,45	16,65	1,15		
		2,60	3,60	2,45	9,36	1,15		
		0,80	1,00	2,45	0,80	1,15		
		1,40	0,80	2,45	1,12	1,15	32,12	
	accettazione	5,00	2,60	2,45	13,00	1,15		
		0,70	2,80	2,45	1,96	1,15	17,20	
	ripostiglio	2,00	2,60	2,45	5,20	1,15	5,98	122,33
	lastrico	2,60	5,60		14,56			
		1,80	2,00		3,60		18,16	
								18,16
Piano secondo	scala	2,60	4,80	2,90	12,48	1,15	14,35	
	corridoio	1,00	7,40	2,90	7,40	1,15	8,51	
	camera	3,80	3,20	2,90	12,16	1,15		
		1,40	1,40	2,90	1,96	1,15	14,12	
	bagno	2,30	1,40	2,90	3,22	1,15	3,70	
	camera	3,40	3,20	2,90	10,88	1,15		
		0,40	1,40	2,90	0,56	1,15	11,44	
	bagno	1,20	2,60	2,90	3,12	1,15	3,59	
	camera	2,40	3,60	2,90	8,64	1,15		
		0,80	1,40	2,90	1,12	1,15		
		3,10	2,40	2,90	7,44	1,15	17,20	
	bagno	1,30	2,00	2,90	2,60	1,15	2,99	
	camera	3,60	2,60	2,90	9,36	1,15		
		1,40	1,60	2,90	2,24	1,15	11,60	
	bagno	1,40	1,00	2,90	1,40	1,15	1,61	
	sala lettura	3,00	5,40	2,90	16,20	1,15		
		0,40	2,00	2,90	0,80	1,15	17,00	
	guardaroba	3,00	4,00	2,90	12,00	1,15	13,80	
	scale ingresso	4,10	2,80	2,90	11,48	1,15	13,20	133,12

piano terzo	scala	2,80	1,00	2,85	2,80	1,15	3,22	
	corridoio	13,00	1,20	2,85	15,60			
		1,00	1,00	2,85	1,00	1,15	19,09	
	camera	3,00	2,80	2,85	8,40			
		1,10	1,00	2,85	1,10	1,15	10,93	
	bagno	1,80	1,00	2,85	1,80	1,15	2,07	
	camera	3,60	3,20	2,85	11,52			
		1,50	1,40	2,85	2,10	1,15	15,66	
	bagno	1,40	1,60	2,85	2,24	1,15	2,58	
	camera	3,20	3,60	2,85	11,52			
		1,50	1,40	2,85	2,10	1,15	15,66	
	bagno	1,40	1,60	2,85	2,24	1,15	2,58	
	camera	4,60	2,30	2,85	10,58			
		0,80	2,80	2,85	2,24	1,15	14,74	
	bagno	2,20	0,80	2,85	1,76	1,15	2,02	
	camera	3,20	3,40	2,85	10,88			
		1,00	1,00	2,85	1,00	1,15	13,66	
	bagno	2,20	1,00	2,85	2,20	1,15	2,53	
	camera	2,40	3,60	2,85	8,64			
		1,40	1,00	2,85	1,40	1,15	11,55	
	bagno	2,20	1,00	2,85	2,20	1,15	2,53	
	camera	3,60	2,80	2,85	10,08			
		1,20	1,40	2,85	1,68	1,15	13,52	
	bagno	2,10	1,00	2,85	2,10	1,15	2,42	
								134,76
piano quarto	corridoio	7,10	1,00	2,00	7,10			
		1,40	2,80	2,00	3,92	1,15	12,67	
	bagno	1,20	3,60	2,00	4,32	1,15	4,97	
	camera	4,20	1,80	2,00	7,56			
		1,40	3,60	2,00	5,04			
		1,40	1,70	2,00	2,38	1,15	17,23	
	bagno	1,60	2,60	2,00	4,16	1,15	4,78	
	camera	3,00	3,20	2,00	9,60			
		1,00	0,50	2,00	0,50			
		1,00	1,60	2,00	1,60	1,15	13,46	
	bagno	1,40	1,60	2,00	2,24	1,15	2,58	
	camera	3,80	2,40	2,00	9,12	1,15	10,49	
	bagno	1,00	2,00	2,00	2,00	1,15	2,30	
	camera	2,60	3,20	2,00	8,32	1,15	9,57	
	bagno	1,20	1,80	2,00	2,16	1,15	2,48	
	camera	3,20	1,80	2,00	5,76			
		1,20	1,20	2,00	1,44	1,15	8,28	
	bagno	1,20	1,70	2,00	2,04	1,15	2,35	
	camera	3,00	3,60	2,00	10,80			
		1,00	1,30	2,00	1,30	1,15	13,92	
	bagno	2,20	1,10	2,00	2,42	1,15	2,78	
	camera	3,60	3,10	2,00	11,16	1,15	12,83	
	bagno	2,40	1,00	2,00	2,40	1,15	2,76	123,44
	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	
								660,7135

piano terreno		
h> 2,70	residenziale	9,94
	accessorio	15,64
h< 2,70	cantina	7,94
piano primo		
h> 2,70	residenziale (abitazione)	128,92
h< 2,70	ricettivo	122,93
piano primo		
h> 2,70	ricettivo	133,12
piano secondo		
h> 2,70	ricettivo	134,76
piano terzo		
h< 2,70	ricettivo	123,24
terrazza		169,40

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.

I criteri sopra riportati, sono quelli presi in esame nella prima perizia.

Credo sia opportuno modificare la valutazione precedente tenendo conto del deprezzamento dell'immobile per effetto che alcune parti hanno altezza inferiore a quella abitabile, ma soprattutto tenendo conto dell'effetto di quanto è avvenuto nell'ultimo anno.

Rispetto al valore di €. 700, assunto nella precedente perizia, ritengo congrua una riduzione del 10% sul valore al mq e pertanto in questo caso ho assunto come valore di riferimento €. 630/mq.

piano terreno		mq.	%	valore/mq	totale
h>2,70	residenziale	9,94		630	€ 6.262,20
	accessorio	15,68	25%	630	€ 2.469,60
h< 2,70	cantina	7,94	25%	630	€ 1.250,55
piano primo					
h> 2,70	residenziale	128,92		630	€ 81.219,60
h< 2,70	ricettivo	122,93		630	€ 77.445,90
h>2,70	ricettivo	133,12		630	€ 83.865,60
piano secondo					
h> 2,70	ricettivo	134,76		630	€ 84.898,80
piano terzo					
h< 2,70	ricettivo	123,24		630	€ 77.641,20
spazi scoperti		169,4	25%	630	€ 26.680,50
					€ 441.733,95

Pertanto il valore corretto dell'immobile è (arrotondato) pari a € 442.000.

RISPOSTA AI QUESITI

Dopo le precedenti premesse, passerò di seguito a rispondere ai quesiti, riportando di volta in volta il quesito del Giudice e la risposta susseguente.

1. **“Se l’attuale destinazione ricettiva dell’immobile, (già destinato a struttura alberghiera), possa essere modificata in destinazione abitativa;**

In merito a questo quesito la risposta credo sia abbastanza semplice. L’attuale strumento urbanistico non prevede la destinazione abitativa dell’immobile e nemmeno di parte di esso.

Di seguito riporto le parti dello strumento vigente che interessano in questo caso. Tale strumento è oggi in vigore e dovrà essere aggiornato i primi dell’anno prossimo.

Come si può notare dalla planimetria allegata l’immobile si trova in area T che risulta normata dall’art. 59 delle NTA.



Art. 59 - Zone T. Zone turistico-ricettive consolidate

59.1 All'interno delle zone identificate dalla lettera T, *Zone Turistico-ricettive consolidate*, sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, rivolti all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. Sono consentiti inoltre interventi di demolizione e ricostruzione, anche con diversa articolazione e/o collocazione, senza incremento dei volumi e della altezza massima degli edifici.

59.2 Entro un anno dalla data di approvazione del presente RU, l'Amministrazione comunale, a seguito di apposito studio finalizzato alla conoscenza nel dettaglio dello stato di fatto dei manufatti e delle attività interessate, approva uno specifico *Regolamento* finalizzato a disciplinare il cambio di destinazione d'uso, anche parziale, delle strutture esistenti per l'insediamento di funzioni residenziali, direzionali, commerciali di vicinato. Il Regolamento dovrà contenere:

- l'individuazione, da effettuarsi a mezzo di avviso pubblico, delle aree ove consentire il cambio di destinazione;
- l'indicazione dei quantitativi massimi di SUL da destinare alla funzione residenziale. Il totale non potrà comunque essere superiore a mq 4.000 di SUL.
- le modalità di attuazione degli interventi, coerentemente con le disposizioni di cui al comma1;
- lo schema di Convenzione, da stipulare preventivamente agli interventi, in relazione agli oneri dovuti e al rispetto degli standard urbanistici.

L'Amministrazione comunale si riserva di valutare, in sede di relazione del Regolamento citato:

- l'eventuale quantificazione di oneri aggiuntivi in relazione al numero di posti letto soppressi nell'ambito degli interventi di mutamento della destinazione d'uso turistico-ricettiva;
- la definizione di misure incentivanti al mantenimento della destinazione ricettiva, anche attraverso l'eventuale definizione di interventi di ampliamento finalizzati all'adeguamento degli edifici esistenti.

59.3 In assenza del Regolamento di cui al precedente comma 2, all'interno delle zone T sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti di cui al comma 1, senza cambio di destinazione d'uso.

In sostanza l'attuale destinazione urbanistica è quella turistico alberghiera. L'attuale strumento urbanistico non prevede nella zona un cambio di destinazione d'uso. Pertanto, qualora si voglia ipotizzare un cambio di destinazione totale o parziale, questo va concordato con il Comune e autorizzato con una variante allo strumento urbanistico.

I tempi previsti sono però molto lunghi perché non si tratta di approvare il progetto, ma di approvare lo strumento urbanistico necessario.

2. se tale modifica possa riguardare una sola porzione (quella attualmente abitata);

Certamente, dal punto di vista teorico, la modifica potrà riguardare una sola porzione del fabbricato, ma, anche in questo caso valgono le considerazioni del quesito precedente.

E' necessario tener conto però che, qualora si voglia modificare la destinazione d'uso della sola parte attualmente abitata, si deprezzerebbe in modo sostanziale la restante parte. Ci sarebbe difficoltà di accesso, e di ripartizione dei locali funzionale alle nuove esigenze che ha oggi una struttura alberghiera.

Credo pertanto sia opportuno, qualora si voglia cambiare destinazione d'uso a parte dell'immobile, questa sia cambiata all'intero fabbricato.

3. in ipotesi di possibile mutamento di destinazione, totale o parziale, quali ne siano i costi tenendo anche conto dell'attuale situazione degli impianti e dell'asservimento degli stessi all'intero immobile o a parte di esso;

Questo quesito è di difficile determinazione, infatti le problematiche sono diverse. La prima riguarda l'impossibilità di ipotizzare un progetto di divisione non avendo a disposizione uno strumento urbanistico che permetta l'intervento; la seconda riguarda l'impossibilità di realizzare un computo preciso, derivante da un progetto esecutivo e non solo da un'ipotesi progettuale.

Dal punto di vista tecnico il progetto esecutivo è essenziale, e, francamente stabilire oggi la condizione della parte impiantistica, se divisa e in che modo, non incide in modo sostanziale sull'importo degli interventi.

In sostanza la diversa distribuzione interna del fabbricato fa prevedere il rifacimento complessivo degli impianti e, la loro attuale presenza poco incide sul totale dei lavori.

Se, poi, la richiesta riguarda se è possibile che la parte abitativa esistente resti inalterata, mentre sia prevista la ristrutturazione del resto, mi sembra difficile prevedere un simile intervento poiché, a mio avviso molte sono le servitù, le interazioni, le interferenze tra le varie parti dell'immobile, e, quindi è ben difficile rispondere ad una simile domanda.

Credo che l'unica possibile risposta è quanto riportato nella precedente perizia, e cioè:

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.

Sommando tale valore con la valutazione dell'immobile allo stato attuale, si ottiene un valore complessivo dell'immobile di €. 800.000 circa.

Tale valore, se rapportato al valore al mq dell'immobile finito si ottiene 1150€/mq, valore compatibile con gli attuali prezzi di mercato della zona.

- 4. in ipotesi d'impossibilità di mutamento di destinazione (che non potrebbe certo essere imposta dal Giudice) valutare l'immobile nello stato in cui si trova determinando però i costi per un eventuale messa a norma;**

Come ho scritto innanzi il valore dell'immobile allo stato in cui si trova è di €. 442.000. La messa a norma dell'immobile corrisponde alla sua ristrutturazione, visto che la riapertura della struttura ricettiva dovrebbe prevedere oneri di lavoro molto simili a quelli relativi al cambio di destinazione d'uso.

5. accertare se le difformità rilevate siano suscettibili di sanatoria e con quali costi, facendone un'analitica descrizione poso che l'eventuale difformità non sanabile potrebbe incidere, a seconda della natura della stessa, sull'alienabilità del bene (Cfr.Cass.Sez. unite 25021/19);

In merito alle difformità credo di aver chiarito la situazione nella precedente perizia e, di seguito riporto quanto scrivevo allora.

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 zona 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.

Come si può notare, le pratiche edilizie sono molte e, non riguardano mai l'intero immobile. Pertanto l'esatta rispondenza non è semplicissima. Quello che ho potuto controllare dai progetti presenti in Comune la difformità più evidente riguarda opere interne, per le quali basta che sia eseguita una pratica in sanatoria e trattandosi di difformità interne è sanabile con un costo di circa 1000 €, di oneri comunali, oltre la pratica edilizia che dovrà comprendere il rilievo del fabbricato.

6. in ipotesi di possibile mutamento di destinazione, accertare la divisibilità dell'immobile – intesa non solo come mera ripartizione materiale (in tal caso tenendo conto anche di eventuali problematiche di tipo urbanistico o amministrativo ovvero della necessità di sostenere problemi tecnici costosi e di non modesta entità) ma anche come corretta attitudine ad una ripartizione che non comprometta il valore o la funzionalità delle porzioni immobiliari, accertando altresì se le porzioni eventualmente risultanti dalla divisione presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif, e predisponga quindi il frazionamento”.

In merito alla divisibilità nella prima perizia scrivevo:

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.

In sostanza la divisione, trattandosi di un immobile in cui il cambio di destinazione incide in modo fondamentale, ipotizzare una divisione senza stabilire quale dovrebbe essere la futura destinazione è non ipotizzabile.

Certamente la migliore soluzione sarebbe la vendita complessiva dell'immobile per poi poter dividere i ricavi. Ma credo che questa soluzione non sia concordata tra le parti e, pertanto, viste anche le differenti altezze è necessario per poter ipotizzare una divisione la realizzazione di un progetto almeno a livello definitivo che tenga conto di tutte le problematiche progettuali.

Una volta eseguito un progetto si potrà pensare ad una equa divisione in quanto saranno noti i costi di ristrutturazione, le effettive superfici da coinvolgere e quindi la divisioni immobiliari.

Siena 5 ottobre 2020

Ing. Vincenzo Pagano

In data 7 ottobre ho inviato tramite pec. ai consulenti delle parti, la bozza di relazione, dando scadenza 22 ottobre per la consegna delle eventuali

osservazioni. Non avendo ricevuto nulla, in data 28 ottobre ho inviato una ulteriore mail ai consulenti per chiedere se avessero eventuali osservazioni.

Il consulente di parte [REDACTED] mi ha risposto che nulla aveva da obiettare rispetto la relazione inviata.

Non avendo avuto altra comunicazione devo ritenere che la bozza inviata sia la perizia definitiva, pertanto nulla aggiungo rispetto a quanto inviato.

Ritengo necessario fare solo sue precisazioni.

La prima a riguardo delle difformità. Le opere interne cui mi sono riferito riguardano essenzialmente di un tramezzo della zona adibita ad appartamento. Come ho scritto la difformità è semplicemente sanabile.

La seconda precisazione riguarda la risposta all'ultimo quesito. Quando scrivo che *"ipotizzare una divisione senza stabilire quale dovrebbe essere la futura destinazione è non ipotizzabile"*, voglio solo evidenziare che i locali che compongono l'edificio sono tra loro molto diversi, sia per altezza interna, che per esposizione che per luminosità. Un'equa divisione non potrà dipendere esclusivamente da una ripartizione in termini di mq, ma dovrà tener conto delle diverse caratteristiche dei singoli locali, e questo comporta la necessità di eseguire un progetto complessivo.

Alla perizia allego i verbali delle riunioni peritali da me firmati in digitale ed inviati alle parti. I consulenti mi hanno inviato successivamente i verbali firmati per accettazione.

Siena 30 ottobre 2020

Ing. Vincenzo Pagano