

STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA  
54, VIA RIVA RENO 40122 BOLOGNA  
29, VIA SANTO STEFANO 40125 Bologna  
VOCE +39.051.552223  
MAIL studiomarinoni@gmail.com

## TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

*Sezione 3 - Giudice Dott.ssa Alessandra Arceri*

R. Gen. 11750/19

*Controversia promossa da:*

[REDACTED]

*(Avv. Stefano Molza)*

*contro*

[REDACTED]

*(Contumace)*

\*\*\*\*\*

Con ordinanza del 1 ottobre 2020 l'Illustrissimo Signor Giudice Istruttore Dott. Bruno Perla ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. Pierfederico Marinoni, con studio in Bologna via Riva di Reno n. 54, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Bologna e al Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna con il n. 2912. Prestato, con modalità cartolare, il giuramento di rito nell'udienza del 21 gennaio 2021, lo scrivente specifico incarico di rispondere al seguente quesito *"Descriva il CTU i beni oggetto di domanda, e dica se gli stessi, alla stregua dei criteri di cui all'art. 720 c.c., siano comodamente divisibili. Provveda, in tal caso, a formare un progetto di divisione, che tenga conto delle quote ideali spettanti ai singoli dividendi, provvedendo a determinare, ove occorra, i dovuti congruagli. Nel caso in cui persistesse il problema evidenziato delle masse plurime, vorrà integrare il proprio elaborato considerando anche l'ipotesi delle masse distinte."*



## STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA  
54, VIA RIVA RENO 40122 BOLOGNA  
29, VIA SANTO STEFANO 40125 Bologna  
VOCE +39.051.552223  
MAIL studiomarinoni@gmail.com

In qualità di consulente tecnico d'ufficio fissavo l'inizio dei lavori, presso il proprio studio professionale, per il giorno 19 febbraio 2021, richiedendo e ottenendo per la consegna della memoria definitiva 120 giorni (*ndc*: termine successivamente differito con autorizzazione dell'Ill.mo Giudice al 29 ottobre 2021).

### Riunioni, sopralluoghi e attività tecnica

In data 18 febbraio 2021 ha acquisito, tramite consultazione telematica, le visure e le relative planimetrie catastali di tutti i beni interessati dalla presente consulenza; mentre l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni sono stati reperiti in un secondo tempo. Tutta la documentazione catastale è stata condivisa con il Collega C.t.p..

In data 19 febbraio 2021, come concordato in sede di udienza di nomina, si è tenuta presso lo studio del nominato consulente tecnico d'ufficio una prima riunione che ha visto la partecipazione dell'Arch. Joseph Goldsmith (consulente tecnico di parte attrice). In tale sede, dopo la lettura del quesito tecnico, il Collegio peritale ha svolto un'attenta disamina degli atti e della documentazione di causa individuando contestualmente i dati catastali dei beni immobili interessati dall'analisi estimativa. Si è inoltre concordato di programmare ed eseguire la ricognizione presso i luoghi oggetto di lite all'esito dell'acquisizione dei dossier tecnici (*ndc*: precedenti edilizi).

In data 10 marzo 2021, ha predisposto/inoltrato all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Castiglione della Pescaia, domanda di accesso atti per visionare i precedenti edilizi relativi ai beni immobili di cui trattasi. Tale documentazione è stata personalmente acquisita (*ndc*: in formato digitale) dallo scrivente che ne ha successivamente condiviso il contenuto con l'Arch. Goldsmith. In occasione della trasferta toscana lo scrivente ha, unitamente al Tecnico di parte



## STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA  
54, VIA RIVA RENO 40122 BOLOGNA  
29, VIA SANTO STEFANO 40125 Bologna  
VOCE +39.051.552223  
MAIL studiomarinoni@gmail.com

attrice, effettuato il sopralluogo presso i beni immobili oggetto di lite. In tale sede il Collegio peritale ha effettuato rilevamenti metrici a campione e raccolto una completa documentazione fotografica.

In data 13 settembre 2021 si è tenuta, presso lo studio del consulente d'ufficio, una riunione alla quale hanno presenziato l'Arch. Goldsmith. Durante l'incontro il Collegio peritale ha analizzato e confrontato le risultanze dei sopralluoghi con i precedenti edilizi/documentazione catastale sviluppando altresì alcune riflessioni di carattere estimativo ed in particolare concordando sui limiti di una suddivisione e/o vendita per beni separati.

Lo scrivente, ritenendo pertanto ultimate le indagini peritali, ha inviato (*ndc*: tramite posta elettronica) al nominato Consulente di parte la memoria preliminare e, dopo aver recepito le relative osservazioni tecniche, esprime in via definitiva quanto segue.

### Premesse

In occasione dell'inizio delle operazioni peritali lo scrivente tecnico, unitamente al designato Consulente tecnico di parte attrice, ha svolto un'attenta disamina degli atti e della documentazione di causa individuando altresì i beni - composti da 3 unità immobiliari disposte su tre livelli e costituenti un unico edificio con annesso giardino pertinenziale - oggetto della presente consulenza d'ufficio. Tali beni immobili, che più compiutamente verranno descritti e valutati in seguito, risultano tutti localizzati nel territorio comunale di Castiglione della Pescaia (GR) e, più precisamente, nella nota località balneare di Punta Ala. Di seguito si riporta il dettaglio dei beni in analisi:

- Monolocale sito al piano interrato in via dei Carbonai s.n.c.;
- Appartamento sito al piano terra in via dei Carbonai s.n.c.;



## STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA  
54, VIA RIVA RENO 40122 BOLOGNA  
29, VIA SANTO STEFANO 40125 Bologna  
VOCE +39.051.552223  
MAIL studiomarinoni@gmail.com

- Mansarda sito al piano primo in via dei Carbonai s.n.c.

Tali unità sono state attentamente ispezionate, eseguendo al contempo riprese fotografiche e rilievi metrici anche con l'ausilio di strumentazione elettronica. Al fine di verificare la legittimità dei beni, sono state reperite presso l'Archivio Comunale di Castiglione della Pescaia le relative pratiche edilizie, mentre presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto - Catasto Fabbricati è stata acquisita la concernente documentazione catastale.

Per quanto concerne le valutazioni economiche si è adottato il metodo comparativo (*ndc*: basato sul confronto di beni aventi caratteristiche simili per ubicazione, destinazione, ecc.), procedendo alla consultazione delle tabelle degli Osservatori Immobiliari elaborate dall'Agenzia del Territorio oltre ad acquisire informazioni presso locali operatori del settore. Si è tenuto inoltre conto dello stato di manutenzione dei beni e del perdurare della stagnazione del mercato immobiliare (*ndc*: aggravata dalla recente emergenza pandemica).

Tali indagini hanno consentito di individuare i più probabili valori unitari di mercato che unitamente ai dati dimensionali hanno permesso di determinare i valori immobiliari del compendio in esame. Si precisa che l'analisi estimativa è riferita all'attualità e che le valutazioni formulate sono a corpo e non a misura.

Le superfici commerciali delle singole unità sono state calcolate sommando alla superficie immobiliare (comprensiva degli spessori delle pareti per intero o per metà qualora confinanti con altre proprietà e/o parti condominiali) le superfici delle eventuali pertinenze esclusive opportunamente paramtrate.

Di seguito il sottoscritto consulente riporta, per ogni singola unità così come sopra indicato, una sintetica descrizione ovvero le principali caratteristiche identificando altresì i dati catastali, i precedenti edilizi indicando il più probabile attuale valore di mercato.



## STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA  
54, VIA RIVA RENO 40122 BOLOGNA  
29, VIA SANTO STEFANO 40125 Bologna  
VOCE +39.051.552223  
MAIL studiomarinoni@gmail.com

### Risposta al quesito

#### Ubicazione

L'oggetto di causa è un edificio indipendente ora costituito da 3 unità immobiliari residenziali, ma nato come villa indipendente ovvero casa da vacanze. è stato modificato separando gli spazi e realizzando 3 appartamenti, disposti ciascuno ai tre livelli in cui il complesso è strutturato. Il compendio è situato a Punta Ala, località Poggio del Barbieri, frazione del comune di Castiglione della Pescaia, provincia di Grosseto. La nota località balneare appare come un insediamento di recente costituzione, ma con una storia urbanistica sviluppatasi già dagli anni trenta con rare costruzioni disperse nel verde della originale e compatta foresta di pini marittimi, poi ampliato con una sempre più intensa edificazione che sfrutta comunque la presenza del verde come elemento di particolare qualità ambientale. L'area pianificata si sviluppa sulle superfici dell'omonimo promontorio, che chiude a sud l'ampia insenatura, il cui capo a nord è Piombino e, a sud, Punta Ala. Lo spettacolare scenario affaccia sulla costa est dell'Isola d'Elba. Negli anni trenta, acquisita da **[REDACTED]**, l'area rimasta quasi disabitata e coperta da boschi, fino agli anni dopo la guerra. Il nuovo proprietario, **[REDACTED]**, avviò un programma di urbanizzazione, con la collaborazione dell'Arch. **[REDACTED]**, impostando l'edificazione di un certo numero di ampie ville sulle pendici del promontorio in vicinanza alla punta, dominata dalla Torre Hidalgo e dalla Torre Troia, due punti di riferimento che racchiudono la Cala di Gozzo, dove si realizza il porto turistico. I primi interventi sono realizzati in prossimità del porto, secondo criteri di salvaguardia della flora preesistente; gli spazi aperti dal cantiere sono nuovamente alberati con specie autoctone o compatibili con l'ambiente del bosco. E' questo il carattere di tutte le espansioni successive, che hanno interessato aree più distanti. I progetti dell'Arch. **[REDACTED]** organizzano limitate isole residenziali ritagliate nel bosco, con lottizzazioni a doppia serie e



## STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA  
54, VIA RIVA RENO 40122 BOLOGNA  
29, VIA SANTO STEFANO 40125 Bologna  
VOCE +39.051.552223  
MAIL studiomarinoni@gmail.com

viabilità secondaria ben separata dall'arteria principale di avvicinamento alle strutture comuni o pubbliche. In queste isole lavorano architetti di fama, ~~Allison Halsey Goodall, Queenie~~ lo stesso ~~Di Salvo~~. L'immobile in oggetto si colloca quindi molto prossimo al porto, nelle prime aree di sviluppo; il lotto è accessibile con una strada a fondo cieco, in posizione rilevata, circondata da imponente vegetazione che scherma la vista degli altri edifici, ma permette la vista del mare e del golfo.

### Descrizione

Il bene oggetto di causa è, come già anticipato, costituito da una villa indipendente suddivisa in 3 livelli ognuno dei quali occupato da un'unità immobiliare. Tali porzioni immobiliari, nella fattispecie abitazioni di vacanza, presentano peculiarità, più compiutamente analizza e descritte in seguito, molto differenti e disomogenee tra loro che a sommosso parere portano a considerare tale compendio come un unico corpo edilizio.

Lo stabile in questione, eretto su un terreno in declivio, è dotato di accesso pedonale situato nella parte più bassa del lotto pertinenziale. Da tale posizione percorrendo un marciapiede e alcune rampe di gradini si arriva ai primi due livelli; mentre il terzo piano è raggiungibile mediante una scala a doppia rampa in muratura. Il giardino pertinenziale, di ampie dimensioni e allo stato non mantenuto, evidenzia un'attenta progettazione del verde e una gradevole quinta composta da alberi d'alto fusto.

In dettaglio il compendio in analisi risulta così composto:

- Monolocale situato al piano terra (*ndc*: abitazione mq. 34, terrazzo mq. 18) dotato di angolo cucina e bagno cieco; il bene si completa di ripostiglio (*ndc*: con accesso esterno) e terrazza. L'unità si presenta in uno stato di totale abbandono e palesa evidenti criticità funzionali e manutentive. In particolare il solaio superiore (*ndc*: comune al terrazzo panoramico della



## STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA  
54, VIA RIVA RENO 40122 BOLOGNA  
29, VIA SANTO STEFANO 40125 Bologna  
VOCE +39.051.552223  
MAIL studiomarinoni@gmail.com

soprastante unità immobiliare risulta puntellato con cristi metallici ed in parte scartellato.

Allo stato l'unità non risulta abitabile/fruibile;

- Appartamento situato al piano terra (*ndc*: abitazione mq. 116, porticato/terrazzo mq. 68) dotato di ingresso su soggiorno-pranzo con camino, disimpegno, cucina, camera di servizio con bagno, corridoio, camera padronale con bagno, 2 camere e bagno; il bene si completa di loggia porticata e terrazza panoramica. L'unità in analisi pur palesando i limiti estetici e finiture derivanti dall'epoca di edificazione risulta avere un certo fascino vuoi per l'importante zona giorno vuoi per le aree esterne che offrono una suggestiva vista della pineta circostante e in lontananza del mare;
- Mansarda situata al piano primo (*ndc*: abitazione mq. 40, terrazzo mq. 62) dotata di vano open-space, cucina, bagno con anti e due vani soffitta (*ndc*: con altezza non abitabile) oltre ad una terrazza panoramica. Anche in questo caso il bene in analisi, pur palesando i limiti estetici e finiture derivanti dall'epoca di edificazione, si avvale di una terrazza/lastrico solare che offre una suggestiva vista della pineta circostante e in lontananza del mare;

### Situazione catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricato di Grosseto le unità immobiliari in questione risultano così identificate:

- Monolocale. Comune di Castiglione della Pescaia, foglio 77, particella 393, subalterno 3, categoria A/7, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale mq. 36, rendita € 197,54;
- Appartamento. Comune di Castiglione della Pescaia, foglio 77, particella 393, subalterno 2, categoria A/7, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq. 173, rendita € 1.859,24;



## STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA  
54, VIA RIVA RENO 40122 BOLOGNA  
29, VIA SANTO STEFANO 40125 Bologna  
VOCE +39.051.552223  
MAIL studiomarinoni@gmail.com

- Mansarda. Comune di Castiglione della Pescaia, foglio 77, particella 393, subalterno 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale mq. 46, rendita € 263,39.

L'area pertinenziale a giardino, individuata al catasto fabbricato con il subalterno 1, risulta un bene comune ai subalterni 2, 3 e 4; mentre al catasto terreni è individuata come ente urbano di mq. 1.560.

Tutti i summenzionati beni risultano intestati a:

- **[REDACTED]** (c.f. **[REDACTED]**) nata a Bologna il **[REDACTED]**, proprietaria per la quota di 2/8;
- **[REDACTED]** (c.f. **[REDACTED]**) nato a Bologna **[REDACTED]**, proprietario per la quota di 2/8;
- **[REDACTED]** (c.f. **[REDACTED]**) nato a Bologna il **[REDACTED]**, proprietario per la quota di 2/8;
- **[REDACTED]** (c.f. **[REDACTED]**) nato a Bologna il **[REDACTED]**, proprietario per la quota di 2/8.

L'analisi comparativa eseguita tra lo *stato attuale* (ndc: rilevato in sede di sopralluogo) e le *planimetrie catastali* del 2 ottobre 1985 redatte dal Geom. **[REDACTED]** (ndc: il numero di scheda non è leggibile) non ha evidenziato difformità tali da influire sulla determinazione delle rendite catastali.

### Situazione edilizio-urbanistica

In base all'accesso atti svolto presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione della Pescaia il compendio in analisi risulta interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia (costruzione di villa) prat. n. 1870 rilasciata in data 23 agosto 1967;
- Voltura licenza edilizia (costruzione di villa) prat. n. 1870 rilasciata in data 12 giugno 1969;





## STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA  
54, VIA RIVA RENO 40122 BOLOGNA  
29, VIA SANTO STEFANO 40125 Bologna  
VOCE +39.051.552223  
MAIL studiomarinoni@gmail.com

- Licenza edilizia (variante alla costruzione di villa) prat. n. 1870 rilasciata in data 23 gennaio 1970;
- Abitabilità prat. n. 1870 rilasciata in data 16 febbraio 1970;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1654/prat. n. 1256 (ampliamento) rilasciata in data 6 aprile 1996.

Dalla verifica svolta comparando lo *stato di fatto* con lo *stato legittimo* (*ndc*: desumibile dall'elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia in sanatoria n. 1654) si sono rilevate le seguenti difformità edilizie:

- nel Monolocale non è presente la parete divisoria di separazione tra zona giorno e notte;
- nella Mansarda la porta finestra di accesso ad uno dei vani soffitta è stata trasformata in finestra; mentre per accedere a tale ambiente risulta aperta una porta interna dal vano abitativo.

### Valutazione

Premesso che il bene in analisi viene stimato a corpo ovvero non a misura e valutato comune unico cespite immobiliare (*ndc*: il c.t.u. ritiene che proporre separatamente sul mercato le 3 unità immobiliari comprometterebbe la vendibilità dei beni con conseguente riduzione del valore totale) è opinione dello scrivente tecnico estimatore che il più probabile valore di mercato complessivo dei beni in analisi comprensivo dell'area pertinenziale a giardino sia quantificabile in € 960.000,00 (euro novecentosessantamila/00). Si precisa che

### Progetto di divisione

Considerato le disomogenee caratteristiche dei beni oggetto in analisi, i differenti valori estimativi dei singoli cespiti, l'unicità dell'immobile in analisi e le rispettive quote di proprietà dei singoli



## STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA  
54, VIA RIVA RENO 40122 BOLOGNA  
29, VIA SANTO STEFANO 40125 Bologna  
VOCE +39.051.552223  
MAIL studiomarinoni@gmail.com

eredi (*ndc* n. 4 quote ognuna di 2/8 pari ad € 240.000,00) è opinione dello scrivente consulente tecnico d'ufficio che per il compendio immobiliare in questione non sia economicamente conveniente attuare una divisione immobiliare.

### Questione delle masse plurime

Per quanto riguarda la questione delle masse plurime il problema non si pone atteso che tutti i coeredi sono titolare di uguali quote ereditarie sia in relazione all'eredità paterna che all'eredità materna.

### Osservazioni del Consulente di parte

Il consulente tecnico d'ufficio, dopo un'attenta disamina delle *Osservazioni* prodotte dal Consulente di parte, confermando fin d'ora le valutazioni tecnico-economiche esposte nella memoria preliminare d'ufficio, precisa ed evidenzia quanto segue:

### Osservazione dell'Arch. Joseph Goldsmith (c.t. di parte attrice)

Il Collega Goldsmith, in merito alla memoria preliminare, attesta "... che non sia hanno particolari osservazioni ..." salvo evidenziare che nella corte privata della proprietà oggetto di stima grava una servitù di passaggio pedonale a servizio all'attigua villa che ritiene riduca "... il valore degli immobili in quanto comporta una minor privacy dei propri spazi privati". In considerazione di quanto sopra il Consulente attoreo situazione valuta che il più probabile valore complessivo di dei beni in analisi in € 900.000,00 (euro novecentomila/00).

In merito lo scrivente consulente d'ufficio attestando di aver già tenuto conto in sede estimativa della presenza della suddetta servitù di passaggio pedonale (*ndc*: trattasi di servitù di passo indicata nell'atto di compravendita del 15 gennaio 1969 a Ministero Notaio Dott. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ di



## STUDIO MARINONI

PIERFEDERICO MARINONI GEOMETRA  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA  
54, VIA RIVA RENO 40122 BOLOGNA  
29, VIA SANTO STEFANO 40125 Bologna  
VOCE +39.051.552223  
MAIL studiomarinoni@gmail.com

Grosseto) precisa che tale gravame non influisce in modo rilevante in quanto le ville sono dotate, a monte del cancello pedonale comune, di separati camminamenti/scale esterne di accesso. In modo particolare il marciapiede/percorso pedonale che porta all'attigua unità abitativa si sviluppa nella parte inferiore del giardino pertinenziale ai beni [REDACTED] in posizione lontana dal corpo di fabbrica (*ndc*: che risulta ubicato ad una quota più alta essendo il lotto in declivio) ed in parte filtrato da una quinta di verde.

\* \* \* \* \*

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene con la presente relazione, composta da 11 (undici) pagine dattiloscritte e dagli allegati come sotto indicato, di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.ma S.V. per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Bologna, 29 ottobre 2021

Dott. Geom. Pierfederico Marinoni  
Iscritto con il n. 2912 al Collegio  
dei Geometri e Geometri Laureati  
della Provincia di Bologna

#### Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. visure fabbricati /planimetrie catastali;
3. visura terreni/estratto di mappa;
4. elaborato planimetrico/elenco dei subalterni;
5. precedenti edilizi;
6. osservazioni Arch. Goldsmith.

