

CORTE D'APPELLO TRIBUNALE BOLOGNA

SEZIONE CIVILE



Consigliere relatore: GIUDICE Dott.ssa ANTONELLA ALLEGRA

**OGGETTO : CHIARIMENTI SUL VALORE IMMOBILE MILANO
MARITTIMA - causa RG 894-2022**

appellante

[redacted] difeso da :

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

CONTRO

APPELLATI

[redacted]
[redacted]

difesi da:

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

contumaci

[redacted]
[redacted]



Il sottoscritto Arch. Massimo Civinelli iscritto all'ordine Architetti di Ravenna al n° 614 Sez. A, [REDACTED] qualità di CTU per la causa in oggetto vista l'ordinanza del 2-12-2025 e visti gli atti depositati dalle parti espone i seguenti chiarimenti.

Per quanto riguarda l'appartamento di Milano Marittima, aderendo a quanto richiesto dai legali di parte, durante le operazioni peritali, venne rinnovata la perizia di stima dell'immobile e verrà esposta la tabella di stima elaborata dal CTU utilizzata anche per i tentativi di conciliazione esponendo anche la descrizione catastale.

Si ricorda che dalle verifiche effettuate per l'immobile di Milano Marittima, lo stesso risulta regolarizzato con pratica di sanatoria e denuncia di variazione catastale, come da comunicazione, pervenuta dal Comune di Cervia e già depositata agli atti, per cui l'immobile risulta commerciabile.

Individuazione catastale

Appartamento - Foglio 17 mappale 1301 sub 11 cat. A/2, classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale mq 118, totale escluso aree scoperte mq 95, rendita catastale € 1146.53, Viale Zara n. 5, piano 4-5.

Appartamento piano 4 oltre al lastrico solare piano 5, della superficie commerciale di mq 155 circa

Posto macchina di mq 9.60 in uso esclusivo all'appartamento, non censito catastalmente, ricavato all'interno del sub 14 del mapp. 1301 "Bene comune censibile" a seguito di delibera condominiale per assegnazione dei posti auto.

Come accennato l'immobile venne stimato in corso di operazioni peritali riportando nel verbale del 27-05-2024 il valore ricercato.

Dalle ricerche effettuate, presso le agenzie immobiliari e da informazioni raccolte da tecnici in zona di Cervia Milano Marittima, si è potuto stabilire che l'immobile, in quel periodo cioè nel primo semestre del 2024, avrebbe potuto avere un valore di mercato in cifra tonda di euro 850.000,00, somma che poteva essere raggiungibile da un bacino di utenza abbastanza ampio in rapporto all'immobile e al mercato immobiliare di Milano Marittima.



Nell’ambito della ricerca svolta presso le agenzie di intermediazione immobiliare emerse che l’immobile, avrebbe potuto potenzialmente ottenere somme anche più elevate avendo a disposizione un periodo di tempo sufficiente per la pubblicità e la ricerca di un estimatore del particolare bene in argomento.

Il CTU ritenne di elaborare la seguente tabella di stima per il tentativo di conciliazione.

STIMA SUB 11 E POSTO AUTO -
MILANO MARITTIMA

DESTINAZIONE	Mq	Coeff.	Mq ridotti	€/Mq.		TOTALE
					vetustà	
appartamento P. 4°	102,20	1,00	102,20	€ 6.000,00	0,85	€ 521.220,00
balconi coperti P.4° e rip.	49,55	0,50	24,78	€ 6.000,00	0,70	€ 104.055,00
lastrico solare P.5° e rip.	139,00	0,35	48,65	€ 6.000,00	0,70	€ 204.330,00
posto auto uso esclusivo	9,60	0,50	4,80	€ 6.000,00	0,70	€ 20.160,00
TOTALE			180,43			€ 849.765,00

CERVIA- APPARTAMENTO SUB 11 E POSTO AUTO IN CIFRA TONDA € 850.000,00

Stante il fatto che la stima dell’immobile risale al primo semestre del 2024 e che nel frattempo i valori di mercato hanno subito la ripresa dell’inflazione con riduzione del potere di acquisto della moneta, e si è registrato un aumento della domanda, all’interno del mercato immobiliare, perciò non si esclude che l’immobile possa aver acquisito nel frattempo, un aumento del suo valore di mercato sia per aumento della domanda sia a causa dell’inflazione.

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

Tanto si doveva
Russi Li 20-01-2026

Il CTU Arch. Massimo Civinelli



