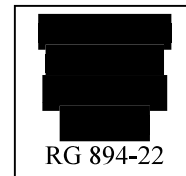


CORTE D'APPELLO TRIBUNALE BOLOGNA
SEZIONE CIVILE



Consigliere relatore: GIUDICE Dott.ssa ANTONELLA ALLEGRA

OGGETTO: STIMA VALORI ATTUALI IMMOBILE MILANO
MARITTIMA E CASALECCHIO DI RENO
causa RG 894-2022

Appellante [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) **difeso da :**

AVV. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro [REDACTED]

difesa da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contumaci

[REDACTED]
[REDACTED]



Il sottoscritto Arch. Massimo Civinelli iscritto all'ordine Architetti di Ravenna al n° 614 Sez. A, con studio in [REDACTED], in qualità di CTU per la causa in oggetto vista l'ordinanza del 20-1-2026, effettuate le verifiche del caso, preso informazioni direttamente presso agenzie immobiliari e visti i valori OMI espone quanto segue.

Per l'immobile di Milano Marittima, si sono registrati negli ultimi due anni aumenti dei valori di mercato che hanno comunque avuto oscillazioni ed andamento volatile che le agenzie immobiliari prevedono per l'immediato prossimo futuro come un momento di rallentamento se non di stagnazione, che potrebbero erodere i margini degli aumenti di cui sopra, per cui stante le condizioni attuali si ritiene di confermare ad oggi il valore stimato nel primo semestre 2024.

A fronte di quanto sopra per l'immobile censito al catasto al Comune di Cervia

- 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
- 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.

Appartamento piano 4° oltre al lastrico solare piano 5°, come da tabella metrica delle superfici ragguagliate sotto riportata, si precisa che il posto auto non essendo identificato al catasto con un singolo subalterno, non potrà essere venduto in modo autonomo, in quanto assegnato all'appartamento, con delibera assembleare.

Si conferma ad oggi un valore di mercato in cifra tonda di euro 850.000,00, somma che potrebbe essere raggiungibile da un bacino di utenza abbastanza ampio in rapporto all'immobile e al mercato immobiliare di Milano Marittima.



Si riporta la tabella di stima delle superfici ragguagliate con riparte delle quote in proprietà .

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





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





IN

[illegible]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tanto si doveva
Russi Li 28-01-2026

Il CTU Arch. Massimo Civinelli



Si allega:

- Planimetria catastale appartamento Milano Marittima

[REDACTED]

