CORTE D'APPELLO TRIBUNALE BOLOGNA

[redacted]
RG 894-22

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]

CONTRO APPELLATI

[redacted]

difesi da:

[redacted]

contumaci

[redacted]

****

Arch. Massimo Civinelli
[redacted]
Iscritto Geometri Ra. N° 1052 ; Perito Agrario ; iscritto Certificatori Energetici RER n° 7898; CTU Trib. Ra n° 77
*Iscritto all'Ordine Architetti Ra. n° 614 Sez. A - **Laurea Magistrale in Architettura** paesaggio e sostenibilità*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMO CIVINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5888036efeaa9057d1ae466a46b80dc8

Il sottoscritto Arch. Massimo Civinelli iscritto all'ordine Architetti di Ravenna al n° 614 Sez. A, [redacted] in 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.

Arch. Massimo Civinelli
Via Cavour 14- 48026 Russi (RA) – Tel. e Fax 0544 580515 cell. 3496236794 e-mail geotecrussi@gmail.com
Iscritto Geometri Ra. N° 1052 ; Perito Agrario ; iscritto Certificatori Energetici RER n° 7898; CTU Trib. Ra n° 77
*Iscritto all'Ordine Architetti Ra. **n. 614 Sez. A - Laurea Magistrale in Architettura** paesaggio e sostenibilità*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMO CIVINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5888036efeaa9057d1ae466a46b80dc8

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.	vetustà	TOTALE
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]

Arch. Massimo Civinelli

[redacted]

Iscritto Geometri Ra. N° 1052 ; Perito Agrario ; iscritto Certificatori Energetici RER n° 7898; CTU Trib. Ra n° 77

*Iscritto all'Ordine Architetti Ra. n° 614 Sez. A - **Laurea Magistrale in Architettura** paesaggio e sostenibilità*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMO CIVINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5888036efeaa9057d1ae466a46b80dc8

[redacted] comproprietari , oppure di un singolo comproprietario ma delegato da tutti gli altri.

- [redacted] Le planimetrie catastali che andranno presentate per la rettifica rispetto allo stato di fatto, non sono intestate a tutti i comproprietari ma ci sono porzioni di immobile che sono intestate singolarmente ad alcuni di loro.
- [redacted] Le porzioni in ampliamento dei locali cantina al piano primo sottostrada non sono censite e dovranno essere condivise da tutti i partecipanti.

[redacted] Il riferimento al nuovo D.L "salva casa" 69 del 29-05-2024 si precisa che la normativa, come recepita dalla Regione Emilia Romagna nella legge RER n° 5 del 25-07-2025, portando modifiche alla legge RER 23/2004, e legge RER 15 del 2013 ha inciso negativamente nell'ambito delle sanatorie, in quanto si dovranno necessariamente effettuare verifiche strutturali e antisismiche anche per quelle opere ricadenti nelle tolleranze di legge, per cui dovrà essere fatta una nuova valutazione complessiva della sanatoria, che non riguarda il solo aspetto edilizio ed urbanistico, ma anche l'aspetto strutturale ed antisismico, richiedendo la normativa la doppia verifica cioè la conformità anche strutturale e antisismica al momento della realizzazione dell'abuso e al momento della domanda di sanatoria, delle strutture portanti, oltre che delle porzioni ricadenti nelle tolleranze di legge, anche tramite interventi conformativi.

Si segnala inoltre che il cosiddetto decreto "salva casa" ha in pratica raddoppiato le sanzioni per la sanatoria rispetto alle sanzioni precedentemente applicate dalla normativa della RER.

Tanto si doveva

Russi Li 20-01-2026

Il CTU Arch. Massimo Civinelli

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI RAVENNA
614
MASSIMO CIVINELLI
ARCHITETTO

Arch. Massimo Civinelli
Via Cavour 14- 48026 Russi (RA) – Tel. e fax 0544 580515 cell. 3496236794 e-mail geotecrussi@gmail.com
Iscritto Geometri Ra. N° 1052 ; Perito Agrario ; iscritto Certificatori Energetici RER n° 7898; CTU Trib. Ra n° 77
*Iscritto all'Ordine Architetti Ra. **n. 614 Sez. A - Laurea Magistrale in Architettura** paesaggio e sostenibilità*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMO CIVINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5888036efeaa9057d1ae466a46b80dc8