CORTE D'APPELLO TRIBUNALE BOLOGNA

SEZIONE CIVILE

RG 894-22

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]

contro [redacted]

difesa da:

[redacted]

contro [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, 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.

Arch. Massimo Civinelli

Via Cavour 14- 48026 Russi (RA) – Tel. e Fax 0544 580515 cell. 3496236794 e-mail [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

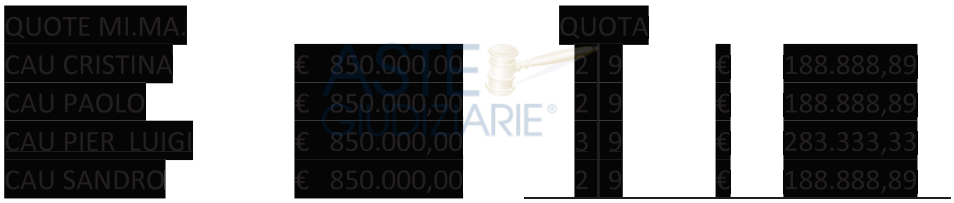
Firmato Da: MASSIMO CIVINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5888036efeaa9057d1ae466a46b80dc8

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.	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



****

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

Per quanto attiene all'immobile di **Casalecchio di Reno** dovranno essere regolarizzate le difformità già note, sia catastali che edilizie urbanistiche e dall'entrata in vigore del decreto "SALVACASA" l'immobile andrà regolarizzato anche dal punto di vista strutturale.

Le spese per la regolarizzazione dell'immobile graveranno quindi sul compendio immobiliare; La stima tiene conto dell'immobile come se fosse già regolarizzato e conformemente agibile.

Le unità immobiliari sono censite al **Catasto Fabbricati** della Provincia di Bologna come segue:

Comune di Casalecchio di Reno

- foglio 19, mappale 769, **sub 2, cat. C/6**, classe 3, consistenza mq 15, superficie catastale mq 17, rendita catastale € 97.61, Via Porrettana n. 20/2, piano terra
- foglio 19, mappale 769, **sub 3, cat. C/6**, classe 3, consistenza mq 26, superficie catastale mq 30, rendita catastale € 169.19, Via Porrettana n. 20/2, piano terra
- foglio 19, mappale 769, **sub 34, cat. C/2**, classe 3, consistenza mq 69, superficie catastale mq 80, rendita catastale € 228.07, Via Porrettana n. 20/2, piano primo sottostrada
- foglio 19, mappale 769, **sub 35, cat. A/3**, classe 2, consistenza vani 10.5, superficie catastale mq 254, totale escluse aree scoperte mq 252, rendita catastale € 1084.56, Via Porrettana n. 20/2, piano terra

Effettuata la verifica dei valori di beni simili in vendita, nella zona e viste le quotazioni immobiliari OMI, si ritiene di confermare la stima già elaborata per i vari tentativi di conciliazione.

Si espongono le tabelle delle superfici ragguagliate ed i valori applicati con riparto in base alle quote di proprietà.

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

STIMA CASALECCHIO DI RENO f 19 map 769 sub 35 - sub 34 sub 3 sub 2

PT deposito sub 34 escluso locale Facc	67,60	1,00	67,60	€ 2.000,00	0,80	€ 92.160,00
appartamento sub 35 Pier Luigi al netto degli ex garage Sandro e Cristina	254,40	1,00	254,40	€ 3.000,00	0,90	€ 686.880,00
terrazzo	13,91	0,40	5,56	€ 2.000,00	0,90	€ 10.015,20
balcone	6,34	0,40	2,54	€ 2.000,00	0,90	€ 4.564,80
TOTALE			320,10			€ 793.620,00

Si stima il Sub 35 in cifra tonda euro 794.000,00

QUOTE CASALECCHIO		QUOTA	
CAU CRISTINA	€ 794.000,00	2 18	€ 88.222,22
CAU PAOLO	€ 794.000,00	2 18	€ 88.222,22
CAU PIER LUIGI	€ 794.000,00	12 18	€ 529.333,33
CAU SANDRO	€ 794.000,00	2 18	€ 88.222,22
			€ 794.000,00

STIMA CASALECCHIO DI RENO f 19 map 769 sub 11 INGRESSO - COMUNE A TUTTI

ingresso comune p.t	32,40	0,60	19,44	€ 2.000,00	0,85	€ 33.048,00
TOTALE			19,44			€ 33.048,00

STIMA CASALECCHIO DI RENO f 19 map 769 sub 11 INGRESSO - COMUNE A TUTTI

			IN CIFRA TONDA	€ 33.000,00
QUOTE CASALECCHIO		QUOTA		
CAU CRISTINA	€ 33.000,00	2 18		€ 3.666,67
CAU PAOLO	€ 33.000,00	2 18		€ 3.666,67
CAU PIER LUIGI	€ 33.000,00	12 18		€ 22.000,00
CAU SANDRO	€ 33.000,00	2 18		€ 3.666,67

CASALECCHIO GARAGE E CANTINA IN USO A CRISTINA

cantina uso Cristina	12,45	0,60	7,47	€ 2.000,00	0,85	€ 12.699,00
garage pt sub 2 parte	17,50	1,00	17,50	€ 1.800,00	0,85	€ 26.775,00
TOTALE			24,97			€ 39.474,00

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

IN CIFRA TONDA					
CASALECCHIO GARAGE E CANTINA IN USO A CRISTINA				QUOTA	
CAU CRISTINA	€	40.000,00		2 18	€ 4.444,44
CAU PAOLO	€	40.000,00		2 18	€ 4.444,44
CAU PIER LUIGI	€	40.000,00		12 18	€ 26.666,67
CAU SANDRO	€	40.000,00		2 18	€ 4.444,44
					€ 40.000,00

CASALECCHIO E CANTINA IN USO A SANDRO						
garage piano terra	16,65	1,00	16,65	€ 1.500,00	0,85	€ 21.228,75
collegato al sub 2						
cantina in uso a Sandro	3,00	0,60	4,80	€ 1.800,00	0,85	€ 7.344,00
TOTALE			21,45			€ 28.572,75

in cifra tonda						€ 29.000,00
CASALECCHIO GARAGE E CANTINA IN USO A SANDRO				QUOTA		
CAU CRISTINA	€	29.000,00		2	18	€ 3.222,22
CAU PAOLO	€	29.000,00		2	18	€ 3.222,22
CAU PIER LUIGI	€	29.000,00		12	18	€ 19.333,33
CAU SANDRO	€	29.000,00		2	18	€ 3.222,22
						€ 29.000,00

***

Si stima complessivamente il valore di mercato ad oggi dei subalterni, che compongono il compendio di Casalecchio di Reno oggetto di perizia che ammonta in cifra tonda a **complessivi euro 896.000,00** così distinti:

- Appartamento Pierluigi Cau e deposito (sub 35-34-3-2) € 794.000,00
- Sub 11 ingresso comune a tutti € 33.000,00
- Garage e cantina in uso a Cristina Cau , sub 2 parte € 40.000,00
- Garage (ex sub14) e cantina in uso a Sandro Cau, e parte Sub 2 € 29.000,00

***

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

In considerazione del fatto che l'appartamento Sub 35, in cui risiede Cau Pierluigi, è composto anche dai garages di Sandro Cau e Cristina Cau, (non ricompresi nella causa) si ritiene utile, per il tentativo di conciliazione disposto dal Giudice, esprimere una valutazione anche per il:

- sub 20 garage intestato a Cristina Cau
- sub 21 garage intestato a Sandro Cau

CAU CRISTINA GARAGE SUB 20	mq	14,80	€	1 200,00	€	17 760,00
in cifra tonda euro 18.000,00						

CAU SANDRO GARAGE SUB 21	mq	15,80	€	1 200,00	€	18 960,00
in cifra tonda euro 19.000,00						

Tanto si doveva

Il CTU Arch. Massimo Civinelli

Russi Li 28-01-2026

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

Si allega:

- Planimetria catastale appartamento Milano Marittima
- Grafico piante Casalecchio di Reno

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