

STUDIO TECNICO BERNI
BERNI Fabio Architetto
47121 FORLÌ

Via G.R. Paulucci Ginnasi n.8
Tel. – Fax 0543 35063
arch.berni@virgilio.it
fabio.berni@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. Fabio SANTORO

RELAZIONE INTEGRATIVA
relativa alla procedura all'Esecutiva Immobiliare
N. 06/2023 RG. ES.

PROMOSSA DA

[REDACTED]

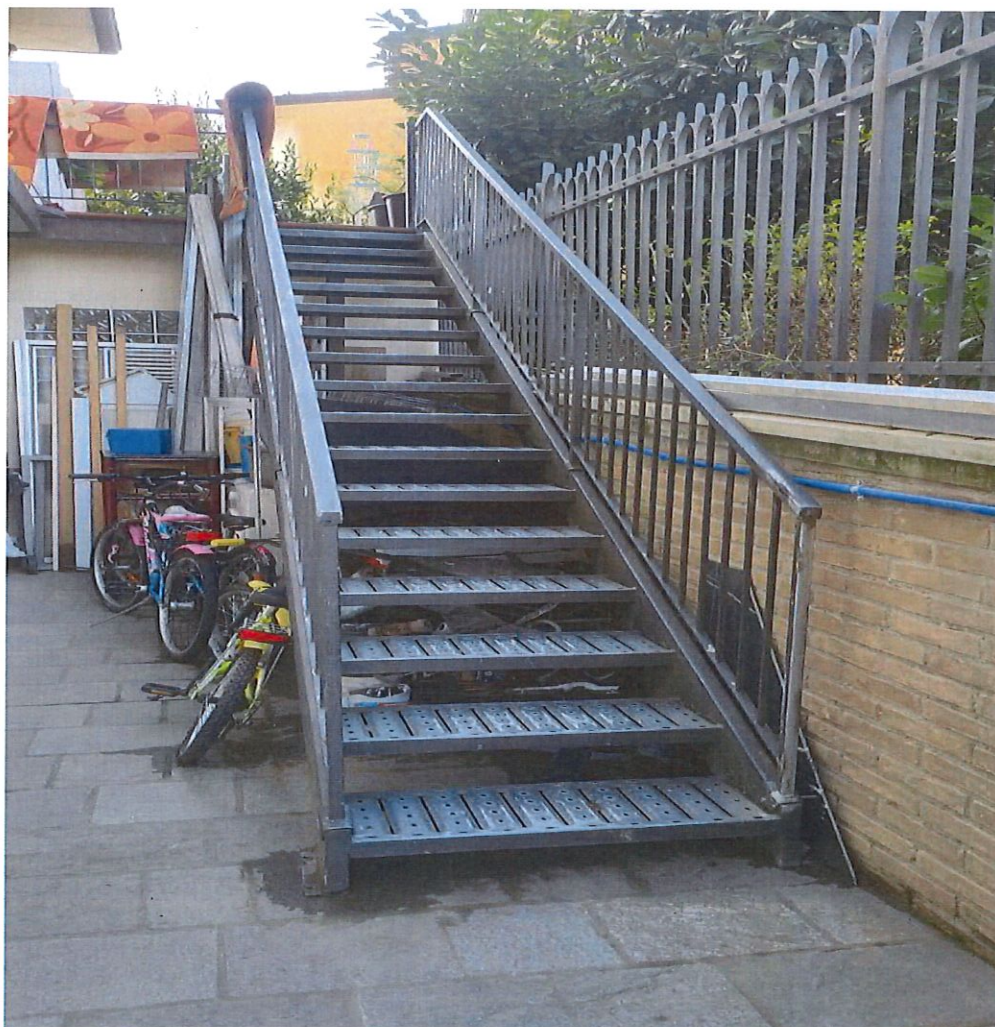
CONTRO

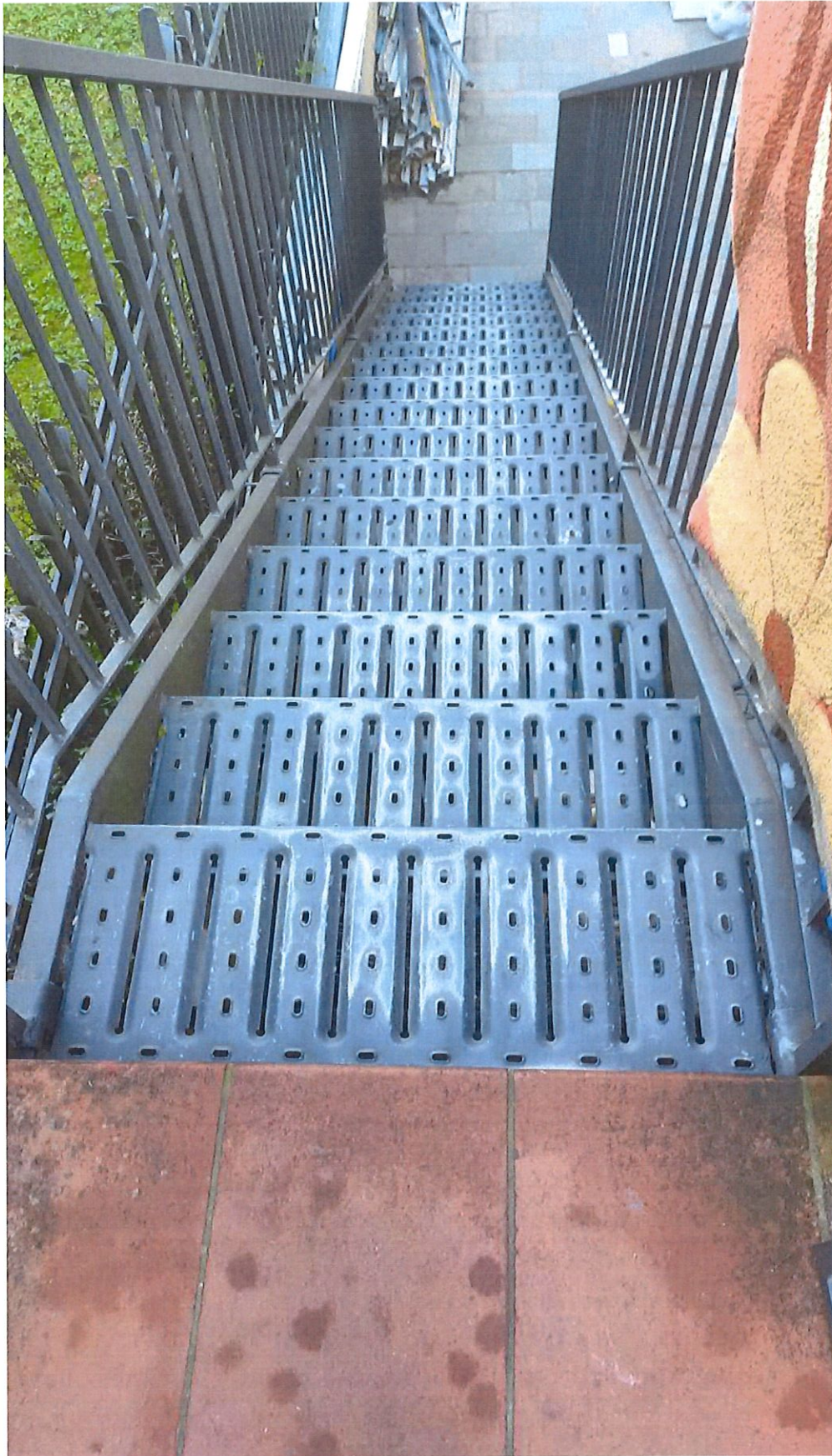
[REDACTED]

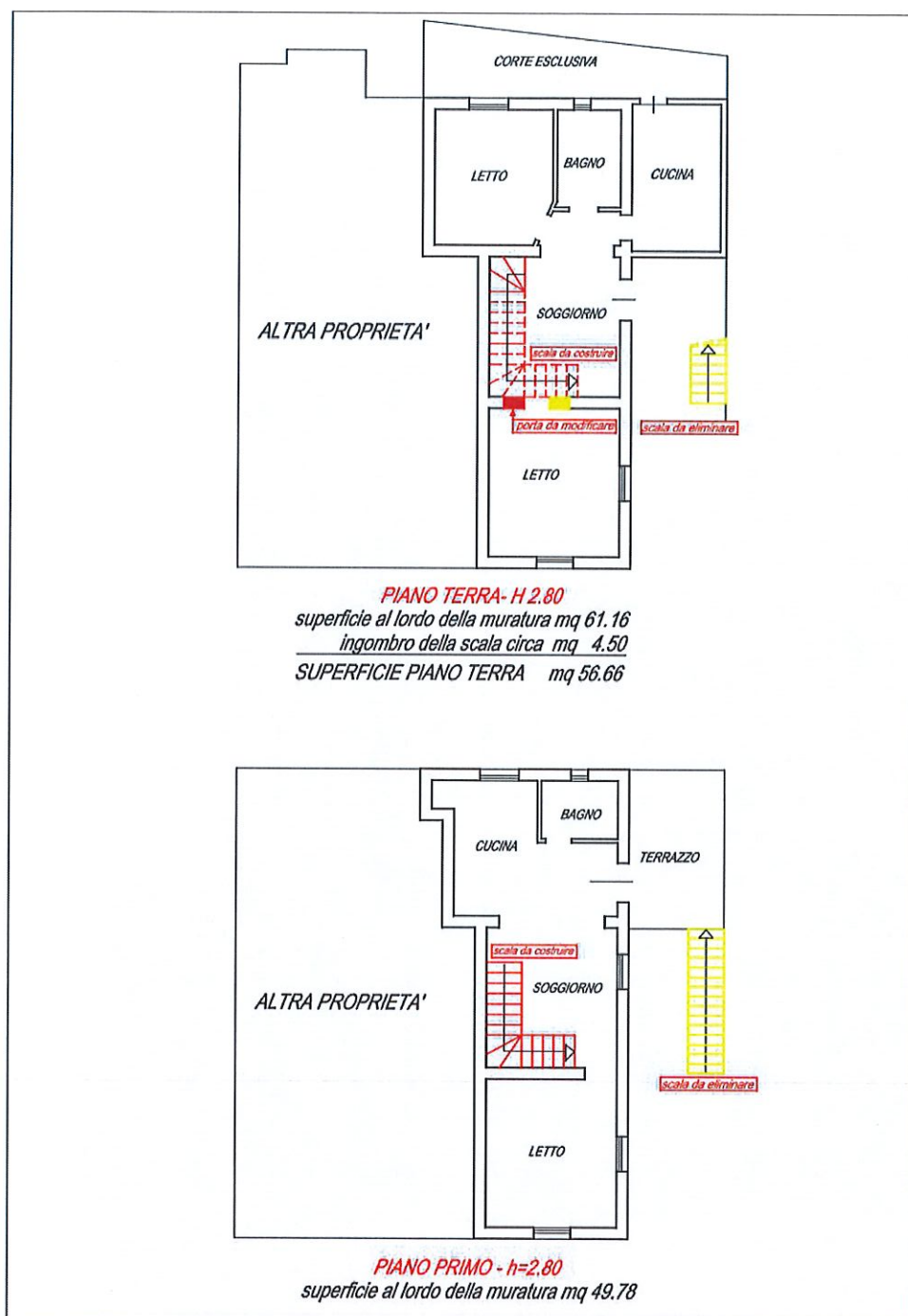
Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

Forlì, 08 Aprile 2025

In relazione all'entrata in vigore di recente normativa riguardante l'edificazione di scale esterne agli edifici, mi sono confrontato con il comune di Mercato Saraceno ed è emerso che la scala esterna di accesso all'unità immobiliare situata al primo piano ed identificata con il subalterno 7 risulta, ad oggi irregolare, in quanto pur essendo una struttura mobile autoportante contro-terra, non rispetta la distanza dai confini; da normativa, oggi, qualsiasi tipo di scala, a sbalzo, a terra o contro-terra con struttura autoportante mobile, deve rispettare la distanza dal confine (la scala oggetto di esecuzione è collocata in aderenza al confine). Tale situazione non è sanabile pertanto la scala andrà rimossa e si renderà necessario realizzare una scala interna al fabbricato per accedere al piano primo; così operando, l'unità al piano terra, identificata con il subalterno 6 graffato al sub 11, lotto n.1 non rispetta più i requisiti relativi alla normativa igienico sanitaria vigente e pertanto si rende necessario effettuare una fusione delle due unità immobiliari (lotto 1 e lotto 2) al fine di creare una unica unità immobiliare.







La realizzazione di una scala interna per collegare i due piani comporta un diverso utilizzo di due vani, così come ipotizzato nell'elaborato grafico di cui sopra, con un deprezzamento stimato del 10% del valore complessivo dei due appartamenti stimato nella precedente perizia:

Lotto n. 1: € 71.679,50 + Lotto n. 2: € 67.112,50 = € 138.792,00

Deprezzamento 10% = - € 13.879,20
 = € 124.912,80

Riduzione per vendita forzata 10% = - € 12.491,28

Valore stimato = € 112.421,52

Al suddetto importo devono essere detratti € 30.000,00 per la realizzazione delle opere necessarie alla fusione dei due appartamenti ed alla eliminazione della scala esterna, compreso le relative spese tecniche.

€ 112.421,52 - € 30.000,00 = € 82.421,52 che arrotondato ad € **80.000,00** (OTTANTAMILA/00) rappresenta il più probabile valore di mercato e verrà inserito nel nuovo allegato A.

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico affidatomi.

L'esperto estimatore

Arch. Fabio Berni

