

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **79/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. VINCENZO LANDOLFI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE **Lotto Unico 001 – corpo A e corpo B**

Esperto alla stima: Arch. Fioravante Colella
Codice fiscale: CLLFVN71A21B963A
Studio in: Via Ennio Goduti 41 - 82100 Benevento
Telefono: 3475877451
Email: fioravante.colella@gmail.com
Pec: fioravante.colella@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Serpentara 12/13 - centro urbano - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: corpo A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

1. [REDACTED] Diritto di:

Proprieta' per 1000/1000, foglio 15, particella 411, subalterno 1

foglio 15, particella 416, subalterno 2

foglio 15, particella 421, subalterno 3

foglio 15, particella 2145, subalterno 3

Corpo: corpo B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

1. [REDACTED] Diritto di:

Proprieta' per 1000/1000, foglio 15, particella 412, subalterno 1

foglio 15, particella 418, subalterno 1

foglio 15, particella 419, subalterno 1

foglio 15, particella 420, subalterno 1

foglio 15, particella 421, subalterno 5

2. Stato di possesso

Bene: Via Serpentara 12/13 - centro urbano - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: corpo A

Possesso: Libero

Corpo: corpo B

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Serpentara 12/13 - centro urbano - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: corpo A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: corpo B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Serpentara 12/13 - centro urbano - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001



5. Comproprietari

Beni: Via Serpentara 12/13 - centro urbano - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: corpo A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: corpo B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Serpentara 12/13 - centro urbano - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: corpo A

Misure Penali: NO

Corpo: corpo B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Serpentara 12/13 - centro urbano - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: corpo A

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: corpo B

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: Via Serpentara 12/13 - centro urbano - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Valore complessivo intero:

Corpo A + Corpo B =

= 131.000,00 (centotrentunomila.00 euro)

Beni in Airola (BN)
centro urbano
Via Serpentara 12/13

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: corpo A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: centro urbano, Via Serpentara 12/13

Note: Dati identificativi: Comune di AIROLA (A110) (BN) Foglio 15 Particella 411 Subalterno 1 Foglio 15 Particella 416 Subalterno 1 Foglio 15 Particella 421 Subalterno 3 Foglio 15 Particella 2145 Subalterno 3

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 15, particella 411, subalterno 1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 15, particella 416, subalterno 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 15, particella 421, subalterno 3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 15, particella 2145, subalterno 3

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile possiede i seguenti Dati identificativi Comune di AIROLA (A110) (BN) Foglio 15 Particella 411 Subalterno 1 Foglio 15 Particella 416 Subalterno 1 Foglio 15 Particella 421 Subalterno 3 Foglio 15 Particella 2145 Subalterno 3 va rilevato che ad ognuna delle particelle e subalterni correlati corrisponde lo stesso immobile, ovvero a tutte le particelle e relativi subalterni sopra indicati corrisponde la medesima planimetria catastale.

Note generali: Dovrà essere regolarizzata la situazione catastale accorpando, tramite docfa, le particelle di cui si compone l'immobile

Identificativo corpo: corpo B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: centro urbano, Via Serpentara 12/13

Note: Dati identificativi: Comune di AIROLA (A110) (BN) Foglio 15 Particella 412 Subalterno 1 Foglio 15 Particella 418 Subalterno 1 Foglio 15 Particella 419 Subalterno 1 Foglio 15 Particella 420 Subalterno 1 Foglio 15 Particella 421 Subalterno 5

Quota e tipologia del diritto

1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 15, particella 412, subalterno 1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 15, particella 418, subalterno 1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1.

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 15, particella 419, subalterno 1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1.

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 15, particella 420, subalterno 1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1.

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 15, particella 421, subalterno 5

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile possiede i seguenti Dati identificativi: Comune di AIROLA (A110) (BN) Foglio 15 Particella 412 Subalterno 1 Foglio 15 Particella 418 Subalterno 1 Foglio 15 Particella 419 Subalterno 1 Foglio 15 Particella 420 Subalterno 1 Foglio 15 Particella 421 Subalterno 5 va rilevato che ad ognuna delle particelle e subalterni correlati corrisponde lo stesso immobile, ovvero a tutte le particelle e relativi subalterni sopra indicati corrisponde la stessa planimetria catastale.

Note generali: Dovrà essere regolarizzata la situazione catastale accorpando, tramite docfa, le particelle di cui si compone l'immobile.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Beni in Airola (BN) alla via Serpentara n. 12/13. Il Comune di Airola è situato ai piedi del Monte Taburno. La viabilità della zona permette di immettersi rapidamente verso la Strada Statale Appia o sulla Strada Fondovalle Isclero, garantendo i collegamenti stradali verso Benevento, Caserta e l'area di Napoli. Via Serpentara è una strada che si trova in una posizione di cerniera tra il centro cittadino storico/commerciale e le prime propaggini collinari e pianeggianti che circondano il comune, da tale posizione è possibile raggiungere in pochi minuti a piedi o in auto il cuore di Airola (come l'area di Corso Principe di Napoli e Corso Caudino). Nel raggio di circa 500-800 metri si concentrano istituti scolastici, uffici pubblici, supermercati, attività commerciali di vicinato, bar e farmacie.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: storico Acquedotto Carolino di Vanvitelli e i percorsi naturalistici del Parco Regionale del Taburno Camposauro.

Attrazioni storiche: Castello Medievale sul Monteoliveto.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: corpo A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Airola (BN), Via Serpentara 12/13

Libero

Identificativo corpo: corpo B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Airola (BN), Via Serpentara 12/13

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata contro ; Note: Le formalità sono quelle derivanti dalla presente procedura esecutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: corpo A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata contro ; Note: Le formalità sono quelle derivanti dalla presente procedura esecutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: corpo B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: corpo A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Airola (BN), Via Serpentara 12/13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: corpo B
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Airola (BN), Via Serpentara 12/13
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Gli immobili risultano non abitati e in stato di abbandono, non sono presenti servizi igienici ne impianti di alcun genere, gli immobili allo stato non sono abitabili. L'ottenimento della conformità edilizia è subordinato alla richiesta di titoli abilitativi agli enti competenti.

Dati precedenti relativi ai corpi: corpo A

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Gli immobili risultano non abitati e in stato di abbandono, non sono presenti servizi igienici ne impianti di alcun genere, gli immobili allo stato non sono abitabili. L'ottenimento della conformità edilizia è subordinato alla richiesta di titoli abilitativi agli enti competenti.

Dati precedenti relativi ai corpi: corpo B

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n.2 del 12.01.2005
Zona omogenea:	Zona A Residenziale di Risanamento e Restauro Conservativo - Piani Particolareggiati
Norme tecniche di attuazione:	Norme tecniche di attuazione Allegate alla Variante di adeguamento al Piano Regolatore Generale. art. 10 : DISCIPLINA URBANISTICA DELLE ZONE OMOGENEE comma 1. Zona A : CENTRO STORICO pagine da 14 a 16.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Altezza massima ammessa:	max 12 ml e comunque non superiore ai fabbricati circostanti
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile non possiede i requisiti per l'abitabilità, per il ritorno alla condizione d'uso residenziale è necessario predisporre un progetto urbanistico di recupero dell'immobile, in uno ad un progetto di recupero strutturale ed impiantistico.

Regolarizzabili mediante: progetto urbanistico e strutturale

L'immobile non possiede i requisiti per l'abitabilità, per il ritorno alla condizione d'uso residenziale è necessario predisporre un progetto urbanistico di recupero dell'immobile, in uno ad un progetto di recupero strutturale ed impiantistico.

Dati precedenti relativi ai corpi: corpo A

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n.2 del 12.01.2005
Zona omogenea:	Zona A Residenziale di Risanamento e Restauro Conservativo - Piani Particolareggiati
Norme tecniche di attuazione:	Norme tecniche di attuazione Allegate alla Variante di adeguamento al Piano Regolatore Gener-

	ale. art. 10 : DISCIPLINA URBANISTICA DELLE ZONE OMOGENEE comma 1. Zona A : CENTRO STORICO pagine da 14 a 16.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Altezza massima ammessa:	max 12 ml e comunque non superiore ai fabbricati circostanti
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile non possiede i requisiti per l'abitabilità, per il ritorno alla condizione d'uso residenziale è necessario predisporre un progetto urbanistico di recupero dell'immobile, in uno ad un progetto di recupero strutturale ed impiantistico.

Dati precedenti relativi ai corpi: corpo B

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **corpo A**

- Corpo A: Un'unità minima di 1,5 vani catastali con una superficie totale di 26 mq situata interamente al piano terra. L'immobile in questione, sebbene possieda quali dati identificativi 4 particelle e relativi subalterni, si compone di un vano e di un cortile comune scoperto interni ad una corte al piano terreno di un edificio di antica costruzione. L'accesso al palazzetto si situa lungo la via Serpentara al civico 12. La porzione di corte comune tramite la quale si accede al vano terraneo serve anche quale accesso ad altri vani sia al piano terra che al piano superiore. Il vano ha una superficie netta di circa 16 mq ed una altezza utile interna di circa 2.80 ml, l'ingresso è dal cortile lungo il lato nord, il vano ha una finestra prospiciente la via Serpentara, vi è, non riportata in planimetria catastale una apertura con una porta in legno che collega al vano confinante (facente parte del corpo B della presente perizia estimativa). Lo stato generale di conservazione è pessimo, le finiture sono in stato di degrado. Non sono presenti impianti.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26,00**
E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.8

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'ala a sud del fabbricato a corte con ingresso su via Serpentara, interamente oggetto della presente procedura, si presenta in condizioni generali che vanno dal pessimo allo stato di rudere.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza catastale del corpo è di n. 1,5 vani. Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 1,5 vani

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	26,00	1,00	26,00
		26,00		26,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

corpo

A

1. Cortile

Valore a corpo: € 0

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **corpo B**

- Corpo B (Fusione di subalterni): 8 vani catastali con una superficie totale di 170 mq disposta su più livelli (Piano Terra, Ammezzato e Primo).
- L'immobile in questione, sebbene possieda quali dati identificativi 5 particelle e relativi subalterni, ha una sola planimetria catastale. Il compendio, qui denominato corpo B, è composto da 12 vani e da una corte comune al corpo A della presente perizia, invece la consistenza riportata in visura catastale è di 8 vani. Salvo un vano terraneo, facente parte della consistenza descritta in perizia al corpo A, il complesso occupa tutto il lato a nord del palazzetto a corte con ingresso da via Serpentara 13. Esso si sviluppa su tre livelli. piano terra, ammezzato e piano primo, tutti i vani hanno l'ingresso dall'esterno ovvero dalla corte comune. Da via Serpentara al civico n. 13 un arco di antica fattura conduce alla corte ove, sull'intero lato nord, sono ubicati i vani oggetto di procedura. Subito a sinistra si trova il primo dei vani in questione indicato in planimetria catastale come deposito. Tale deposito è sottoposto al piano stradale di circa sessanta centimetri, è privo di aperture esclusa quella di ingresso, la copertura del vano è a volta, lo stato di conservazione è pessimo e vi sono accatastati pneumatici usati e altri materiali di scarto. Ancora sul lato sinistro, sotto l'arco di ingresso, si trova l'accesso ad un altro piccolo vano indicato come ripostiglio in planimetria ed anch'esso in pessimo stato di conservazione, la porta d'accesso è alta circa 80 cm. Proseguendo sul lato sinistro si accede ad un passaggio all'aperto, in planimetria catastale indicato come cortile comune. Il cortile conduce a tutti i restanti vani componenti il corpo oggetto di stima, al pianoterra si trovano, oltre al deposito ed al ripostiglio innanzi citati, altri tre vani, tutti con accesso dal cortile e non collegati tra loro. I tre vani sono indicati in planimetria catastale come; cucina, ripostiglio e deposito. Dei tre vani, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, il deposito ed il piccolo ripostiglio non hanno la copertura perchè crollata in epoca non determinabile. Ancora dal cortile sono presenti due scale. la prima conduce ai vani prospicienti la via Serpentara, prospetto principale, percorsa la prima rampa di 6 gradini in pietra si trova il primo vano. In tale vano è crollato il solaio in travi di legno. Il solaio crollato costituiva il pavimento di un vano sovrastante, indicato in planimetria come letto, anche nel vano sovrastante la copertura, a falde, è crollata, quindi questa parte di edificio, prospiciente la via serpentara non possiede la copertura perchè crollata. Dal primo pianerottolo si percorre una altra rampa che conduce sulla sinistra ad un piccolo wc esterno ed inagibile, e di fronte ad una sala sovrastante l'arco di accesso al fabbricato e con porta finestra sull'ingresso da via serpentara, anche questo vano è inagibile, esso è collegato da una rampa di 6 gradini al vano con la copertura crollata innanzi citato. Tornando al cortile comune si percorre una doppia rampa di scale che porta ad una loggetta al piano primo, da tale loggetta si accede a due vani comunicanti, in planimetria indicati come vani letto. Sulla loggetta trova posto una scaletta a chiocciola che conduce alla copertura piana dei due vani letto, la copertura piana è costituita da solaio laterocementizio probabilmente edificato successivamente alla costruzione originaria del resto del fabbricato. Lo stato generale dei luoghi è di degrado e fatiscenza e non vi sono le condizioni di abitabilità, inoltre i vani ubicati sul fronte principale mancano anche della copertura e di un solaio, parzialmente crollati.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **170,00**

E' posto al piano: Terra, piano ammezzato e piano primo.

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. L'altezza interna media dei vani è di 3 ml.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'ala a sud del fabbricato a corte con ingresso su via Serpentara, interamente oggetto della presente procedura, si presenta in condizioni generali che vanno dal pessimo allo stato di rudere.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza catastale del corpo è di n. 8 vani. Categoria A/2a), Classe 5

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale A 2	sup lorda di pavimento	170,00	1,00	170,00
		170,00		170,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

corpo

B

1. Cortile

Valore a corpo: € 0

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****corpo A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 18.200,00.

In una stima sintetica a vista, il valore di mercato complessivo (V_m) si ottiene attraverso il procedimento per comparazione diretta, moltiplicando la superficie commerciale complessiva (o la consistenza) per un valore unitario medio di mercato decurtato in base al forte degrado:

Considerando il comune di Airola in provincia di Benevento, le quotazioni OMI per abitazioni di tipo civile (A/2) in stato conservativo scadente o in zone centrali/semicentrali oscillano generalmente in una forbice indicativa tra 650 €/mq e 1000 €/mq.

La condizione conservativa pessima impone un drastico abbattimento del valore ordinario di mercato calcolato come coefficiente di abbattimento dovuto al fattore degrado ed alla necessità di considerare i costi necessari al ripristino dell'immobile.

Per la stima definitiva l'unico valore che aumenta l'appetibilità è la possibilità di integrare i corpi costituenti l'immobile.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	26,00	€ 700,00	€ 18.200,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo**€ 18.200,00**

Valore corpo

€ 0,00

Valore Accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 0,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 18.200,00

corpo B. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 119.000,00.

In una stima sintetica a vista, il valore di mercato complessivo (V_m) si ottiene attraverso il procedimento per comparazione diretta, moltiplicando la superficie commerciale complessiva (o la consistenza) per un valore unitario medio di mercato decurtato in base al forte degrado:

Considerando il comune di Airola in provincia di Benevento, le quotazioni OMI per abitazioni di tipo civile (A/2) in stato conservativo scadente o in zone centrali/semicentrali oscillano generalmente in una forbice indicativa tra 650 €/mq e 1000 €/mq.

La condizione conservativa pessima impone un drastico abbattimento del valore ordinario di mercato calcolato come coefficiente di abbattimento dovuto al fattore degrado ed alla necessità di considerare i costi necessari al ripristino dell'immobile.

Per la stima definitiva l'unico valore che aumenta l'appetibilità è la possibilità di integrare i corpi costituenti l'immobile.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

residenziale A 2 170,00

€ 700,00

€ 119.000,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo**€ 119.000,00**

Valore corpo

€ 0,00

Valore Accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 0,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 119.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile	26,00	€ 0,00	€ 18.200,00
corpo B	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile	170,00	€ 0,00	€ 119.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 1.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 131.000,00Data generazione:
03-07-2026L'Esperto alla stima
Arch. Fioravante Colella