

**TRIBUNALE DI LATINA - R.G.E. 90/2022**  
**ALL. 8 - ESTRAPOLATO DA STIMA**

LOTTO unico			
<b>V1 Stima col metodo analitico per capitalizzazione del reddito netto annuo</b>			
Dalle indagini effettuate risulta che il reddito (R) mensile degli immobili confrontabili con quello in esame, nella stessa zona in cui è localizzato l'oggetto della stima, è variabile da 350 a 500 € per la superficie residenziale utile; nel caso in esame si ritiene opportuno applicare un prezzo di 380 €			
$V1 = [ R-(I+m+p+a)/r ] +A-D =$			
<b>Simbologia</b>			<b>Euro</b>
<b>R=(12 mensilità)</b>	=	380,00 x 12	= <b>4.560,00 -</b>
<b>I</b>	=	0,25 x 4.560,00	= 1.140,00 -
<b>m</b>	=	0,05 x 4.560,00	= 228,00 -
<b>p</b>	=	0,02 x 4.560,00	= 91,20 -
<b>a</b>	=	0,01 x 4.560,00	= 45,60 =
<b>RD=R-(I+m+p+a)</b>	=		3.055,20
<b>RD/r</b>	=	3.055,20 / 0,025	= <b>122.208,00</b>
<b>A (AGGIUNTE)</b>	=	(GARAGE E CANTINA PER 24.60 MQ CALPESTABILI + INGRESSO E ZONA PORTICATA);	= 13.000,00
<b>D (DETRAZIONI)</b>	=		= 0,00
<b>V1 = [ R-(I+m+p+a)/r ] +A-D =</b>			<b>= 135.208,00</b>
<b>Stima col metodo sintetico in funzione del prezzo al mq netto</b>			
Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo (P) al metro quadrato degli immobili confrontabili con quello in esame, nella stessa zona in cui è localizzato l'oggetto della stima, è variabile da 800 a 1100 €/mq per la superficie residenziale utile; nel caso in esame si ritiene opportuno applicare un prezzo di 1000 €/mq per la superficie utile			
$V2 = [ P \times mq ] + A - D$			
<b>Simbologia</b>			<b>Euro</b>
<b>[ P x mq ]</b>	=	1000,00 x 118,30	= <b>118.300,00</b>
<b>A (AGGIUNTE)</b>	=	(GARAGE E CANTINA PER 24.60 MQ CALPESTABILI + INGRESSO E ZONA PORTICATA);	= 13.000,00
<b>D (DETRAZIONI)</b>	=		= 0,00
<b>V2 = [ P x mq ] + A - D =</b>			<b>131.300,00</b>
<b>VALORE IMMOBILE =</b>			<b>133.254,00</b>
<b>VALORE IMMOBILE (85%) PROPOSTO PER VENDITA =</b>			<b>113.265,90</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it