

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

LOTTO unico				
V1 Stima col metodo analitico per capitalizzazione del reddito netto annuo				
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 =				
Simbologia				Euro
R=(12 mensilità)	=	380,00 x	12 =	4.560,00 -
I	=	0,25 x	4.560,00 =	1.140,00 -
m	=	0,05 x	4.560,00 =	228,00 -
p	=	0,02 x	4.560,00 =	91,20 -
a	=	0,01 x	4.560,00 =	45,60 =
RD=R-(I+m+p+a)	=			3.055,20
RD/r	=	3.055,20	0,025 =	122.208,00
A (AGGIUNTE)	=	(GARAGE E CANTINA PER 24.60 MQ CALPESTABILI + INGRESSO E ZONA PORTICATA);	=	13.000,00
D (DETRAZIONI)	=		=	0,00
V1 = [R-(I+m+p+a)/r] +A-D =				= 135.208,00
Stima col metodo sintetico in funzione del prezzo al mq netto				
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 x mq] + A - D				
Simbologia				Euro
[P x mq]	=	1000,00 x	118,30	118.300,00
A (AGGIUNTE)	=	(GARAGE E CANTINA PER 24.60 MQ CALPESTABILI + INGRESSO E ZONA PORTICATA);	=	13.000,00
D (DETRAZIONI)	=		=	0,00
V2 = [P x mq] + A - D				= 131.300,00
VALORE IMMOBILE =				133.254,00
VALORE IMMOBILE (85%) PROPOSTO PER VENDITA =				113.265,90