



Comune di Pitigliano
Ufficio Tecnico

CITTÀ DI PITIGLIANO

(Provincia di Grosseto)

COMUNE DI PITIGLIANO
PROVINCIA DI GROSSETO

10 OTT.

Prot. n. 5975 Cat. Uff.

GIUDIZIO DI STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO E DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE IN LOCALITÀ VIGNAGRANDE

Il fabbricato in oggetto è sito in località Vignagrande di questo Centro, catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio 34 particella 712 sub. 2 composto da un piano terra e un piano primo per una superficie utile complessiva di mq. 320.



Il criterio di stima adottato per individuare il più probabile valore di mercato è determinato in base al valore al mq. di superficie utile, che secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Pitigliano è compreso tra 900 €/m² e 1.650 €/m² per la compravendita e tra 2,9 €/m² mese e 6,4 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni, pertanto il prezzo medio degli appartamenti in vendita è stimato in 1.350 €/m².

Il valore di mercato dell'intero immobile è così determinato: mq. 320 x 1.350 = €. 432.000,00

Considerata inoltre la necessità di determinare un equo canone di affitto si applica:

- un coefficiente di vetustà pari 0,70;
- un coefficiente di rendimento pari al 3,85% (basandosi sulla normativa vigente che regola il regime di locazione ad equo canone;

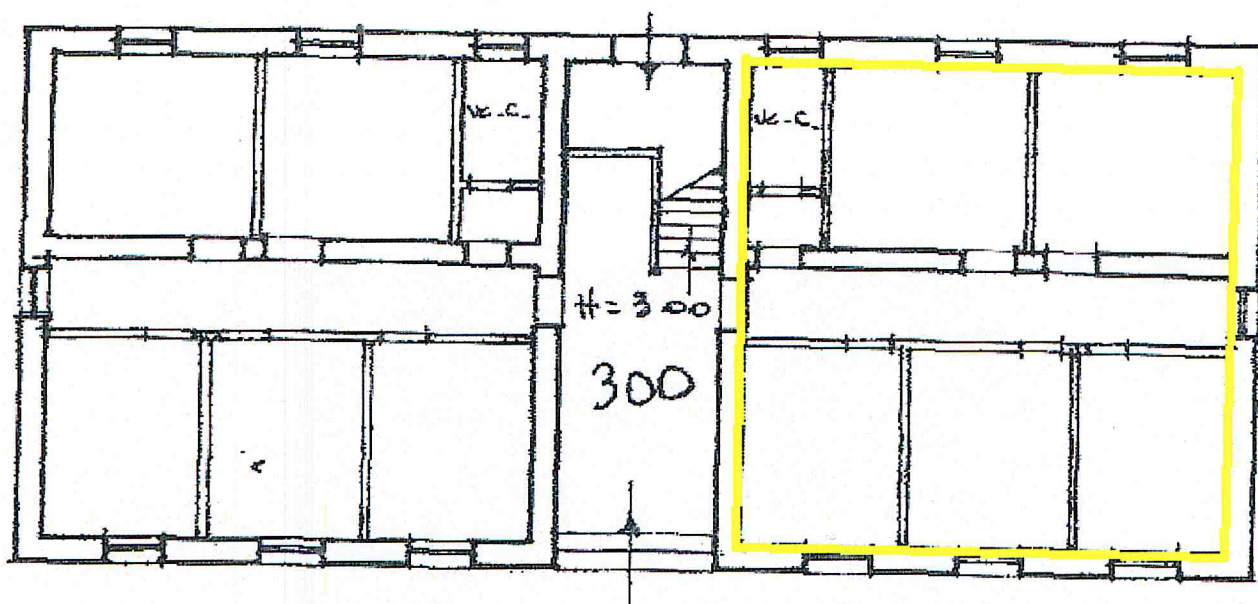
Ne derivano quindi le seguenti determinazioni:

- valore di mercato Euro 432.000,00;
- coefficiente di vetustà 0,70;
- rendimento 3,85%;

determinazione canone:

$$€. 432.000,00 \times 0,70 \times 3,85\% = €. 11.642,40$$

PIANO TERRA



Il canone di concessione annuo per la parte sopra evidenziata è pari **€. 2.940,00/annuo**.

Pitigliano 5 Ott. 2017

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(Arch. Vasco Mosci)

Vasco Mosci