



Comune di Pitigliano
Ufficio Tecnico

CITTÀ DI PITIGLIANO

(Provincia di Grosseto)

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);

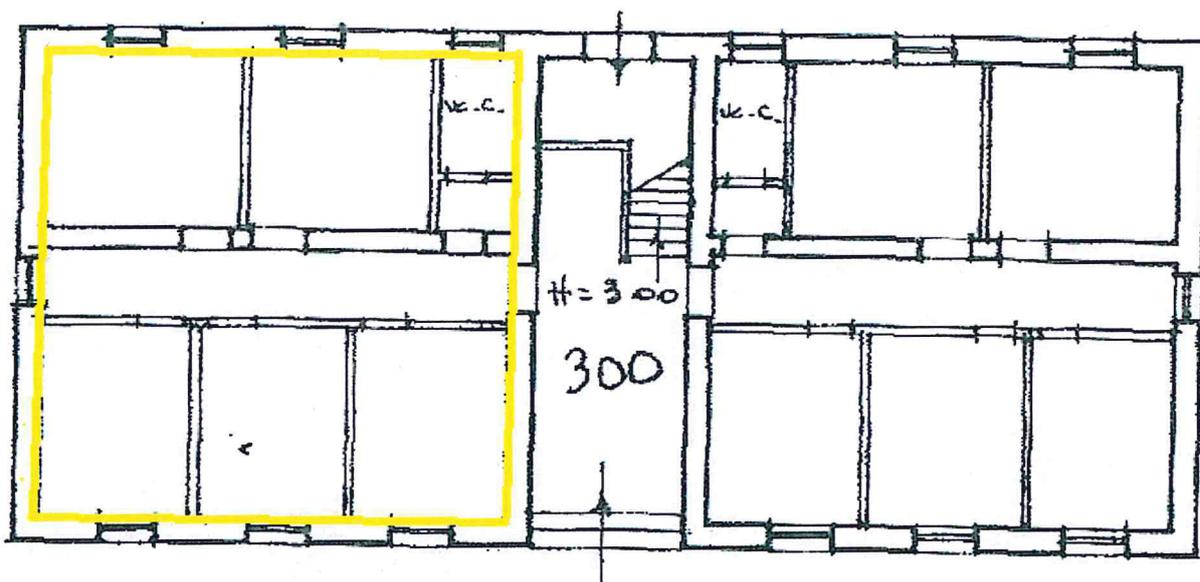
Ne derivano quindi le seguenti determinazioni:

- 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 13 Mar. 2018

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

Vasco