

**FRANCESCO MARTELLA**  
**G e o m e t r a**

---

Oggetto: valutazione del più probabile canone di locazione della unità immobiliare posta in  
Comune di Firenze, Piazza San Giovanni n.c.1, piano secondo, di prop. della A.S.P.  
Montedomini Firenze.

La valutazione avviene con gli interventi edilizi indicati al successivo punto "6" già eseguiti.

1) DESCRIZIONE DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di una unità immobiliare catastalmente distinta ad uso ufficio (ex museo), posta in  
Comune di Firenze, Piazza San Giovanni n.c. 1 al piano secondo, composta da tre vani oltre  
servizio igienico, ripostiglio e due disimpegni.

2) DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, il bene in oggetto è rappresentato nel foglio di  
mappa 166 dalla particella 135 sub. 4, con i seguenti dati di censimento:

Zc.1, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. vani 4,5 e Rendita di €. 2.207,85.

Si specifica che la planimetria depositata presso l'Ufficio Provinciale di Firenze  
Territorio, non corrisponde con lo stato dei luoghi, in quanto è rappresentato un vano della  
limitrofa unità immobiliare ad uso di civile abitazione (sub. 503), inoltre risulta errato il numero  
di particella in quanto l'unità immobiliare ricade nella limitrofa particella catastale n. **136**,  
come da estratto di mappa che si allega.

3) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

<b>Calcolo superficie</b>	<b>Mq reali</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Conv.</b>
Unità immobiliare piano secondo	107,00		107,00
Autorimesse singole		0,50	0,00
Autorimesse di uso comune		0,30	
Balconi, terrazze, cantine, palchi morti		0,25	0,00
Superficie scoperta di godimento esclusivo		0,15	
Superficie condominiale a verde		0,10	
<b>Superficie convenzionale totale</b>		<b>mq</b>	<b>107,00</b>

4) VALORI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELL'ENTRATE

I valori delle locazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla zona interessata, oscillano per gli uffici in stato conservativo normale da un min di 12,1 €/mq ad un max di 20,4 €/mq.

5) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

Con particolare riferimento al contesto dell'immobile, la zona è considerata di pregio e alle sue caratteristiche, si adotta un valore di locazione mensile pari ad 20,4 €/mq.

Superficie convenzionale	Valore mensile	Canone mensile
MQ	€	€
107,00	20,40	<b>2.182,80</b>

TOTALE CANONE MENSILE EURO **2.182,80** (euro duemilacentottantadue/00)

6) LAVORI DA ESEGUIRE

(Per la stima dei lavori da eseguire viene preso a riferimento il prezzario ufficiale di riferimento Provveditorato Interregionale alla Opere Pubbliche per la Toscana e l'Umbria – FIRENZE gennaio 2011 – Opere compiute di ristrutturazione e recupero edilizio.)

L'importo dei lavori da eseguire è di €. **1.788,94** (euro millesettecentottantotto/94)

Vedi computo estimativo dei lavori allegato alla presente relazione.

Firenze, maggio 2014

(Geom. Francesco Martella)

Allegati: documentazione fotografica;  
visura catastale;  
planimetria catastale;  
estratto di mappa catastale  
banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;  
computo estimativo dei lavori.

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



**FRANCESCO MARTELLA**  
**Geometra**

---



**FRANCESCO MARTELLA**  
**Geometra**

---

