

FRANCESCO MARTELLA
Geometra

Oggetto: valutazione del più probabile canone di locazione della unità immobiliare posta in
Comune di Firenze, Piazza San Giovanni n.c.1, piano terzo, 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 terzo, composta da un unico ampio
vano oltre servizio igienico e disimpegno.

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. 13, con i seguenti dati di censimento:

Zc.1, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. vani 1,5 e Rendita di €. 735,95.

Si specifica che la planimetria depositata presso l'Ufficio Provinciale di Firenze
Territorio, corrisponde con lo stato dei luoghi, mentre 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

Calcolo superficie	Mq reali	Coeff.	Sup. Conv.
Unità immobiliare piano terzo	35,50		35,50
Autorimesse singole		0,50	0,00
Autorimesse di uso comune		0,30	
Balconi, terrazze, cantine, palchi morti	0,00	0,25	0,00
Superficie scoperta di godimento esclusivo		0,15	
Superficie condominiale a verde		0,10	
Superficie convenzionale totale		mq	35,50

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	€	€
35,50	20,40	724,20

TOTALE CANONE MENSILE EURO **724,20** (euro settecentoventiquattro/20)

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 €. **1.785,34** (euro millesettecentottantacinque/34)

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

