

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 un appartamento di civile abitazione posto in Comune di Firenze, Piazza San Giovanni n.c. 1 al piano secondo, composto da quattro vani compresa la cucina oltre ingresso, disimpegno, due servizi igienici e un ripostiglio. All'unità immobiliare si accede da ingresso a comune con il limitrofo appartamento distinto dal sub. 503.

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. 504, con i seguenti dati di censimento:

Zc.1, Cat. A/1, Cl. 2, Cons. vani 5,5 e Rendita di €. 1.491,27.

3) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Calcolo superficie	Mq reali	Coeff.	Sup. Conv.
Unità immobiliare piano secondo	91,21		91,21
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	
Superficie convenzionale totale		mq	91,21

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 le abitazioni civili in stato conservativo normale da un min di 9 €/mq ad un max di 14,5 €/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 14,5 €/mq.

Superficie convenzionale	Valore mensile	Canone mensile
MQ	€	€
91,21	14,50	1.322,55

TOTALE CANONE MENSILE EURO **1.322,55** (euro milletrecentoventidue/55)

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 €. **2.841,63** (euro duemilaottocentoquarantauno/63)

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

