

FRANCESCO MARTELLA
G e o m e t r a

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

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

1) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di una unità immobiliare ad uso civile abitazione posta in Comune di Firenze, Piazza San Giovanni n.c. 1, piano quarto, composta da tre vani prospicienti piazza San Giovanni, due vani tergali oltre piccola cucina, due servizi igienici, due disimpegni di cui uno verandato, ampia terrazza su Vicolo degli Adimari.

2) DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, il bene in oggetto è distinto nel foglio di mappa n. 166 dalla particella n. 135 subalterno n. 14 con i seguenti dati di censimento:

Zc. 1, Cat. A/1, Cl. 2, Cons. vani 8 e Rendita di €. 2.169,12.

Si specifica che l'ultima planimetria depositata presso l'Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, non corrisponde con lo stato dei luoghi in quanto non riporta una porta di collegamento tra due vani prospicienti piazza San Giovanni e la corretta rappresentazione della veranda.

3) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Calcolo superficie	Mq reali	Coeff.	Sup. Conv.
Unità immobiliare	106,00		106,00
Autorimesse singole		0,50	0,00
Autorimesse di uso comune		0,30	
Balconi, terrazze, cantine, palchi morti	33,00	0,25	8,25
Superficie scoperta di godimento esclusivo		0,15	
Superficie condominiale a verde		0,10	
Superficie convenzionale totale		mq	114,25

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	€	€
114,25	14,50	1.656,63

TOTALE CANONE MENSILE EURO **1.656,63** (Euro milleseicentocinquantasei/63)

6) LAVORI DA ESEGUIRE

(Per la stima dei lavori da eseguire viene preso a riferimento il prezziario 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 €. **27.884,49**

(Euro ventisettemilaottocentottantaquattro/49)

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



FRANCESCO MARTELLA
Geometra

