

Dott. Ing. Fabrizio Cappelli  
Via G. Caccini 13  
50141 Firenze  
Tel 055 419871  
Email cappelli\_fabrizio@fastwebnet.it

Dott. Ing. Rinaldo Mari  
Via I. Bonomi 15  
50136 Firenze  
Tel 055 677158 fax 055 672322  
Email: studio@maririnaldo.191.it

**STIMA DI MASSIMA DEI CANTIERI IN FUCECCHIO**

**LOC. BOTTEGHE.**

Il comparto edificatorio in questione è costituito da un totale di n° 7 lotti di cui al Consorzio Etruria sono stati assegnati :

- lotto 6: edificio a tre piani fuori terra tipo condominiale; 12 unità immobiliari su singolo piano con box auto al piano terreno; realizzato al 50% circa; Superf. Convenzionale U.I. mq 1.396



Per superficie convenzionale si deve intendere la sommatoria della superficie lorda degli appartamenti oltre al 50% dei box e delle cantine, al 25% delle terrazze e logge, al 20% dei posti auto scoperti, il 10% dei resedi esclusivi.

Si rileva che le opere di urbanizzazione dell'intero comparto per totali € 1.159.000,00 sono stati eseguiti per complessivi € 444.500,00 (5° SAL).

§§§§§§§§§§

Stima di massima in base ai più probabili costi sostenuti:





**LOTTO 6**

Si considerano i seguenti costi:

costruzione		1100	€/mq
Urbanizz		170	
terreno		135	
Tecniche	13%	152	
sommano		1.557	€/mq

Poiché il più probabile valore di mercato è, in questo caso in base alla tipologia di minor pregio rispetto ai precedenti lotti, pari a circa 1.900,00 €/mq si deduce che l'importo residuo di 343,00 €/mq costituisce l'utile imprenditoriale comprensivo delle spese di gestione ed interessi sulle anticipazioni.

Nel nostro caso essendo le opere eseguite al 50~55% le spese sostenute sono così individuabili:

**SPESE SOSTENUTE**

costruzione	55%	1100	605,00
urb	38,00%	170	64,60
terreno	100%	135	135,00
tecnici	60%	152	91,00
			895,60

A tale importo si potrebbe sommare un utile del 10% su quello complessivo ossia di 34,00 €/mq, pertanto il più probabile valore di vendita del lotto allo stato attuale sarebbe pari a 929,60 €/mq e, quindi in totale pari a: mq 1.396 x 929,60 ≈ € 1.300.000,00.





ASTE GIUDIZIARIE® §§§§§§§§

ASTE GIUDIZIARIE®

**TOTALE VALORE LOTTI (LOC. BOTTEGHE) ALLO STATO ATTUALE:**

**Botteghe:**



Lotto 6 € 1.300.000,00



ASTE GIUDIZIARIE®  
I tecnici incaricati

Dott. Ing. Fabrizio Cappelli

ASTE GIUDIZIARIE®  
Firenze, 14 dicembre/2012

Dott. Ing. Rinaldo Mari

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®