



COMUNE DI JESI

AREA EDIFICABILE ERS IN VIA ADELE BEI

Fascicolo di vendita

Lotto n. 14



DESCRIZIONE

L'area è situata in zona collinare in via Adele Bei, in zona di recente edificazione, tuttora in corso, in zona TT1.2, a ridosso della zona ospedale C. Urbani, ed è inclusa nel piano di lottizzazione approvato con deliberazione di G.C. n. 80/2019. La relativa convenzione urbanistica è stata sottoscritta in data 03/07/2019 con atto a rogito del notaio dott.ssa G. Recchia di Jesi rep. n. 20928/9958 trascritto alla C.RR.II. Di Ancona il 15/07/2019 R.P. 10190 R.G. 15531.

Secondo il PRG vigente l'area è classificata come zona S1.2ers (Edilizia Residenziale Sociale) e le NTA del piano di lottizzazione in cui la stessa area è inclusa prevedono i seguenti parametri:

Sup. fondiaria = 546 mq

Indice = 0,3 mq/mq

SUL realizzabile = 166 mq

L'area è distinta al Catasto terreni al foglio 48, particella 3507, seminativo arborato, classe 3, consistenza 546 mq, reddito dominicale € 3,38, reddito agrario € 2,82.

Per individuare il più probabile valore di mercato si individuerà il valore massimo realizzabile sulla base della superficie utile lorda (S.U.L.) massima, pari a 166 m².

Il valore massimo realizzabile è determinabile facendo riferimento alle tabelle OMI che, per la zona in esame e per abitazioni tipo villino riportano i seguenti valori limite 1.200,00 h 1.750,00 €/m². Per l'area in oggetto si ritiene di adottare un valore pari a 1.700,00 €/m², di conseguenza il valore massimo realizzabile risulta essere pari a:

$$1.700,00 \text{ €/m}^2 \times 166 \text{ m}^2 = \text{€ } 282.200,00$$

Il valore dell'area sarà quindi desunto prevedendo un'incidenza del 20% sul valore massimo realizzabile ottenendo perciò:

$$\text{€ } 282.200,00 \times 20\% = \text{€ } 56.440,00$$

valore arrotondato ad **€ 56.000,00**.

Il calcolo del valore della proprietà superficiaria, per una durata di 99 anni del diritto di superficie si ottiene applicando la formula:

$$V_{ds} = Rn \times (q^n - 1) / (r \times q^n)$$

dove:

V_{ds} = valore del diritto superficiario (a tempo determinato)

Rn = rendita dell'immobile, pari a $V \times r$

r = tasso di capitalizzazione

n = durata del diritto di superficie in anni

$q = 1 + r$

Assumendo un tasso pari al 3% si ha quindi:

$$V_{ds} = 56.000,00 \times 3\% \times (1,03^{99} - 1) / (3\% \times 1,03^{99}) = \text{€ } 52.998,75$$

valore arrotondato ad **€ 53.000,00**.

Si evidenzia quanto riportato alla lett. b) dell'art. 11 della convenzione rep. n. 20928/9958 del 03/07/2019:

b) l' area, ceduta con il presente atto al Comune di Jesi dai medesimi, per la realizzazione dell'edilizia residenziale sociale (ERS C), potrà essere concessa/assegnata in diritto di superficie, da parte del Comune, a soggetti che lo stesso Comune individuerà con successivo e separato atto. In dette aree saranno allocati diritti edificatori per una Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq 166. La quota parte dei costi delle opere di urbanizzazione primaria pari al 14,212% (quattordici virgola duecentododici per cento) saranno rimborsati alla "ditta lottizzante" pro-quota, per il tramite del Comune, dai soggetti ai quali il Comune stesso avrà assegnato in diritto di superficie i lotti in argomento (ERS) entro 60 giorni dalla data di stipula dell'atto di concessione/assegnazione.



N=4821100

E=2376500

1 Particella: 3507

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **13/10/2025**

**Immobile di catasto terreni****Causali di aggiornamento ed annotazioni****Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/10/2025****Dati identificativi:** Comune di **JESI (E388) (AN)**Foglio **48** Particella **3507****Classamento:****Redditi:** dominicale **Euro 3,38**agrario **Euro 2,82**Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**Superficie: **546 m²****Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 09/05/2019 Pratica n. AN0029299 in atti dal 09/05/2019 presentato il 08/05/2019 (n. 29299.1/2019)**> Dati identificativi**Comune di **JESI (E388) (AN)**Foglio **48** Particella **3507**

FRAZIONAMENTO del 09/05/2019 Pratica n. AN0029299 in atti dal 09/05/2019 presentato il 08/05/2019 (n. 29299.1/2019)

Annotazione di immobile: SR**> Dati di classamento****Redditi:** dominicale **Euro 3,38**agrario **Euro 2,82**Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**Superficie: **546 m²**

FRAZIONAMENTO del 09/05/2019 Pratica n. AN0029299 in atti dal 09/05/2019 presentato il 08/05/2019 (n. 29299.1/2019)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**> 1. COMUNE DI JESI (CF 00135880425)**

sede in JESI (AN)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 03/07/2019 Pubblico ufficiale RECCHIA GIUSEPPINA Sede SENIGALLIA (AN) Repertorio n. 20928 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 10191.1/2019 Reparto PI di ANCONA in atti dal 15/07/2019



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **13/10/2025**
Ora: **10:44:06**
Numero Pratica: **T79411/2025**
Pag: **2 - Fine**

Visura telematica