



COMUNE DI JESI

P.zza Indipendenza, 1 60035 Jesi (AN) - www.comune.jesi.an.it
Tel. 07315381 – Fax 0731538328 – C.F. e P.I. 00135880425

Area via Rossi
catasto terreni fg. 53 n. 951, 957
destinazione urbanistica TE2.2
1.321 mq

RELAZIONE DI STIMA

Secondo le NTA del Progetto di Suolo (art. 35) nella zona TE2.2. si ha un indice di utilizzazione fondiario $Sul/Sf = 0,8$ pertanto è possibile teoricamente realizzare fino a 1.056 mq di superficie lorda.

Prendendo a riferimento i valori dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si ha un valore medio di € 800,00/mq e quindi un valore complessivo di € 844.800,00.

Detraendo da tale importo il costo di costruzione per capannoni 510,00 €/mq x 1.056 = € 538.600,00 e l'utile d'impresa (20% pari a € 169.000,00) si avrebbe un valore del terreno di € 137.200,00 e quindi € 104,00/mq.

Di fatto l'area non costituisce un lotto autonomo per cui la possibilità edificatoria si limita ad eventuali ampliamenti delle proprietà circostanti. Tenendo conto di ciò si era individuato un valore complessivo di € 92.400,00 che, essendo andata deserta l'asta del gennaio 2019, è stato abbassato del 10% in applicazione dell'art. 10 del nuovo regolamento per le compravendite immobiliari approvato con delibera di C.C. n. 109/2018.

Di conseguenza il valore a base d'asta attuale è di € 83.160,00

Jesi, 07/11/2019

ing. Daniele Giampieretti