

COMUNE DI ESANATOGLIA

RELAZIONE DI STIMA

Proprietà

*

Elencazione beni, tipologia, ubicazione, accessi, confini, dati catastali, pertinenze ed accessori

Gli immobili in esame sono due appezzamenti di terreno, tra essi non confinanti, posti nel comune di Esatoglia (MC) che verranno descritti nella presente relazione come lotto A e lotto B

I due terreni sono intestati al Catasto Terreni a:

- per 1/2 prop.
- prop. per 1/2

ed identificati come segue:

Lotto A

- foglio 2, particella 67, superficie mq. 1.960, reddito dominicale € 7,09, reddito agrario € 9,62

Lotto B

- foglio 3, particella 116, superficie mq 5.510, reddito dominicale € 12,81, reddito agrario € 25,61
- foglio 3, particella 117, superficie mq. 1.220, reddito dominicale € 2,84, reddito agrario € 5,67
- foglio 3, particella 118, superficie mq. 3.570, reddito dominicale € 10,14, reddito agrario € 15,67

.1.

*

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

I due lotti in esame sono ubicati nel territorio del comune di Esanatoglia (MC), località Aialta, zona a nord rispetto al centro urbano del paese.

Ambedue i lotti sono attualmente incolti e privi di fabbricati, in particolare si evidenzia quanto segue:

Lotto A

Appezamento di terreno della superficie di mq. 1.960, identificato come sopra indicato da un'unica particella catastale, posto a ridosso di un'area ove sono posti dei capannoni agricoli, lo stesso confina con la strada vicinale di accesso sia alle strutture di cui sopra, che ad alcuni edifici residenziali.

Come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata il lotto ha una giacitura in parte sostanzialmente pianeggiante e in parte con leggero declivio.

Lotto B

Appezamento di terreno ha una superficie complessiva di mq. 10.300 ed è identificato, come sopra indicato, da tre distinte particelle catastali. E' posto nella stessa zona ove è ubicato il lotto A, ma non è con esso confinante; si estende infatti nella parte bassa della collinetta al cui culmine è posto il lotto A.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'intera superficie è ricoperta da bosco e macchia spontanea con un declivio più accentuato rispetto al lotto A.

.2.

*

Situazione urbanistica

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica i due lotti ricadono in Zona Agricola Normale e in Sottozona Agricola di Interesse Storico-Culturale.

*

Stima Lotti

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un indagine di mercato estesa anche alle zone limitrofe, individuando una serie di parametri che oscillano da un minimo di €/ha 9.000,00 fino ad un massimo di €/ha 15.000,00, in relazione alle caratteristiche di giacitura e di qualità dei vari terreni.

Nel caso di specie il sottoscritto ritiene di applicare un parametro medio di €/ha 11.000,00 che tiene conto delle caratteristiche sopra descritte di ubicazione e di giacitura dell'intero compendio.

Pertanto il valore di mercato sarà determinato come di seguito indicato:

- Superficie complessiva dei due lotti = Ha 01.22.60
 - Paramero di valutazione €/Ha 11.000,00
- Ha 01.22.60 x €/Ha 11.000,00 = € 13.486,00

Alla luce della valutazioni di cui sopra si ritiene che il più probabile **valore di mercato** dei terreni in esame, espresso in cifra tonda, possa essere fissato in

€ 13.486,00 (tredicimilaquattrocentottantasei)

.3.



Geometra Paolo Verolini - Ancona



*

Ancona li, 16.12.2024



Geometra Paolo Verolini



.4.

