

Stima di aree edificabili

L'Ufficio Tecnico di Lotzorai, su richiesta dell'Amministrazione comunale di Lotzorai nella persona del Sindaco, Rubiu Antonello, ha provveduto, ai fini del calcolo dell'IMU, alla determinazione del più probabile valore di mercato delle aree edificabili, individuate nel proprio strumento urbanistico (PRG), in Zona A, e Zona D, ovviamente il valore ricercato non è per ogni singola area, ma per ogni zona urbanistica omogenea.

Inquadramento generale

Lotzorai è un paese di circa 2'200 abitanti, esteso per circa 18 Kmq. posto a breve distanza dal mare, confinante con i comuni di Girasole, Villagrande, Talana, Baunei – S. M. Navarrese e Triei; negli anni scorsi ha avuto un buon impulso economico grazie alla crescita delle presenze turistiche nei mesi estivi.

Sono classificati **Centri storici (Zona A)** le parti del territorio interessate da agglomerati urbani di antica formazione che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione.

Essi sono costituiti dal patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici.

Mentre sono classificate zone **D (Artigianale e commerciale aree industriali)** le parti del territorio interessate ad uno sviluppo produttivo ed occupazionale.

Metodo di valutazione

La determinazione del valore di mercato scaturisce da un procedimento **sintetico comparativo** a seguito di un'accurata indagine di mercato sulle operazioni di compravendita, valutando tutti gli elementi positivi e negativi che, nel caso specifico, influiscono sul valore di stima delle aree edificabili.

L'indagine è stata condotta presso le fonti interessate recentemente da compravendite o mediante l'intervista ad operatori dell'intermediazione immobiliare attivi nel territorio comunale.

Standards urbanistici:

Zona A

E' suddivisa in isolati e gli standard urbanistici variano tra gli isolati;

La destinazione della zona è residenziale, oltre alle residenze sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza (bar, trattorie, uffici pubblici e privati, centri culturale e sociali attività commerciali, ect.)

Zona D

L'indice di edificabilità territoriale è di 1,50 mc/mq.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 3,00 mc/mq.

Valutazioni

E' necessario premettere alcune considerazioni, utili ai fini delle valutazioni delle aree. Attualmente il mercato immobiliare delle aree edificabili, sta attraversando un momento di crisi che comporta una riduzione del valore di mercato degli immobili riferito agli anni precedenti; inoltre è da tenere in considerazione, per la quantificazione dei valori di mercato ai fini IMU, dell'ubicazione dei terreni, dell'indice di edificabilità e di eventuali lavori di bonifica del terreno.

Valore di Mercato

Da indagini fra gli operatori dell'intermediazione immobiliare attivi nel territorio, o da altre fonti, considerando, fra l'altro, sia la differenza dell'indice fondiario fra i diversi isolati, sia la diversa

ubicazione nel territorio degli stessi, quali: vista a mare, forma regolare o meno dei lotti, possibilità di aree a disposizione per giardino, migliore viabilità, elementi che comportano un incremento o diminuzione del valore, pertanto si è giunti a fissare il valore medio di mercato delle aree edificabili ricadenti in zona **A** in €. **50,00** a mq., questo valore al momento deve essere decrementato in ragione del fatto che nel centro storico, in attesa dell'adeguamento del Piano Particolareggiato alle indicazioni della RAS, non si può edificare, pertanto ai fini del conteggio dell'IMU si può, attualmente, stabilire il valore di mercato di €. **20,00** a mq..

Mentre per quanto concerne la zona **D**, in ragione fra l'altro delle spese da sostenere o sostenute per le opere di urbanizzazione il valore di mercato è mediamente pari ad €. **15,00** a mq..

Riepilogando i valori medi unitari da applicare ai fini IMU per ogni singola zona sono i seguenti:

Zona A €. **20,00** a mq.

Zona D €. **15,00** a mq

Per quanto riguarda le aree ricadenti nelle altre zone urbanistiche restano invariati i valori precedentemente deliberati e di seguito riportati:

Zona B1 - €. **160,00**

Zona B2 - €. **150,00**

Zona B3 - €. **140,00**

Zona C - €. **100,00**

Infine in linea generale, ai prezzi medi individuati, si possono apportare variazioni in ragione di:

- Ubicazione e forma del lotto (es. posizione rispetto all'accessibilità alla viabilità principale o secondaria).
- Elevata dimensione delle aree fabbricabili.
- Ridotta dimensione dei lotti (es. limitata capacità edificatoria, reliquati con scarsa appetibilità da parte del mercato).
- La natura fisica in relazione ai lavori che occorrono per le fondazioni o per la realizzazione di seminterrati o del tipo di terreno roccia ecc.).
- Caratteristiche o qualità ambientali dell'intorno con limitazioni all'attività edilizia.
- Assoggettamento a piani di lottizzazione per la realizzazione delle opere.

Qualora si ravvisassero altri elementi che potrebbero incidere sul valore dell'immobile, in negativo o positivo, l'interessato dovrebbe produrre a questo comune una perizia esplicativa da sottoporre alla valutazione degli uffici competenti di questo ente.

Il tecnico



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Sindaco - Rubiu Dott. Antonello

