

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE N. 17 DEL 31.05.2021 AVENTE AD OGGETTO: DETERMINAZIONI IN MERITO ALL'ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE PRIVATE LIBERE DA ASSUMERE AI FINI DEL CALCOLO DEI TRIBUTI COMUNALI -anno 2021

INDICAZIONI PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE AREE LIBERE EDIFICABILI RICADENTI ALL'INTERNO DELL'ABITATO DI ORUNE FINALIZZATO AL CALCOLO DEI TRIBUTI COMUNALI.

Ai fini del calcolo dei tributi comunali sulle aree libere, a cura del servizio tecnico si è redatta la presente relazione per la determinazione del piu' probabile valore di mercato delle aree libere edificabili ricadenti all'interno dell'ambito urbano:

CONSIDERAZIONI

La determinazione del valore di un bene immobile viene espletata normalmente con il metodo del confronto con altri immobili simili che sono già stati interessati da operazioni di compravendita, in riferimento al parametro dell'unità di superficie;

Questo metodo tuttavia porta a risultati complessivamente attendibili solamente se il mercato nella zona interessata è attivo e dinamico, con frequenti operazioni di compravendita, sia per fabbricati che per terreni liberi;

Va rimarcato che il mercato locale è complessivamente alquanto in stasi, sia in termini di domanda che di offerta, con sporadiche operazioni di compravendita, peraltro non documentate con atto pubblico, che non riescono a dare adeguati riferimenti per l'applicazione del metodo del confronto;

Procedendo comunque ad una valutazione indicativa del valore parametrico delle aree libere inedificate, in base ai pochi riscontri di cui si ha notizia, si riescono a stabilire i seguenti prezzi:

RICHIAMATO lo strumento urbanistico vigente approvato con (D.A. n° 92/U DEL 12.02.1979):

ZONA OMOGENEA -A- CENTRO STORICO ESTERNA AL CENTRO MATRICE

Indice Fondiario (If) 5,00 m³/m²

Valore delle aree libere urbanisticamente,

da considerarsi edificabili in modo autonomo: €. 110,00/m² (eurocentodieci/m²)

ZONA OMOGENEA -A- CENTRO ANTICA E PRIMA FORMAZIONE (CENTRO MATRICE)

Indice Fondiario (If) 5,00 m³/m²

Valore delle aree libere urbanisticamente,

da considerarsi edificabili in modo autonomo: €. 100,00/m² (eurocento/m²)

ZONA OMOGENEA -BI- DI COMPLETAMENTO

Indice Fondiario (If) 5,00 m³/m²

*Valore delle aree libere urbanisticamente,
anche suddivisibili in lotti autonomi e funzionali:* €. 65,00/m² (eurosessantacinque/m²)

ZONA OMOGENEA –B2- DI COMPLETAMENTO

Indice Fondiario (I_f) 3,00 m³/m²

*Valore delle aree libere urbanisticamente,
da considerarsi edificabili in modo autonomo:* €. 55,00/m² (eurocinquantacinque/m²)

ZONA OMOGENEA –C1- DI ESPANSIONE

Indice Fondiario (I_f) 1,00 m³/m²

*Valore delle aree libere urbanisticamente,
anche ricadenti all'interno di piani di lottizzazione approvati e definiti:* €. 50,00/m² (eurocinquanta/m²)

*Valore della aree libere, urbanisticamente,
con piano di lottizzazione non ancora definito* €. 30,00/m² (eurotrenta/m²)

PIANO DI ZONA C-167

*Valore delle aree libere urbanisticamente,
anche ricadenti all'interno di piani di lottizzazione approvati e definiti:* €. 7.45/m² (eurosette/45 per m²)

ZONA OMOGENEA –D- ARTIGIANALE

Indice Fondiario (I_f) 1,00 m³/m²

*Valore delle aree libere, urbanisticamente
ricadenti all'interno di piani di lottizzazione di iniziativa privata
approvati e definiti:* €. 15,00/m² (euroquindici/m²)

*Valore della aree libere, urbanisticamente ricadenti all'interno
di piani di lottizzazione di iniziativa pubblica, approvati e definiti* €. 10,00/m² (eurodieci/m²)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO-SETTORE EDILIZIA PRIVATA

(Geom. Giuseppe Pittalis)