



ISTRUZIONI INTEGRATIVE PER IL CALCOLO DEL VALORE VENALE AREE FABBRICABILI AI FINI DEL CALCOLO IMU.

Premesso che l'obiettivo delle valutazioni delle aree edificabili, a prescindere dalla metodologia di calcolo, è quello di ottenere il valore venale in comune commercio che deve essere utilizzato come base imponibile per l'applicazione dell'IMU andiamo a specificare le differenze tra le tabelle precedenti e quelle attuali.

Nelle tabelle precedenti per il calcolo della base imponibile veniva utilizzata la superficie complessiva del lotto semplificando la superficie del terreno, mentre attualmente si utilizza la potenzialità edificatoria, quindi maggiore è la possibilità di edificare degli immobili maggiore sarà il valore dell'area edificabile.

Per calcolare il valore venale occorre moltiplicare la superficie fondiaria o territoriale del terreno per l'indice di utilizzazione definito anche come indice di edificabilità che varia secondo le zone urbanistiche in cui si trova es. B0, B1, B2 ecc questo è il valore ST (superficie totale)

Il risultato ottenuto va moltiplicato per il valore corrispondente della zona in cui si trova e per la destinazione d'uso consentita (Residenziale, Produttivo o Commerciale), qualora il lotto non sia ubicato nelle zone indicate si farà riferimento alla colonna altre frazioni.

Es terreno ubicato in zona B1 a Coriano Capoluogo

Superficie Lotto 1000 mq

Indice di Edificabilità 0.5 mq/mq

ST 500 mq

Valore tabella 1 524 € per mq di ST

Valore Imponibile 262.000 €

N:B Nelle Tabelle 2 e 3 per SU si intende ST

Per aree convenzionate si intendono quelle aree per le quali sono stati attivati dei procedimenti urbanistici come da tabelle in possesso dell'Ufficio tecnico