



CITTÀ DI VENTIMIGLIA

**RELAZIONE SULLA MISURAZIONE DEL VALORE DELLE AREE
FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI IMU**

SINTESI AD USO DEL CONTRIBUENTE

Simona Barozzi Architetto
Via Arziglia 119
18012 Bordighera (IM)

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE AI FINI IMU

La determinazione del valore venale (V) dell'area fabbricabile - valore imponibile ai fini IMU - applicando la seguente formula:

$$\text{Valore venale} = \text{Valore di riferimento} \times \text{Superficie} \times (1 - \text{Coefficienti puntuali})$$

VALORI DI RIFERIMENTO				
Zone con obbligo di PUO			Zone ad attuazione diretta (PDC)	
ZONA	Valore SENZA PUO approvato	Valore CON PUO approvato	ZONA	Valore
Dt 1a.1	-	42,00 €	A.RI. prod.4	112,00 €
Dt 1a.2	-	135,00 €	A.RI. prod.5	60,00 €
Dt 1b	94,00 €	152,00 €		
Dt 2b.1	37,00 €	60,00 €	A.RI.spp	119,00 €
Dt 2b.2	22,00 €	35,00 €		
Dt 3	18,00 €	30,00 €	ARI.rc.3	41,00 €
Dt 5 a.1	104,00 €	169,00 €		
Dt 5 a.2	124,00 €	202,00 €	A.RI.re1	17,00 €
Dt 5b	122,00 €	198,00 €	A.RI.re3	10,00 €
Dt 5c	120,00 €	195,00 €	A.RI.re4	5,00 €
Dt 5d	98,00 €	159,00 €	A.RI.re6	28,00 €
Dt 6	52,00 €	85,00 €	A.RI.re7	25,00 €
Dt 7a	75,00 €	122,00 €	A.RI.re9	8,00 €
Dt 7b	71,00 €	116,00 €	A.RI.re10	1,00 €
A.RI.tr.3	11,00 €	18,00 €	S25 b	29,00 €
A.RI.tr.4	40,00 €	65,00 €	S25 c	52,00 €
A.RI.tr.5	57,00 €	92,00 €	S25 d	49,00 €
A.RI.aut	12,00 €	15,00 €	S25 e	37,00 €

Dove il valore di riferimento è quello della zona urbanistica in cui si trova il terreno (come da tabella precedente), la superficie è quella derivante dai certificati catastali ed i coefficienti puntuali rappresentano l'insieme dei fattori che, sommati tra loro, valutano la differenza tra il lotto-tipo di riferimento e quello reale, secondo la seguente tabella:

PARAMETRO	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE PUNTUALE
Presenza di vincoli nel lotto	Presenza di vincoli e fasce di rispetto interessanti almeno il 20% della superficie del Lotto: metanodotti, acquedotti, linee elettriche, e altri vincoli o servitù opportunamente documentabili tali da determinare restrizioni edificatorie	0.20
Forma del Lotto	Forma del lotto irregolare o allungata tale da non consentire l'edificazione per il rispetto delle distanze dai confini o da altri fabbricati, per cui sono utilizzabili i soli indici.	0.20
Posizione del lotto	Lotto intercluso rispetto alla viabilità pubblica di accesso	0.15
Dimensione del lotto	Terreni la cui estensione non permette di edificare la quantità minima prevista dallo strumento urbanistico	0.40

I coefficienti puntuali non vanno applicati nelle zone urbanistiche soggette a strumento attuativo (PUO), in quanto le singole proprietà vengono considerate nel complesso della zona urbanistica e possiedono le medesime possibilità edificatorie.

ESEMPIO N. 1 - DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE

Terreno sito all'interno del Distretto DT 5c (soggetto a PUO)

Superficie 2.500 mq

Il Distretto non è dotato di PUO approvato

Valore di riferimento = 120,00 € / mq

Coefficienti puntuali di riduzione: non applicabili in quanto distretto di trasformazione

Valore venale del terreno = 2.500 mq x 120,00 €/mq = **300.000 €** (da indicare ai fini del calcolo dell'IMU)

ESEMPIO N. 2 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE (IN ASSENZA DI RIDUZIONI PUNTUALI)

Terreno sito all'interno dell'ambito A.RI.re.6 (attuabile mediante permesso di costruire diretto)

Il PUC non indica espressamente il lotto minimo ma lo stesso si può ricavare dalla Superficie Agibile minima realizzabile (400 mq) e dall'Indice edificatorio (0,10 mq/mq), per cui il lotto minimo è pari a 4.000 mq

Superficie 5.000 mq > 4.000 mq (lotto minimo)

Valore di riferimento = 28,00 € / mq

Coefficienti puntuali di riduzione: nessuno

Valore venale del terreno = 5.000 mq x 28,00 €/mq = **140.000 €** (da indicare ai fini del calcolo dell'IMU)

ESEMPIO N. 3 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE (IN PRESENZA DI SINGOLA RIDUZIONE PUNTUALE)

Terreno sito all'interno dell'ambito A.RI.re.6 (attuabile mediante permesso di costruire diretto)

Il PUC non indica espressamente il lotto minimo ma lo stesso si può ricavare dalla Superficie Agibile minima realizzabile (400 mq) e dall'Indice edificatorio (0,10 mq/mq), per cui il lotto minimo è pari a 4.000 mq

Superficie 5.000 mq > 4.000 mq (lotto minimo)

Valore di riferimento = 28,00 € / mq

Coefficienti puntuali di riduzione: lotto intercluso rispetto alla viabilità pubblica

Valore venale del terreno = 5.000 mq x 28,00 €/mq x (1 - 0,15) = 5.000 mq x 28,00 €/mq x 0,85
= **119.000 €** (da indicare ai fini del calcolo dell'IMU)

ESEMPIO N. 4 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE (IN PRESENZA DI PIÙ RIDUZIONI PUNTUALI)

Terreno sito all'interno dell'ambito A.RI.re.6 (attuabile mediante permesso di costruire diretto)

Superficie 2.000 mq < 4.000 mq (lotto minimo)

Valore di riferimento = 28,00 € / mq

Coefficienti puntuali di riduzione: superficie inferiore al lotto minimo

presenza di vincolo derivante da linee elettriche

Valore venale del terreno = 2.000 mq x 28,00 €/mq x (1 - (0,20 + 0,40)) = 2.000 mq x 28,00 €/mq x 0,40
= **22.400 €** (da indicare ai fini del calcolo dell'IMU)