

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI NEL CASO DI MANCATO UTILIZZO EDIFICATORIO (non risultato pratiche edilizie in corso).

1. Individuare la destinazione urbanistica del lotto;
2. individuare l'unità territoriale organica elementare (UTOE) di appartenenza;
3. verificare la sussistenza di una capacità edificatoria residua in ciascuna destinazione d'uso, in base alla "Tabella riepilogativa dell'edificabilità";
4. individuare la microzona catastale in base al foglio catastale del lotto (n.b. la microzona catastale non corrisponde all'Utoe);
5. individuare il valore venale a mq. del lotto, utilizzando la tabella allegata sotto la lettera A;
6. individuare la superficie edificabile del lotto.
7. individuare il coefficiente correttivo da applicare al valore determinato al punto 5, utilizzando la tabella allegata sotto la lettera B.

Dopo la verifica dei 7 punti sopra elencati si procede come segue:

CASISTICA 1:

se la condizione di cui al punto 3 è negativa in tutte le destinazioni d'uso, quindi se l'utoe di riferimento è completamente satura, il valore del lotto sarà determinato applicando al valore individuato secondo il punto 5 il coefficiente di base pari allo 0,1.

Esempio:

- *destinazione d'uso:* **UR art. 106 ex 110**
- *Utoe di appartenenza:* **3A**
- *Capacità edificatoria residua:*
commerciale/direzionale: **NO**
ricettivo: **NO**
produttivo: **non ammessa**
servizi locali/sovracomunali: **NO**
- *Microzona:* **2**
- *Valore venale a mq. :* **€ 300,00**
- *Superficie edificabile:* **mq. 200**

Valore venale a mq. : € 300,00 x 0,1 = **€ 30,00/mq.**

Valore Imponibile da utilizzare per il calcolo IMU: € 30,00 x 200 = **€ 6.000,00**

CASISTICA 2:

Se la condizione di cui al punto 3 è positiva in una destinazione d'uso, quindi se l'utoe di riferimento è parzialmente satura, il valore del lotto sarà determinato applicando al valore individuato secondo il punto 5 il coefficiente determinato in base alla tabella allegata sotto la lettera B (coefficiente di base + coefficienti delle destinazioni non sature).

Esempio:

- *destinazione d'uso:* **UR art. 106 ex 110**
- *Utoe di appartenenza:* **3A**
- *Capacità edificatoria residua:*
commerciale/direzionale: **SI**
ricettivo: **NO**
produttivo: **non ammessa**
servizi locali/sovracomunali: **NO**
- *Microzona:* **2**
- *Valore venale a mq. :* **€ 300,00**
- *Superficie edificabile:* **mq. 200**

Valore venale a mq. : € 300,00 x 0,40 = **€ 120,00/mq.**

Valore Imponibile da utilizzare per il calcolo IMU: € 120,00 x 200 = **€ 24.000,00**

CASISTICA 3:

Se la condizione di cui al punto 3 è positiva in due destinazione d'uso, quindi se l'utote di riferimento è parzialmente satura, il valore del lotto sarà determinato applicando al valore individuato secondo il punto 5 il coefficiente determinato in base alla tabella allegata sotto la lettera B (coefficiente di base + coefficienti delle destinazioni non sature).

Esempio:

- *destinazione d'uso:* **UR art. 106 ex 110**
- *Utoe di appartenenza:* **3A**
- *Capacità edificatoria residua:*
commerciale/direzionale: **SI**
ricettivo: **SI**
produttivo: **non ammessa**
servizi locali/sovracomunali: **NO**
- *Microzona:* **2**
- *Valore venale a mq. :* **€ 300,00**
- *Superficie edificabile:* **mq. 200**

Valore venale a mq. : € 300,00 x 0,50 = **€ 150,00/mq.**

Valore Imponibile da utilizzare per il calcolo IMU: € 150,00 x 200 = **€ 30.000,00**

CASISTICA 4:

Se la condizione di cui al punto 3 è positiva in tre destinazione d'uso, quindi se l'utote di riferimento non è satura (prendendo a riferimento il caso prospettato in seguito), il valore del lotto sarà determinato applicando al valore individuato secondo il punto 5 il coefficiente determinato in base alla tabella allegata sotto la lettera B (coefficiente di base + coefficienti delle destinazioni non sature).

Esempio:

- *destinazione d'uso:* **UR art. 106 ex 110**
- *Utoe di appartenenza:* **3A**
- *Capacità edificatoria residua:*
commerciale/direzionale: **SI**
ricettivo: **SI**
produttivo: **non ammessa**
servizi locali/sovracomunali: **SI**
- *Microzona:* **2**
- *Valore venale a mq. :* **€ 300,00**
- *Superficie edificabile:* **mq. 200**

Valore venale a mq. : € 300,00 x 0,60 = **€ 180,00/mq.**

Valore Imponibile da utilizzare per il calcolo IMU: € 180,00 x 200 = **€ 36.000,00**