

calcolo valori aree ai fini IMU

legenda

- VL ovvero il valore aree al metro quadrato
- IET ovvero l'indice edificabilità territoriale che ci dice quanti metri cubi possiamo edificare sulle aree per ogni metro quadrato
- VE mq ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato
- VE tot ovvero il valore dell'intero edificato
- SL ovvero la superficie complessiva
- la ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato

zona omogenea C1 e 2

Superficie complessiva da PRG approvato SL= 407188,00 mq/catastali edificabili

Indice urbanistico IET=0,60 mc/mq (indice di edificabilità territoriale)

Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato Ve mq= 2000,00 €/mq (osservatorio del mercato immobiliare)

la = 25%

Valore totale			
Mq catastali	IET mc/mq	mc edificabili	
407188,00	0,60	244312,80	
mc edificabili	altezza interpiano	mq edificabili	
244312,80	3,20	76347,75	
valore al mq		152.695.500,00 €	
valore aree al mq	la	VE	SL/mq
VL=(la*VE)/SL (al mq)	25%	152.695.500,00 €	407188,00
			€/mq
			93,75 €

zona omogenea B 2

Superficie complessiva da PRG approvato SL= 111022,00 mq/catastali edificabili

Indice urbanistico IET=0,80 mc/mq (indice di edificabilità territoriale)

Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato Ve mq= 2000,00 €/mq (osservatorio del mercato immobiliare)

la = 25%

Valore totale			
Mq catastali	IET mc/mq	mc edificabili	mc esistenti
111020,00	0,80	88817,00	43997,00
mc edificabili	altezza interpiano	mq edificabili (edifici)	
44820,00	3,20	14006,25	
valore al mq		2.000,00 €	28.012.500,00 €
mq catastali edificabili residui	mc edif residui	IET	mq catastali edificabili residui
	44820,00	0,80	56025
		la	SL/mq
		25%	56025,00
			€/mq
			125,00 €



zona omogenea C3

Superficie complessiva da PRG approvato SL= 168176,00 mq/catastali edificabili
Indice urbanistico IET= 0,05 mq/mq (indice di edificabilità territoriale)
Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato Ve mq= 2000,00 €/mq (osservatorio del mercato immobiliare)
Ia = 25%

Valore totale				
Mq catastali	IET mq/mq	mq edif residui (edifici)	mq catastali edificabili	
168176,00	0,05	6235,00	124712,00	
valore al mq	6235,00	2.000,00 €	12.470.000,00 €	
VL=(IaxVE)/SL (al mq)	Ia 25%	VE 12.470.000,00 €	SL/mq 124712,00	€/mq 25,00 €

zona omogenea R

Superficie complessiva da PRG approvato SL= 555284,00 mq/catastali edificabili
Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato Ve mq= 2000,00 €/mq (osservatorio del mercato immobiliare)

Mq catastali	volumi esistenti mc	vol. edifi. 25% esist. MC	
555284,00	222089,00	55522,25	
M/c edificabili	altezza interpiano	mq edificabili	
55522,25	3,20	17350,70	
valore al mq	17350,70	2.000,00 €	34.701.406,25 €
VL=(IaxVE)/SL (al mq)	Ia 25%	VE 34.701.406,25 €	SL/mq 555284,00
			€/mq 15,62 €



Considerato che per tutte le Zone Omogenee sopra elencate le NTA della Variante Generale al PRG Approvata non prevedono l'edificazione diretta ma prevedono una pianificazione esecutiva (Piano Particolareggiato e/ Piano Equivalente) si ritiene opportuno applicare una detrazione agli importi al mq pari ad 1/3 dell'importo stesso pertanto si avrà:

zone omogenee	importo da calcolo	riduzione 33%	imp. per calc. IMU €/mq
C1 e C2	93,75 €	30,94 €	62,81 €
C3	25,00 €	8,25 €	16,75 €
B2	125,00 €	41,25 €	83,75 €
R	15,62 €	5,15 €	10,47 €

in considerazione dell'avvenuta approvazione del Decreto di Vincolo pubblicato sulla GU n. 88 del 02/04/2020 avente ad oggetto:

"dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area sita nei Comuni di Marino, Castel Gandolfo e Albano Laziale denominata

"La Campagna romana tra la Via Nettunense e l'Agro romano (Tenuta storica di Palaverto, Quarti Di S. Fumia, Casette, S. Maria in Fornarolo e Laghetto)"

nelle more dell'adeguamento della Variante Generale al PRG, approvata con D.G.R.L. n. 492 dell'11 settembre 2018, con le previsioni del PTPR si ritiene che i valori al metro quadro dei terreni edificabili ai fini del calcolo IMU possano essere ridotti del 90%

pertanto si avrà

in tutte le zone C1, C3, B2 e R ricadenti all'interno del vincolo, che interessa i fogli catastali di questo comune n. 14, 15 e 9

ZONA OMOGENEA	Valore stimato €/mq	abbattimento 90%	valore €/mq per calcolo IMU
C1	93,75 €	90%	9,38 €
C3	25,00 €	90%	2,50 €
B2	125,00 €	90%	12,50 €
R	15,62 €	90%	1,56 €

