

L'Ufficio Tecnico di Lotzorai, su richiesta dell'Amministrazione comunale di Lotzorai nella persona del Sindaco, Rubiu Antonello, ha provveduto, ai fini IMU, alla determinazione del più probabile valore venale delle aree edificabili, presenti nel proprio territorio, individuate nel proprio strumento urbanistico (PRG) ricadenti quali Zona B1 – B2 – B3 e Zona C; ovviamente il valore ricercato non è per ogni singola area, ma per ogni zona urbanistica omogenea.

Inquadramento generale

Lotzorai è un paese di circa 2'200 abitanti, esteso per circa 18 Km². posto a breve distanza dal mare, confinante con i comuni di Girasole, Villagrande, Talana, Baunei – S. M. Navarrese e Triei, è un comune che ha avuto negli scorsi un buon impulso economico grazie alla crescita delle presenze turistiche nei mesi estivi ad economia.

Metodo di valutazione

Determinazione del valore di mercato con un procedimento **sintetico comparativo** a seguito di un' accurata indagine di mercato sulle operazioni di compravendita, valutando tutti gli elementi positivi e negativi che, nel caso specifico, influiscono sul valore di stima delle aree edificabili.

L'indagine è stata condotta presso le fonti dirette o mediante l'intervista ad operatori dell'intermediazione immobiliare attivi nel territorio comunale.

standards urbanistici:

Zona B1

Indice di fabbricabilità fondiaria pari a	3 mc./mq.;
Rapporto di copertura max	0,50 mq./ mq;
Altezza max metri	8,00;

Zona B2

Indice di fabbricabilità fondiaria pari a	1,5 mc./mq.;
Rapporto di copertura max	0,50 mq./ mq;
Altezza max metri	8,00;

Zona B3

Indice di fabbricabilità fondiaria pari a	1 mc./mq.;
Rapporto di copertura max	0,50 mq./mq;
Altezza max metri	8,00;

Zona C

Indice di fabbricabilità territoriale	0.75 mc./mq.
Indice di fabbricabilità fondiario	0,90 mc./mq.
Rapporto di copertura	1/3 mq./mq.
Altezza massima	7,50 metri

Valutazioni

E' necessario premettere alcune considerazioni, utili ai fini delle valutazione delle aree, che attualmente il mercato immobiliare delle aree edificabili, sta attraversando un momento di crisi che non prevede a breve termine una evidente ripresa dello stesso, questo comporta una riduzione del valore di mercato degli immobili riferito agli anni precedenti.

Valore di Mercato

Stabilito, da indagini fra gli operatori dell'intermediazione immobiliare attivi nel territorio, che il valore di mercato della zona **B** è mediamente pari ad **€. 160,00** a mq., considerata sia la differenza dell'indice fondiario fra le diverse sub zone **B1 – B2 – B3**, sia la diversa ubicazione nel territorio delle stesse, quali, vista a mare, disegno dei lotti regolare, possibilità di aree a disposizione per giardino, migliore viabilità, che comporta un incremento o diminuzione di valore che alla fine permette di stabilire i valori valore appresso è indicati per le seguenti sottozone:

Zona B1	€. 160,00 a mq.
Zona B2	€. 150,00 a mq
Zona B3	€. 140,00 a mq.

Per quanto concerne la zona **C** in cui l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a circa 1,00 Mc./Mq., il valore di mercato è mediamente pari ad **€. 100,00** a mq in ragione fra l'altro delle spese da sostenere o sostenute per le opere di urbanizzazione.

Infine in linea generale, ai prezzi medi individuati, si possono apportare variazioni in ragione di:

- Ubicazione e forma del lotto (es. posizione rispetto all'accessibilità alla viabilità principale o secondaria).
- Elevata dimensione delle aree fabbricabili
- Ridotta dimensione dei lotti (es. limitata capacità edificatoria, reliquati con scarsa appetibilità da parte del mercato).
- La natura fisica in relazione ai lavori che occorrono per le fondazioni o per la realizzazione di seminterrati o del tipo di terreno roccia ecc.).
- Caratteristiche o qualità ambientali dell'intorno con limitazioni all'attività edilizia.
- Assoggettamento a piani di lottizzazione per la realizzazione delle opere.

Qualora si ravvisassero altri elementi che incidessero sul valore dell'immobile in negativo o positivo l'interessato dovrebbe produrre a questo comune una perizia esplicativa da sottoporre alla valutazione agli uffici competenti di questo ente.

Il tecnico



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

(Decreto Sindacale Prot. n° 2417 del 20.05.2011)

Sindaco – Rubiu Dott. Antonello