SOMMARIO

PREMESSA 2
INDIVIDUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO 4
IDENTIFICAZIONE E ANALISI DELLE ZONE TERRITORIALI DI UBICAZIONE 4
ZONA CENTRO URBANO 9
ZONA PERIURBANA SUD 12
ZONA PERIURBANA OVEST 16
ZONA PERIURBANA EST 19
ZONA EXTRA-URBANA OVEST 26
ZONA EXTRA-URBANA EST 30

PREMESSA

La presente relazione tecnica illustrativa individua il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ubicate nel Comune di Bosa, con lo scopo di giungere alla definizione della base imponibile di riferimento ai fini dell'applicazione dell'IMU, in conformità al quadro normativo vigente.

Il D.L. n° 201/2011, istituisce, in via sperimentale, l'imposta municipale propria denominata IMU a decorrere dall'anno di imposizione 2012, individuando la base imponibile ai sensi del precedente D.L. n. 504 del 30.12.1994 e ss. mm. e ii., indicando quale valore delle aree fabbricabili assoggettate all'imposta, il valore venale in comune commercio, con riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla compravendita di terreni aventi analoghe caratteristiche.

Ai fini tributari, il presupposto di edificabilità dell'immobile soggetto al tributo, è riconosciuto, coerentemente con la corrente interpretazione giuridica, in funzione dell'ubicazione degli immobili in aree a specifica destinazione urbanistica definite dallo strumento urbanistico vigente, ovvero il Piano Urbanistico Comunale di Bosa (delibere di C.C. n. 64 del 02.10.1998 e n. 5 del 19.01.1999, BURAS n. 10 del 18.03.1999 e seguenti).

La definizione del valore venale, così come prescritto dalle norme vigenti in materia, ha individuato un valore unitario, espresso in €/mq, applicando una procedura estimativa analitico-comparativa dei prezzi medi di riferimento praticati nel mercato immobiliare di Bosa, relativamente ad aree fabbricabili, in condizioni di ordinarietà, giudicate analoghe e simili per elementi oggettivi di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso, oneri per lavori di adattamento del terreno.

In sintesi, il processo estimativo impiegato per la definizione dei valori venali tabellati per ciascuna zona di ubicazione, ha previsto i seguenti passaggi:

1. individuazione del segmento di mercato immobiliare di riferimento;
2. identificazione delle zone territoriali di ubicazione;
3. analisi e computo dei valori unitari, espressi in €/mq, delle zone territoriali di ubicazione;
4. valutazione di congruità dei valori individuati.

Il prezzo di mercato delle aree fabbricabili varia in funzione di due fattori principali: il fattore urbanistico ed il fattore di ubicazione territoriale; tali aspetti, essendo indicatori della potenzialità edificatoria e della vendibilità degli immobili, tenendo conto delle condizioni fondiarie specifiche di ogni singola area, incidono sensibilmente sulla formazione del valore venale in comune commercio dell'area fabbricabile.

In linea del tutto generale, il prezzo unitario tende ad incrementare in modo direttamente proporzionale alla volumetria realizzabile ed alla ubicazione di zone di maggiore interesse o pregio. Analizzando il mercato immobiliare di Bosa è stato possibile definire le zone territoriali di ubicazione che presentano condizioni di variabilità specifica del prezzo medio di mercato in funzione dell'ubicazione dei terreni in aree di maggiore interesse o di più alta domanda da parte degli operatori economici del settore, quali: Zona Centro urbano, Zona periurbana sud, Zona periurbana ovest, Zona periurbana est, Frazione di Bosa Marina, Zona Extra-urbana est, Zona Extra-urbana ovest. La rilevazione dei prezzi di mercato praticati per la compravendita di aree fabbricabili dislocate nelle suddette zone ha consentito di adottare i valori di riferimento in funzione del fattore urbanistico e della ubicazione nelle diverse zone territoriali.

La consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Bosa permette, infine, un riscontro aggiuntivo della congruità dei valori venali a partire dal valore di mercato delle unità immobiliari ricadenti nelle zone omogenee OMI. Alla luce delle risultanze emerse dallo svolgimento della procedura di valutazione proposta, si perviene alla definizione dei valori venali in comune commercio per l'anno 2013, da adottarsi in seno al regolamento comunale dell'IMU, per il calcolo del valore imponibile delle aree fabbricabili, assoggettate al pagamento dell'imposta.

AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA DETERMINZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI IN SENO AL REGOLAMENTO DELL'IMU

In base al regolamento IMU, la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili nel Comune di Bosa, trova applicazione per la definizione del valore imponibile delle seguenti consistenze immobiliari:

1. **aree fabbricabili** e zone territoriali omogenee, di qualsiasi categoria catastale, previste dai comparti edificatori del PUC, lotti edificabili ubicati all'interno dei piani di lottizzazione, zone di completamento, aree fabbricabili e fabbricati in corso di costruzione non ancora dichiarati in catasto;

2. **unità edilizie** nei quali vi siano unità immobiliari accatastate in corso di costruzione e definizione, di cat. F03 ed F04, unità collabenti cat. F02, aree urbane e cortilizie cat. F01, lastrici solari Cat. F05, 5. in caso di utilizzazione edificatoria dell'area per fabbricati di qualsiasi categoria catastale in corso di demolizione, costruzione, ricostruzione, sopraelevazione nei casi previsti dall'art. 6 comma 5 del regolamento comunale imu;

Per le fattispecie di cui al suddetto punto 1 il valore imponibile ai fini IMU coincide con il calcolo del valore venale in comune commercio della superficie catastale dell'area fabbricabile oggetto di interesse, per la relativa zona territoriale di ubicazione, con l'applicazione della seguente espressione:

per le unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale, aventi la valenza di lotto urbanistico autonomo e con definita potenzialità edificatoria, il valore imponibile è calcolato secondo la seguente espressione:

- $V_{AF}\ (€) = S\ (mq) \times V_u\ (€/mq)$

Dove :

V_{AF} = valore imponibile dell'area fabbricabile espresso in euro (€)

S = superficie catastale dell'area fabbricabile espresso in metri quadrati (mq)

V_u = valore venale unitario dell'area fabbricabile di riferimento espresso in euro al metro quadrato (€/mq)

Per le fattispecie di cui al suddetto punto 2, il valore imponibile è calcolato ai sensi del regolamento IMU.

INDIVIDUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

Il settore immobiliare di Bosa è stato caratterizzato negli ultimi decenni da una decisa espansione commerciale dell'edilizia che ha determinato un mercato ben caratterizzato in termini di evoluzione dei prezzi storici e delle quotazioni di commercializzazione, sia delle unità immobiliari, sia delle aree fabbricabili. Le fonti informative consultate per la redazione del presente documento sono costituite dai principali operatori economici locali del settore, ossia imprese immobiliari, agenzie di mediazione immobiliare, professionisti (tecnici, notai, etc.), oltre ai privati ed alle banche dati informative dell'Agenzia del Territorio e della Conservatoria del Servizio di Pubblicità Immobiliare. La peculiarità della città di Bosa, quale meta di interesse turistico, ha determinato una domanda di unità immobiliari principalmente di tipo residenziale "prima casa" e/o "seconda casa" oltre ai "servizi connessi", con quotazioni di mercato che incrementano in modo direttamente proporzionale al posizionamento in zone di maggiore interesse turistico-balneare quali sono, ad esempio, le aree costiere di Bosa Marina e Turas, riconoscibili rispetto al centro urbano, alle zone periurbane di espansione ed all'edificato nel centro storico. Ugualmente, ma in modo indiretto, è stato rilevato che tali quotazioni influiscono sulla formazione del prezzo di mercato delle aree fabbricabili non residenziali a destinazione produttiva, commerciale, alberghiera e servizi. Al solo fine di ottenere un ulteriore riscontro della validità dei dati acquisiti, i valori venali adottati sono stati raffrontati ai dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Bosa. I dati presi in considerazione fanno riferimento ai valori unitari di compravendita di unità immobiliari posizionate in zone omogenee comunali, dette Zone OMI; per determinare il valore dell'area fabbricabile a partire dal valore venale del fabbricato si è fatto riferimento all'incidenza percentuale del costo dell'area rispetto al valore delle singole unità immobiliari. Dai dati acquisiti in letteratura, poi confermati nel mercato edilizio locale, l'incidenza percentuale sul valore dell'immobile finito varia in media dal 10% al 20 %.

IDENTIFICAZIONE E ANALISI DELLE ZONE TERRITORIALI DI UBICAZIONE

Il prezzo di mercato delle aree fabbricabili varia in funzione di due principali parametri, l'inquadramento urbanistico e l'ubicazione territoriale dell'area ovvero il posizionamento in zone di maggiore interesse o pregio. L'incidenza di queste variabili consente di individuare a Bosa, le Zone Territoriali di Ubicazione, riconosciute ai fini IMU e contraddistinte da una determinata ubicazione geografica, rappresentata nelle successive cartografie di inquadramento di zona.

L'inquadramento urbanistico delle aree fabbricabili prevede una specifica destinazione, sancita per le Zone Territoriali Omogenee di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale (zonazione del PUC in figura 1), in merito alla zonazione di riferimento, alla sottozona ed al relativo indice di edificabilità previsto dal PUC per:

1. **Zona B** - Completamento residenziale.
   - *Sottozone B 1, B2, B3;*
2. **Zona C** - Espansione residenziale.
   - *Sottozone C*, Cl, C2, C3, C4.1, C4.2, C4.3, C5 e Ca, P.P., P.di Z.,P.L.A.;*
3. **Zona D** – Zone Industriali, artigianali e commerciali.
   - *Sottozone D1, D2, D3, D4, D5;*
4. **Zona G** - Servizi generali.
   - *Sottozone G1-G2-G3-G4-G5-G6-GP-GI-CM-GQ;*
5. **Zona F** - Turistica, balneare e collinare.
   - *Sottozone F1, F1*, F2 e F3.*

Gli aspetti urbanistici, determinando per ciascuna area una specifica destinazione ed una definita potenzialità edificatoria, in base al PUC, incidono in modo diretto sul prezzo commerciale di riferimento, tanto quanto il fattore di ubicazione; è importante sottolineare che nello specifico il requisito di pronta edificabilità, ossia la

potenzialità di edificazione diretta, previa concessione edilizia, e/o approvazione di piani di lottizzazione o piani attuativi, a parità di destinazione urbanistica e di ubicazione territoriale, incrementa sensibilmente il prezzo di mercato delle aree fabbricabili. In tal senso la potenzialità edificatoria in presenza di Piano Attuativo o di lottizzazione convenzionato è definita dall'indice fondiario (If), il quale è specifico per il lotto edificabile; diversamente, in assenza di strumento attuativo approvato e convenzionato, la potenzialità edificatoria fa riferimento all'Indice Territoriale (IT) dell'intera zona omogenea o comparto edificatorio previsto dal PUC, in cui ricade l'area fabbricabile.

Per tali aree valgono, preliminarmente, le istruttorie degli uffici competenti in materia urbanistica, paesaggistica idrogeologica, etc., le cui determinazioni incidono, o andranno ad incidere, sulle modalità di edificazione delle aree in esame. In tali circostanze, inoltre, sono valutati gli impatti degli interventi di urbanizzazione già realizzati o in corso di attuazione, nonché gli eventuali oneri gravanti sull'adattamento dei terreni necessari per rendere l'area direttamente edificabile. In tal senso i vari regimi di vincolo, nelle situazioni di pericolosità idraulica ed idrogeologica, presenza di peculiari condizioni di vincolo ambientale e paesaggistico o altri vincoli di natura urbanistica e ambientale tendono alla disciplina della potenzialità edificatoria delle aree fabbricabili, inquadrate dal vigente strumento urbanistico comunale. Gli strumenti di pianificazione territoriale sovracomunale quali il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), il Piano di Assetto idrogeologico (PAI), il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF), intervenuti successivamente all'approvazione del PUC istituiscono vincoli edificatori di natura temporanea che di fatto rappresentano un limite della potenzialità edificatoria in attesa dell'acquisizione dei procedimenti amministrativi attivati per l'acquisizione degli specifici nulla osta e pareri, dell'attuazione degli interventi di mitigazione e dell'adeguamento degli strumenti urbanistici generali. In quest'ottica è del tutto plausibile l'assimilazione di una riduzione del valore venale in comune commercio da tradursi a livello regolamentare tributario con l'adozione di riduzione percentuale della base imponibile delle aree fabbricabili soggette ai vincoli sopraccitati.

Il regolamento IMU nel caso di specie prevede le seguenti riduzioni della base imponibile:

Tipologia di vincolo	**Descrizione**	**Riduzione del valore imponibile %**
Vincoli idrogeologici Perimetrazioni Zona Hi4 (PAI) (PSFF), Perimetrazioni Zona Hg4 (PAI) (PSFF),	Aree a pericolosità idraulica molto elevata Aree a pericolosità da frana molto elevata	50
Vincoli idrogeologici Perimetrazioni Zona Hi3 (PAI) (PSFF), Perimetrazioni Zona Hg3 (PAI) (PSFF),	Aree a pericolosità idraulica elevata Aree a pericolosità da frana elevata	30
Vincoli Paesaggistici PPR	Vincoli di inedificabilità dovuti a vincoli paesaggistici del Piano Paesaggistico Regionale	30
Vincoli idrogeologici, urbanistici, ambientali e paesaggistici	Riduzione della potenzialità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico generale	15

Nel merito dell'analisi dei prezzi medi delle aree fabbricabili, nel mercato immobiliare di Bosa, variano nell'ambito delle principali zone territoriali di ubicazione:

1. Zona Centro urbano;
2. Zona periurbana sud;

3. Zona periurbana ovest;
4. Zona periurbana est;
5. Frazione di Bosa Marina;
6. Zona Extra-urbana est;
7. Zona Extra-urbana ovest;

L'esame del mercato immobiliare ha consentito di determinare tali aree quali ambiti territoriali, definiti Zone Territoriali di Ubicazione, che nel comune di Bosa presentano caratteristiche ritenute omogenee, da un punto di vista economico-commerciale, relativamente alla formazione del prezzo delle aree fabbricabili. L'ubicazione territoriale delle zone è rappresentata nel quadro di unione in figura 2.

Figura 1: Zonazione del PUC del Comune di Bosa (Stralcio)

COMUNE DI BOSA

Provincia di Oristano

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI BOSA - REGOLAMENTO IMU -

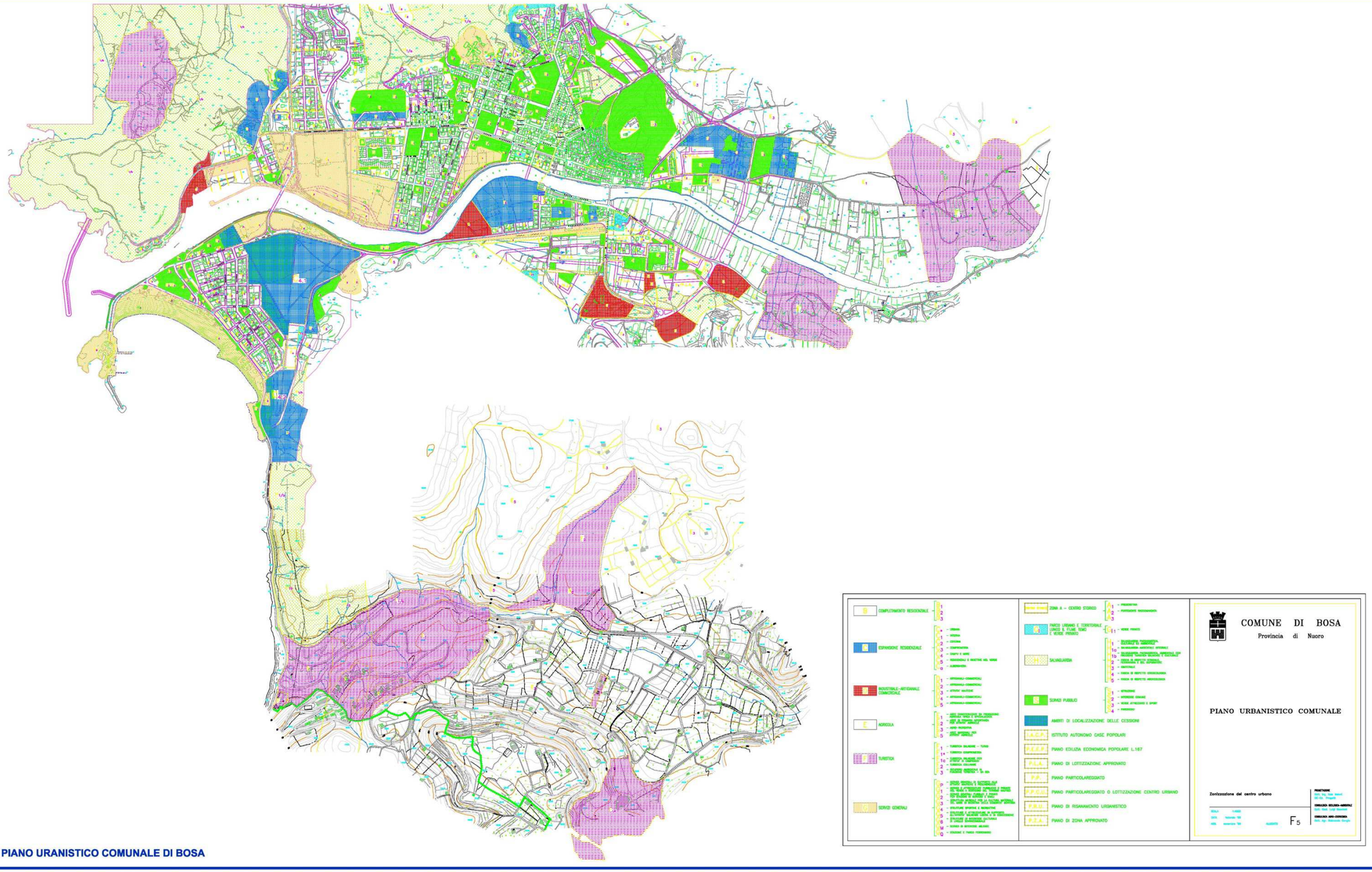
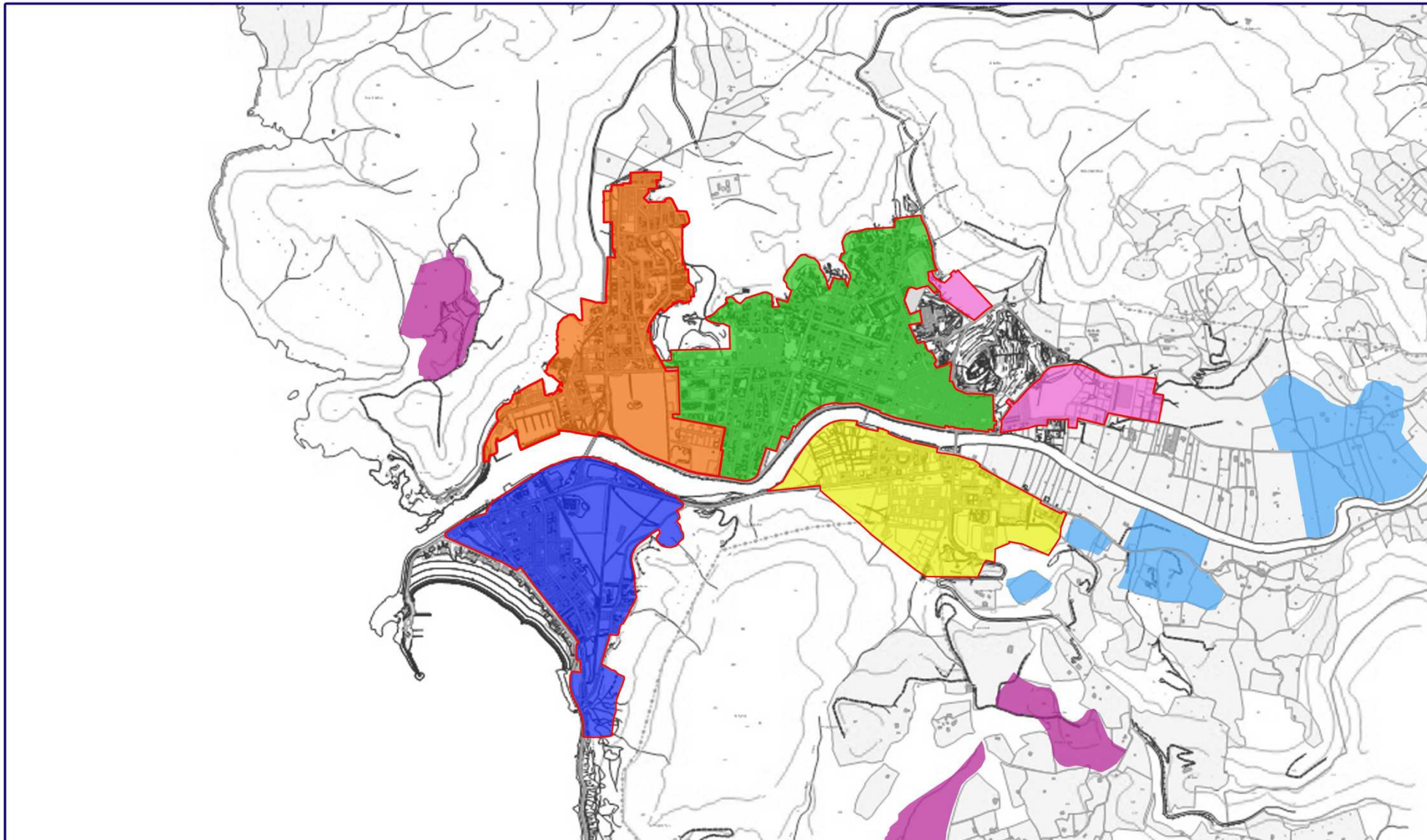


Figura 2: Quadro di Unione delle Zone Territoriali di Ubicazione

COMUNE DI BOSA

Provincia di Oristano

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE
DELLE AREE FABBRICABILI DEL
- REGOLAMENTO I



ZONA CENTRO URBANO

È costituita dalle aree ricadenti nel centro urbano vero e proprio situate a nord del Temo, ivi incluse il Centro Storico, le aree di espansione nel periodo 1950-1990, ubicate nelle località di Su Seggiu, Santa Filomena, Tiro a Segno, Cibuditta, Su Giampadolzu, Su Campu, Monte Uno, Caria, Piazza IV Novembre, Viale Giovanni XXIII, Via Lungo Temo, come rappresentate in cartografia di zona in figura 3. In tabella 1 sono riportati i valori venali unitari adottati per la Zona Centro Urbano.

- **Zona A - Centro Storico.** (Interventi di ricostruzione mediante autorizzazione/concessione edilizia)

- **Zona B - Completamento residenziale.**
  - Sottozone B1 (If 6,00 mc/mq edificazione diretta mediante concessione edilizia)
  - Sottozone B2 (If 4,00 mc/mq edificazione d retta mediante concessione edilizia)
  - Sottozone B3 (If 3,50 mc/mq edificazione diretta mediante concessione edilizia)

- **Zona C - Espansione residenziale.**
  - Sottozona C1/PLA (If 1,60 mc/mq piano di lottizzazione convenzionato Su Seggiu)
  - Sottozona C2 (If 1,56 mc/mq piano di lottizzazione convenzionato Cibuditta)
  - Sottozona C2 (IT 1,00 mc/mq piano di lottizzazione non convenzionato Monte Uno)
  - Sottozona P.di Z. (If 0,50-0,80 mc/mq P. di Z. convenzionato di Su Seggiu)
  -

Tabella 1 valori venali unitari delle aree fabbricabili ubicate nel Centro Urbano

ZONA CENTRO URBANO					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	**SOTTOZONE**	**DESCRIZIONE URBANISTICA**	**IT (mc/mq)**	**IF (mc/mq)**	**VALORE AREA (€/mq)**
A	P.P.	CENTRO STORICO	-	-	**163,00**
B	B.1-B.2	B.1-B.2/P.A. - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE		4,00	**167,00**
	B.1	B.1/P.A. - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE		6,00	**279,00**
	B.3	B.3/P.A. - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE		3,50	**163,00**
C	C.1	C.1/P.L.A. - ESPANSIONE INTERNA - SU SEGGIU		1,60	**90,00**
	C.2	C.2 - ESPANSIONE ESTERNA - MONTE UNO	1,00		**42,00**
		C.2 - ESPANSIONE ESTERNA - CIBUDITTA		1,60	**90,00**
	P. di Z.	PIANO DI ZONA CONVENZIONATO - SU SEGGIU		min 0,50 max 0,80	**37,00**
G	Gi-Gp-G1	ZONE G - SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI LIVELLO SUPERIORE			**25,00**

In tale ambito, ben consolidato dal punto di vista urbano, si rilevano lotti liberi ubicati per la maggior parte in zone di completamento di tipo B1, B2 e B3 che, contraddistinte da indici di edificabilità di 6.0, 4.0, e 3.5 mc/mq rispettivamente, sono utilizzabili direttamente, previa concessione edilizia. Inoltre, sono presenti aree fabbricabili in zone di espansione urbana tipo C a destinazione residenziale, ancora in fase di urbanizzazione. I valori unitari rilevati per le zone del centro urbano risentono di differenti aspetti qualificanti: l'elevata volumetria disponibile in zone B, la posizione centrale, la presenza di servizi, l'assenza di oneri di adattamento. Definito il valore unitario dell'area, nota la superficie catastale del lotto o dell'area fabbricabile, è possibile giungere alla determinazione del valore venale in commercio dell'area secondo gli esempi riportati in tabella 2, riferiti alle "aree tipo".

Tabella 2 : calcolo valore venale delle aree fabbricabili

ZONA CENTRO URBANO					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	SOTTOZONE	DESCRIZIONE URBANISTICA	VALORE AREA (€/mq)	SUPERFICIE AREA (mq)	VALORE VENALE (€)
A	P.P.	CENTRO STORICO	**163,00**	**80**	**13.040,00**
B	B.1-B.2	B.1-B.2/P.A. - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	**167,00**	**600**	**100.200,00**
	B.1	B.1/P.A. - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	**279,00**	**600**	**167.400,00**
	B.3	B.3/P.A. - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	**163,00**	**600**	**97.800,00**
C	C.1	C.1/P.L.A. - ESPANSIONE INTERNA - SU SEGGIU	**90,00**	**200**	**18.000,00**
	C.2	C.2 - ESPANSIONE ESTERNA - MONTE UNO	**42,00**	**1000,00**	**42.000,00**
		C.2 - ESPANSIONE ESTERNA - CIBUDITTA	**90,00**	**200**	**18.000,00**
	P. di Z.	PIANO DI ZONA CONVENZIONATO - SU SEGGIU	**37,00**	**200**	**7.400,00**
G	Gi-Gp-G1	ZONE G - SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI LIVELLO SUPERIORE	**25,00**	**300**	**7.500,00**

CONSULTAZIONE DELLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO – ZONA CENTRO URBANO

Al solo fine di ottenere un ulteriore riscontro della validità dei dati acquisiti, i valori venali adottati sono stati raffrontati ai alle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio, facendo riferimento ad una volumetria di 3,0 mc necessaria per ottenere una superficie di fabbricato pari ad 1,0 mq; il confronto di valutazione della congruità dei valori accertati è rappresentato negli esempi 1 e 2.

Fonte del dato: Agenzia delle Entrate
Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1
Provincia: NUORO
Comune: BOSA

ESEMPIO 1
Fascia/zona: Centrale (Codice di zona B3)
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato OMI (€/mq)		Incidenza Percentuale 10 % - 20 %		Applicazione dei Valori unitari (€/mq) della Zona Centro Urbano	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.350	1.750	135	350	**125,25**	**168,75**

ESEMPIO 2
Fascia/zona: Semicentrale (Codice di zona C1)
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

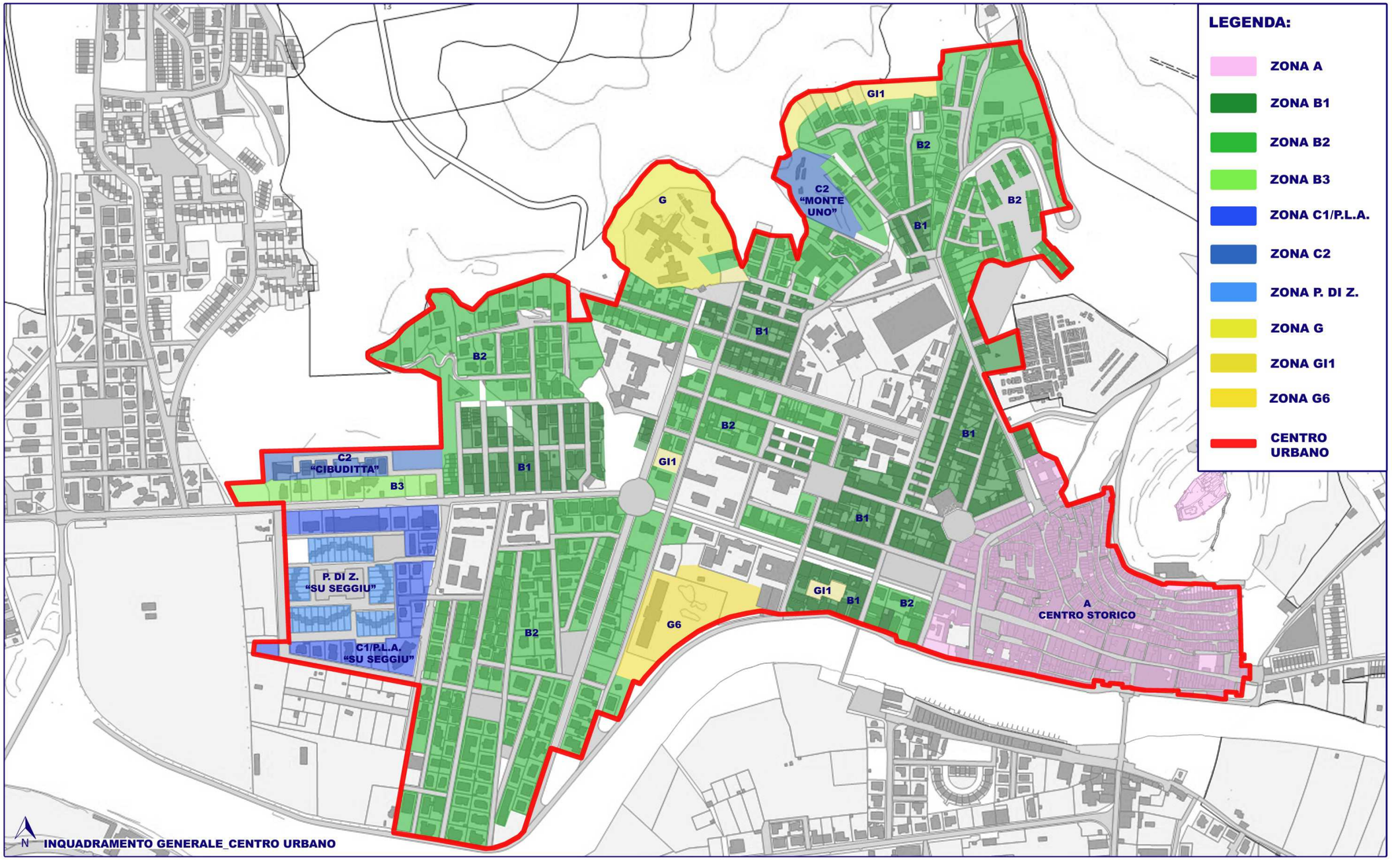
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato OMI (€/mq)		Incidenza Percentuale 10 % - 20 %		Applicazione dei Valori unitari della Zona Centro Urbano	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.300	1.600	130	320	**125,25**	**168,75**

Figura 3: inquadramento Zona Centro Urbano

COMUNE DI BOSA

Provincia di Oristano

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI BOSA - REGOLAMENTO IMU -



ZONA PERIURBANA SUD

È costituita dalle aree ricadenti a Sud del Temo, ad ovest della futura circonvallazione collegata al nuovo ponte sul Temo, ivi incluse le aree di via Nazionale, Sas Conzas, Sas Iscalas, Su Pabarile, Segapane, Santa Caterina, Sant'Antonio, Sas Furcas, esclusa la Frazione di Bosa Marina, come rappresentate in cartografia di zona in figura 4. In tabella 3 sono riportati i valori venali unitari adottati per la Zona Periurbana Sud.

- **Zona A - Centro Storico.** (Interventi di ricostruzione mediante autorizzazione/concessione edilizia)
- **Zona B - Completamento residenziale.**
  - Sottozone B2 (If 4,00 mc/mq edificazione di retta mediante concessione edilizia)
  - Sottozone B3 (If 3,50 mc/mq edificazione di retta mediante concessione edilizia)
- **Zona C – Espansione residenziale.**
  - Sottozona C1/PLA (If 1,96 mc/mq piano di lottizzazione convenzionato Sant'Antonio)
  - Sottozona C1/PLA (If 2,82 mc/mq piano di lottizzazione convenzionato Santa Caterina)
  - Sottozona C1/PLA (If 2,44 mc/mq piano di lottizzazione convenzionato Bosa Manna)
  - Sottozona C* (If 1,5-2,5 mc/mq piano di lottizzazione convenzionato Sas Conzas)
  - Sottozona C* (IT 1,0 mc/mq piano di lottizzazione non convenzionato Via Nazionale)
  - Sottozona C5 (IT 0,95 mc/mq piano di lottizzazione non convenzionato Sas Iscalas)
- **Zona D - Artigianale, Commerciale, Industriale**
  - Sottozona D1-D2/PLA (IT 2,52 mc/mq piano di lottizzazione non convenzionato Sant'Antonio)
  - Sottozona D2/PLA (IT 2,52 mc/mq piano di lottizzazione non convenzionato Segapane)
  - Sottozona D2/PLA (IT 2,52 mc/mq piano di lottizzazione non convenzionato Su Pabarile 2)
  - Sottozona D2/PLA (If 3,00 mc/mq piano di lottizzazione convenzionato Su Pabarile 1)
  - Sottozona D3 (IT 1,00 mc/mq piano di lottizzazione non convenzionato Sas Iscalas)
  - Sottozona D5 (IT 1,00 mc/mq piano di lottizzazione non convenzionato Sas Furcas)

Tabella 3: valori venali delle aree fabbricabili ubicate nella Zona Periurbana Sud

ZONA PERIURBANA SUD					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	**SOTTOZONE**	**DESCRIZIONE URBANISTICA**	**IT (mc/mq)**	**IF (mc/mq)**	**VALORE AREA (€/mq)**
A	CENTRO STORICO	LE CONCE - VIA ROMA		3,50	**163,00**
B	B.2	B.2 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE - SANTA CATERINA		4,00	**167,00**
	B.3	B.3/P.A. - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE		3,50	**163,00**
		C.1/P.L.A. - ESPANSIONE INTERNA - SANTA CATERINA		2,82	**90,00**
		C.1/P.L.A. - ESPANSIONE INTERNA - SANT' ANTONIO		2,00	**90,00**
		C.1/P.L.A. - ESPANSIONE INTERNA - VIA M. DI BOSA MANNA		2,44	**90,00**
	C*	C* - ESPANSIONE URBANA - LE CONCE		min 1,50 max 2,50	**90,00**
		C.* - ESPANSIONE URBANA - VIA NAZIONALE	1,00		**44,00**
	C.5	C.5 - RESIDENZE E STRUTTURE RICETTIVE NEL VERDE - SAS ISCALAS	0,95		**44,00**
D	D.1-D.2	D.1-D2/P.L.A. - ARTIGIANALE - COMMERCIALE E PICCOLE INDUSTRIE - SANT'ANTONIO	2,52		**35,00**
		D.2/P.L.A. - ARTIGIANALE E COMMERCIALE - SEGAPANE	2,52		
		D.2/P.L.A. - ARTIGIANALE E COMMERCIALE - SU PABARILE 2	2,52		
		D.2/P.L.A. - ARTIGIANALE - COMMERCIALE - SU PABARILE 1		3,00	**72,00**
	D.3 - D.5	D.3 - ARTIGIANALE NAUTICO - SAS ISCALAS	1,00		**20,00**
		D.5 - INDUSTRIALE - ARTIGIANALE - COMMERCIALE - SAS FURCAS			

Nella zona, ancora non completamente urbanizzate e tuttora in fase di urbanizzazione, prevalgono le zone di tipo D contraddistinte dalle destinazioni produttive artigianali, commerciali, industriali, con indici di edificabilità fondiario (If) di 3,0 mc/mq, indice territoriale (IT) di 2,52 mc/mq e 1,0 mc/mq, utilizzabili previa approvazione di piano di lottizzazione e piano attuativo. Definito il valore unitario dell'area, nota la superficie catastale del lotto o dell'area fabbricabile, è possibile giungere alla determinazione del valore venale in commercio dell'area secondo gli esempi riportati in tabella 4, riferiti alle "aree tipo".

Tabella 4: calcolo valore venale delle aree fabbricabili

ZONA PERIURBANA SUD					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	**SOTTOZONE**	**DESCRIZIONE URBANISTICA**	**VALORE AREA (€/mq)**	**SUPERFICIE AREA (mq)**	**VALORE VENALE (€)**
A	CENTRO STORICO	LE CONCE - VIA ROMA	**163,00**	**80**	**13.040,00**
B	B.2	B.2 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE - SANTA CATERINA	**167,00**	**600**	**100.200,00**
	B.3	B.3/P.A. - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	**163,00**	**600**	**97.800,00**
		C.1/P.L.A. - ESPANSIONE INTERNA - SANTA CATERINA	**90,00**	**200**	**18.000,00**
		C.1/P.L.A. - ESPANSIONE INTERNA - SANT' ANTONIO	**90,00**	**200**	**18.000,00**
		C.1/P.L.A. - ESPANSIONE INTERNA - VIA M. DI BOSA MANNA	**90,00**	**200**	**18.000,00**
	C*	C* - ESPANSIONE URBANA - LE CONCE	**90,00**	**200**	**18.000,00**
		C.* - ESPANSIONE URBANA - VIA NAZIONALE	**44,00**	**500**	**22.000,00**
	C.5	C.5 - RESIDENZE E STRUTTURE RICETTIVE NEL VERDE - SAS ISCALAS	**44,00**	**500**	**22.000,00**
D	D.1-D.2	D.1-D2/P.L.A. - ARTIGIANALE - COMMERCIALE E PICCOLE INDUSTRIE - SANT'ANTONIO	**35,00**	**1.000**	**35.000,00**
		D.2/P.L.A. - ARTIGIANALE E COMMERCIALE - SEGAPANE	**35,00**	**1.000**	**35.000,00**
		D.2/P.L.A. - ARTIGIANALE E COMMERCIALE - SU PABARILE 2	**35,00**	**1.000**	**35.000,00**
		D.2/P.L.A. - ARTIGIANALE - COMMERCIALE - SU PABARILE 1	**72,00**	**700**	**50.400,00**
	D.3 - D.5	D.3 - ARTIGIANALE NAUTICO - SAS ISCALAS	**20,00**	**1.000**	**20.000,00**
		D.5 - INDUSTRIALE - ARTIGIANALE - COMMERCIALE - SAS FURCAS	**20,00**	**1.000**	**20.000,00**

I valori unitari rilevati per le zone D, tenendo in debito conto gli oneri di adattamento dei terreni, la presenza dei piani attuativi convenzionati ed il completamento delle opere di urbanizzazione tuttora in corso, riflettono gli aspetti legati alla volumetria realizzabile, la posizione e la destinazione d'uso ammissibile. Nello stesso ambito territoriale sono anche rappresentate le destinazioni d'uso residenziali delle zone C e B, per le quali sono state individuate quotazioni di mercato del tutto simili alle aree fabbricabili analoghe ubicate nella Zona Centro Urbano.

CONSULTAZIONE DELLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO – ZONA PERIURBANA SUD

Al solo fine di ottenere un ulteriore riscontro della validità dei dati acquisiti, i valori venali adottati sono stati raffrontati alle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio, facendo riferimento ad una volumetria di 3,0 mc necessaria per ottenere una superficie di fabbricato pari a 1,0 mq; il confronto di valutazione della congruità dei valori accertati è rappresentato negli esempi 3 e 4.

Fonte del dato: Agenzia delle Entrate
Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1
Provincia: NUORO
Comune: BOSA

ESEMPIO 3

Fascia/zona: Centrale (Codice di zona B3)
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato OMI (€/mq)		Incidenza Percentuale 10 % - 20 %		Applicazione dei Valori unitari (€/mq) della Zona Periurbana Sud	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.350	1.750	135	350	**125,25**	**168,75**

ESEMPIO 4

Fascia/zona: Centrale (Codice di zona B3)
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

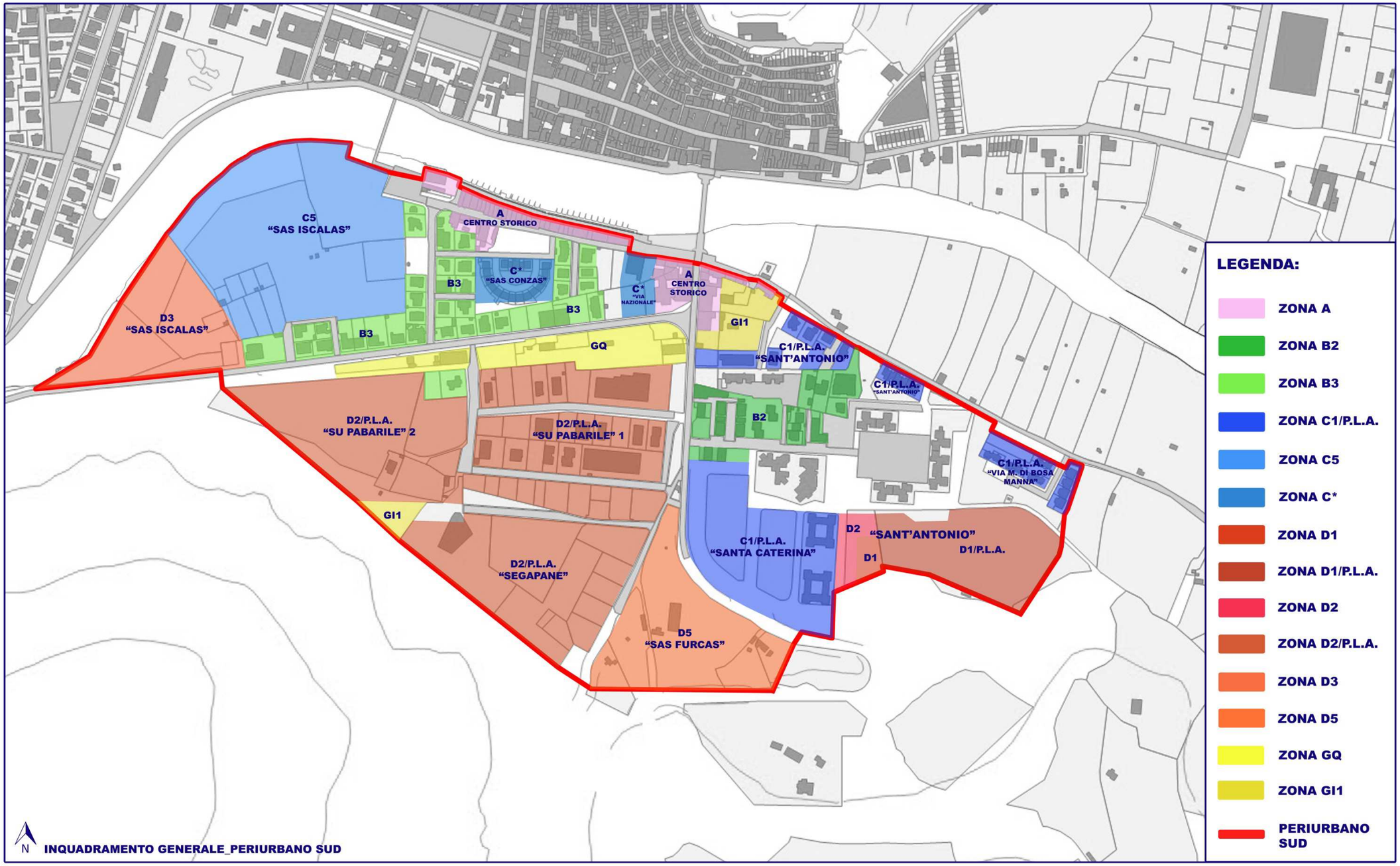
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato OMI (€/mq)		Incidenza Percentuale 10 % - 20 %		Applicazione dei Valori unitari (€/mq) della Zona Periurbana Sud	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Magazzini	Normale	650	750	65	150	**72,00**	**72,00**

Figura 4: inquadramento Zona Periurbana Sud

COMUNE DI BOSA

Provincia di Oristano

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI BOSA - REGOLAMENTO IMU -



ZONA PERIURBANA OVEST

È costituita dalle aree ricadenti a Nord del Temo, ad ovest della Zona Centro Urbano, ivi incluse le aree di Terridi, Sa Molina, Sas Covas, S'Isula, Su Seggiu, Su Seggigheddu, come rappresentate in cartografia di zona in figura 5. In tabella 5 sono riportati i valori venali unitari adottati per la Zona Periurbana Ovest.

- **Zona B - Completamento residenziale**
  - Sottozone B2 (If 4,0 mc/mq edificazione diretta mediante concessione edilizia)
  - Sottozone B3 (If 3,50 mc/mq edificazione diretta mediante concessione edilizia)

- **Zona C - Espansione residenziale**
  - Sottozona C2 (IT 1,00 mc/mq, piano di lottizzazione non convenzionato Sas Covas)
  - Sottozona C2/PLA (If 1,30-1,60 mc/mq, piano di lottizzazione convenzionato Sas Covas)
  - Sottozona Ppa (If 1,80-2,50 mc/mq, piano di lottizzazione convenzionato Sa Molina-Terridi)
  - Sottozona PRU (If 1,50 mc/mq, piano di lottizzazione convenzionato S'Isula)
  - Sottozona Ca (IT 1,00 mc/mq, piano di lottizzazione non convenzionato Sas Covas)

- **Zona D - Artigianale, Commerciale, Industriale**
  - Sottozona D3 (IT 1,00 mc/mq piano di lottizzazione non convenzionato Sas Covas)

- **Zona G - Servizi generali.**
  - Sottozone G1 GP (IT 1,89 mc/mq, piano di lottizzazione non convenzionato Su Seggiu)
  - Sottozone GP (If 1,75 mc/mq, piano di lottizzazione non convenzionato Darsena)
  - Sottozone G2 (IT 0,50 mc/mq, piano di lottizzazione non convenzionato P.te Nuovo)

Tabella 5: valori venali delle aree fabbricabili ubicate nella Zona Periurbana Ovest

ZONA PERIURBANA OVEST					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	**SOTTOZONE**	**DESCRIZIONE URBANISTICA**	**IT (mc/mq)**	**IF (mc/mq)**	**VALORE AREA (€/mq)**
B	B.2	B.2 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE - TERRIDI		4,00	**167,00**
C	C.a	C.a - ESPANSIONE ALBERGHIERA - SAS COVAS	1,00		**44,00**
	C.2	C.2/P.L.A. - ESPANSIONE RESIDENZIALE ESTERNA - SAS COVAS		min 1,30 max 1,60	**100,00**
		C.2 - ESPANSIONE ESTERNA - SAS COVAS	1,00		**45,00**
	P.P.A.	P.P.A. - SA MOLINA - TERRIDI		min 1,80 max 2,50	**90,00**
	P.R.U.	P.R.U. - S' ISULA		1,50	**90,00**
D	D.3	D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI - SAS COVAS	1,00		**22,00**
G	G1 - GP	G.1 - SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE NEL VERDE A SOSTEGNO DELLE ATTIVITÀ DEL TURISMO NAUTICO - SU SEGGIU	1,89		**43,00**
	G.P	G.P - SERVIZI PORTUALI A SUPPORTO DIRETTO DELLA NAUTICA E DELL' ATTIVITÀ PESCHERECCIA	1,75		
	G.2	G.2 - SERVIZI GENERALI PUBBLICI E PRIVATI - PONTE NUOVO	0,50		**22,00**

In tale ambito territoriale, originato dalla recente estensione urbana a partire dal 1980, prevalgono le zone di espansione urbana di tipo C, tuttora in fase di urbanizzazione, contraddistinte prevalentemente da destinazioni di tipo residenziale, utilizzabili ai sensi dei piani attuativi e di lottizzazione approvati, la cui realizzazione ha generato lo sviluppo dei nuovi insediamenti residenziali di Terridi, Sa Molina, Sas Covas, S'Isula. I valori unitari rilevati per queste zone, sono rappresentati dai prezzi di mercato dell'edilizia

residenziale di nuova costruzione e riflettono inoltre gli aspetti legati all'attrattiva delle diverse tipologie edilizie realizzabili in queste aree, ovvero villette singole, case a schiera, piccole palazzine bifamiliari e/o plurifamilari. Nello stesso comparto sono anche rappresentate le destinazioni d'uso non residenziali destinate a servizi, principalmente delle zone G non ancora urbanizzate di Su Seggiu e Su Seggigheddu, per le quali sono individuati prezzi di mercato inferiori alle aree fabbricabili analoghe, ma già convenzionate, ubicate nella zona territoriale Frazione di Bosa Marina. Definito il valore unitario dell'area, nota la superficie catastale del lotto o dell'area fabbricabile, è possibile giungere alla determinazione del valore venale in commercio dell'area secondo gli esempi riportati in tabella 6, riferiti alle "aree tipo".

Tabella 6 : calcolo valore venale delle aree fabbricabili

ZONA PERIURBANA OVEST					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	**SOTTOZONE**	**DESCRIZIONE URBANISTICA**	**VALORE AREA (€/mq)**	**SUPERFICIE AREA (mq)**	**VALORE VENALE (€)**
B	B.2	B.2 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE - TERRIDI	**167,00**	**600**	**100.200,00**
C	C.a	C.a - ESPANSIONE ALBERGHIERA - SAS COVAS	**44,00**	**500**	**22.000,00**
	C.2	C.2/P.L.A. - ESPANSIONE RESIDENZIALE ESTERNA - SAS COVAS	**100,00**	**200**	**20.000,00**
		C.2 - ESPANSIONE ESTERNA - SAS COVAS	**45,00**	**500**	**22.500,00**
	P.P.A.	P.P.A. - SA MOLINA - TERRIDI	**90,00**	**200**	**18.000,00**
	P.R.U.	P.R.U. - S' ISULA	**90,00**	**200**	**18.000,00**
D	D.3	D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI - SAS COVAS	**22,00**	**1.000**	**22.000,00**
G	G1 - GP	G.1 - SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE NEL VERDE A SOSTEGNO DELLE ATTIVITÀ DEL TURISMO NAUTICO - SU SEGGIU	**43,00**	**1.000**	**43.000,00**
	G.P	G.P - SERVIZI PORTUALI A SUPPORTO DIRETTO DELLA NAUTICA E DELL' ATTIVITÀ PESCHERECCIA	**43,00**	**1.000**	**43.000,00**
	G.2	G.2 - SERVIZI GENERALI PUBBLICI E PRIVATI - PONTE NUOVO	**22,00**	**1.000**	**22.000,00**

CONSULTAZIONE DELLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO – ZONA PERIURBANA OVEST

Al solo fine di ottenere un ulteriore riscontro della validità dei dati acquisiti, i valori venali adottati sono stati raffrontati alle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio, facendo riferimento ad una volumetria di 3,0 mc necessaria per ottenere una superficie di fabbricato pari ad 1,0 mq; il confronto di valutazione della congruità dei valori accertati è rappresentato nell'esempio 5.

Fonte del dato: Agenzia delle Entrate
Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1
Provincia: NUORO
Comune: BOSA

ESEMPIO 5
Fascia/zona: Semicentrale (Codice di zona C1)
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

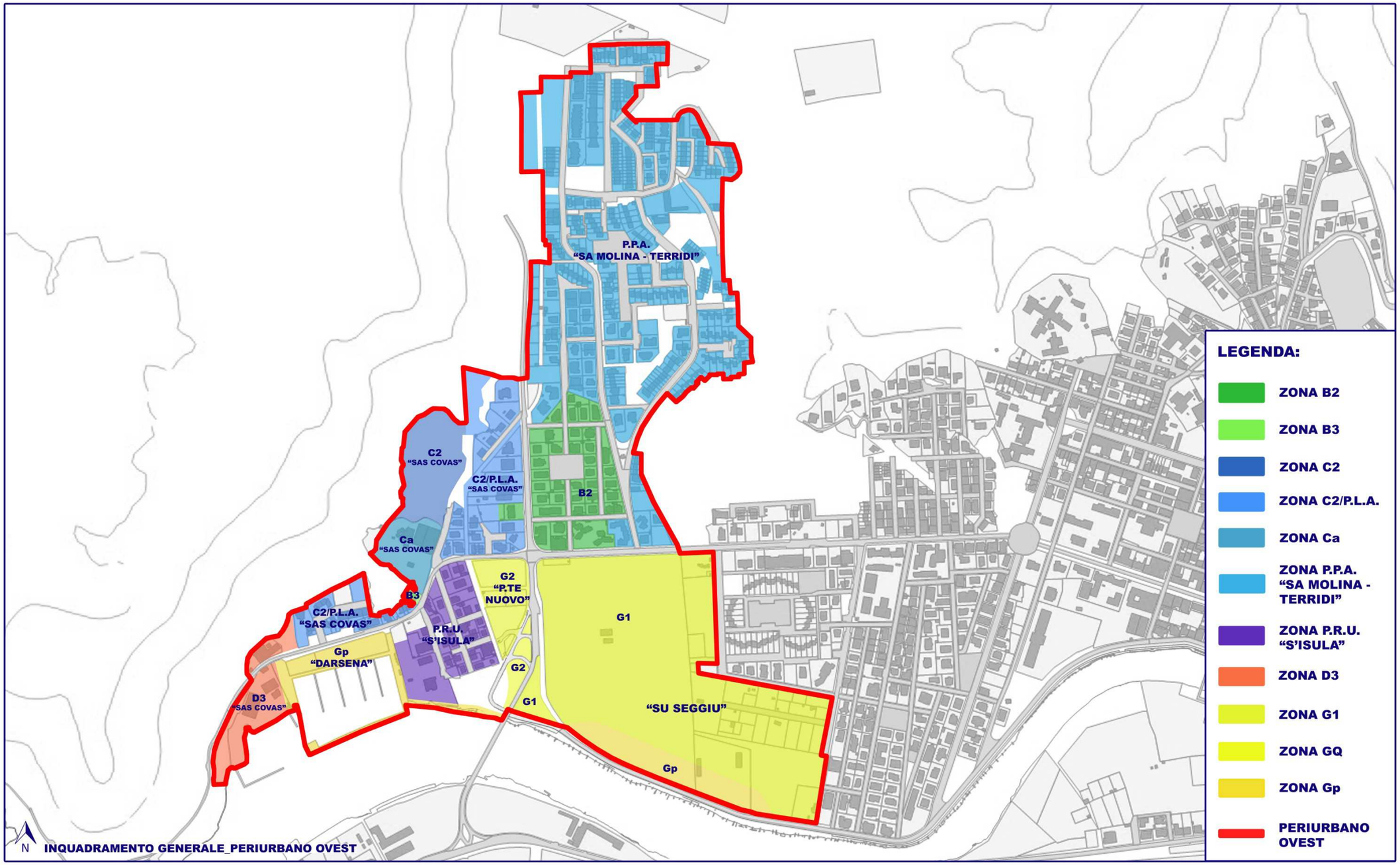
Tipologia	**Stato conservativo**	**Valore Mercato OMI (€/mq)**		**Incidenza Percentuale 10 % - 20 %**		**Applicazione dei Valori unitari (€/mq) della Zona Periurbana Ovest**	
		Min	**Max**	**Min**	**Max**	**Min**	**Max**
Abitazioni civili	Normale	1.300	1.600	130	320	**125,60**	**206,90**

Figura 5: inquadramento Zona Periurbana Ovest

COMUNE DI BOSA

Provincia di Oristano

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI BOSA - REGOLAMENTO IMU -



ZONA PERIURBANA EST

È costituita dalle aree di espansione a Nord del Temo ed a Est della Zona Centro Urbano, ivi incluse le aree di Caria, Santa Giusta e Santu Lo, come rappresentate in cartografia di zona in figura 6. Tali ambiti sono individuati come zone C, ossia aree di futura espansione residenziale che risultano, allo stato attuale non ancora urbanizzate. In tabella 7 sono riportati i valori venali unitari adottati per la Zona Periurbana Ovest.

- **Zona B - Completamento residenziale**
  - Sottozone B3 (If 3,50 mc/mq, edificazione diretta mediante concessione edilizia)
- **Zona C - Espansione residenziale**
  - Sottozona C2 (IT 1,00 mc/mq, piano di lottizzazione non convenzionato Santa Giusta)
  - Sottozona C2/PLA (IT 1,00 mc/mq, piano di lottizzazione non convenzionato Caria)
  - Sottozona C3 (IT 1,25 mc/mq, piano di lottizzazione non convenzionato Santu Lo-Sant'Eligio)
  - Sottozona Ca (IT 1,00 mc/mq, piano di lottizzazione non convenzionato Sas Covas)
- **Zona G - Servizi generali**
  - Sottozona G4 (IT 0,30 mc/mq, piano di lottizzazione non convenzionato Cabula)

Tabella 7: valori venali delle aree fabbricabili ubicate nella Zona Periurbana Est

ZONA PERIURBANA EST					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	**SOTTOZONE**	**DESCRIZIONE URBANISTICA**	**IT (mc/mq)**	**IF (mc/mq)**	**VALORE AREA (€/mq)**
B	B.3	VIA ALLENDE		3,50	**110,00**
C	C.1	C.1/P.L.A. - ESPANSIONE INTERNA - SANTA GIUSTA	1,25		**38,00**
	C.2	C.2/P.L.A. - ESPANSIONE ESTERNA - CARIA	1,00		**38,00**
		C.2 - ESPANSIONE ESTERNA - SANTA GIUSTA			
	C.3	C.3 - ESPANSIONE COMPROMESSA - SANTU LO - SANT' ELIGIO	1,25		**38,00**
G	G4	STRUTTURE SPORTIVE E RICREATIVE - CABULA	0,30		**15,00**

I valori di mercato unitari rilevati per queste zone, in previsione della futura utilizzazione residenziale, tengono in debito conto gli oneri per l'adattamento dei terreni e la mancanza di piani attuativi approvati e convenzionati. Definito il valore unitario dell'area, nota la superficie catastale del lotto o dell'area fabbricabile, è possibile giungere alla determinazione del valore venale in commercio dell'area secondo gli esempi riportati in tabella 8, riferiti alle "aree tipo".

Tabella 8 : calcolo valore venale delle aree fabbricabili

ZONA PERIURBANA EST					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	**SOTTOZONE**	**DESCRIZIONE URBANISTICA**	**VALORE AREA (€/mq)**	**SUPERFICIE AREA (mq)**	**VALORE VENALE (€)**
B	B.3	VIA ALLENDE	**110,00**	**600**	**66.000,00**
C	C.1	C.1/P.L.A. - ESPANSIONE INTERNA - SANTA GIUSTA	**38,00**	**300**	**11.400,00**
	C.2	C.2/P.L.A. - ESPANSIONE ESTERNA - CARIA	**38,00**	**300**	**11.400,00**
		C.2 - ESPANSIONE ESTERNA - SANTA GIUSTA	**38,00**	**300**	**11.400,00**
	C.3	C.3 - ESPANSIONE COMPROMESSA - SANTU LO - SANT' ELIGIO	**38,00**	**300**	**11.400,00**
G	G4	STRUTTURE SPORTIVE E RICREATIVE - CABULA	**15,00**	**1000**	**15.000,00**

CONSULTAZIONE DELLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO – ZONA PERIURBANA EST

Al solo fine di ottenere un ulteriore riscontro della validità dei dati acquisiti, i valori venali adottati sono stati raffrontati ai dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio, facendo riferimento ad una volumetria di 3,0 mc necessaria per ottenere una superficie di fabbricato pari a 1,0 mq; il confronto di valutazione della congruità dei valori accertati è rappresentato nell'esempio 6.

Fonte del dato: Agenzia delle Entrate
Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1
Provincia: NUORO
Comune: BOSA

ESEMPIO 6

Fascia/zona: Periferica (Codice di zona D1)
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

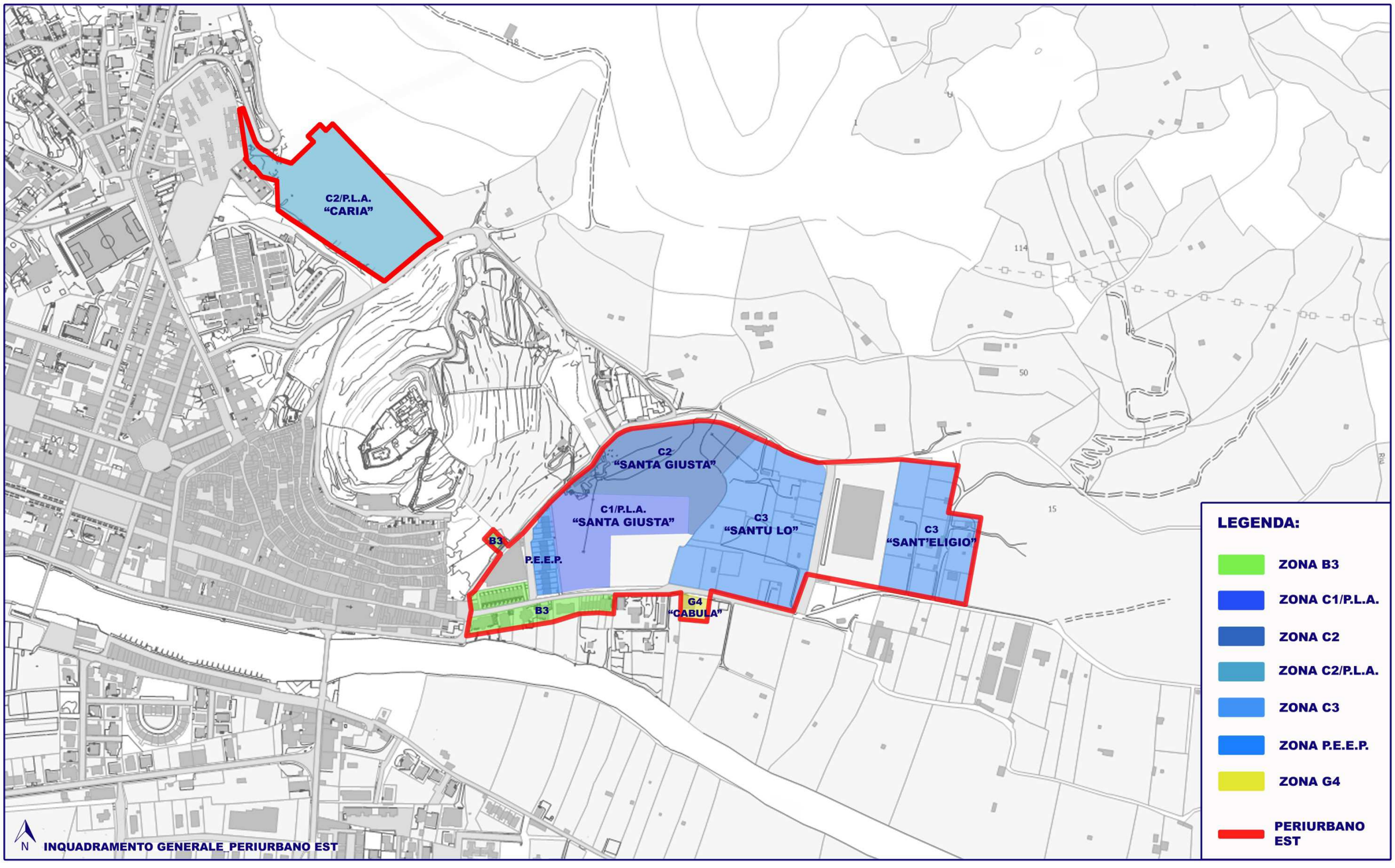
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato OMI (€/mq)		Incidenza Percentuale 10 % - 20 %		Applicazione dei Valori unitari (€/mq) della Zona Periurbana Est	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	800	900	80	180	**94,28**	**94,28**

Figura 6: inquadramento Zona Periurbana Est

COMUNE DI BOSA

Provincia di Oristano

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI BOSA - REGOLAMENTO IMU -



FRAZIONE DI BOSA MARINA

È costituita dalle aree ricadenti nella frazione di Bosa Marina, ivi incluse anche le aree di nuova edificazione di S'Istagnone, Campu 'e Mare, Monte Furru, come rappresentate in cartografia di zona in figura 7. Le quotazioni rilevate a Bosa Marina risentono di un elevato apprezzamento commerciale legato al settore turistico balneare; in tale ambito, prevalgono le zone contraddistinte da destinazioni urbanistiche residenziali di tipo abitativo ed alberghiero in zone di tipo B e C oltre che nelle zone G destinate a servizi. In tabella 5 sono riportati i valori venali unitari adottati per la frazione Bosa Marina.

- **Zona B - Completamento residenziale**
  - Sottozone B2 (If 4,0 mc/mq edificazione di retta mediante concessione edilizia)
  - Sottozone B3 (If 3,5 mc/mq edificazione di retta mediante concessione edilizia)

- **Zona C - Espansione residenziale**
  - Sottozona C4.1 (If 2,61 mc/mq, piano di lottizzazione convenzionato Campu 'e Mare)
  - Sottozona C4.2 (If 1,79 mc/mq, piano di lottizzazione convenzionato Campu 'e Mare)
  - Sottozona C4.3 (IT 1,00 mc/mq, piano di lottizzazione non convenzionato M.te Furru)
  - Sottozona Ca (If 1,84 mc/mq, piano di lottizzazione convenzionato Campu 'e Mare)
  - Sottozona Ca (IT 1,00 mc/mq, piano di lottizzazione non convenzionato S'Istagnone)

- **Zona G - Servizi generali**
  - Sottozone G1 GP (If 1,23–2,05 mc/mq, piano di lottizzazione convenzionato Campu 'e Mare)
  - Sottozone G4 (If 0,74 mc/mq, piano di lottizzazione convenzionato Campu 'e Mare)
  - Sottozone G2 (IT 0,50 mc/mq, piano di lottizzazione non convenzionato Sas Iscalas)

Tabella 9: valori venali delle aree fabbricabili ubicate nella Zona Bosa marina

FRAZIONE DI BOSA MARINA					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	**SOTTOZONE**	**DESCRIZIONE URBANISTICA**	**IT (mc/mq)**	**IF (mc/mq)**	**VALORE AREA (€/mq)**
B	B.2	P.A. - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE - BOSA MARINA		4,00	**234,00**
	B.3	P.A. - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE - BOSA MARINA		3,50	**182,00**
C	Ca	ESPANSIONE ALBERGHIERA - CAMPU E MARE		1,84	**100,00**
		ESPANSIONE ALBERGHIERA - S' ISTAGNONE	1,00		**42,00**
	C4.1	ESPANSIONE RESIDENZIALE - CAMPU E MARE		2,61	**110,00**
	C4.2	ESPANSIONE RESIDENZIALE - CAMPU E MARE		1,79	**100,00**
	C4.3	ESPANSIONE RESIDENZIALE-TURISTICA - MONTEFURRU	1,00		**44,00**
G	G.2	SERVIZI GENERALI PUBBLICI E PRIVATI - SAS ISCALAS	0,50		**22,00**
	G1-G.p	SERVIZI DI SUPPORTO ALLE ATTIVITÀ NAUTICA E PESCHERECCIA - CAMPU E MARE		2,05	**80,00**
	Gp-G4	SERVIZI DI SUPPORTO ALLE ATTIVITÀ NAUTICA - CAMPU E MARE		1,23	**53,00**
	G4	SERVIZI GENERALI PUBBLICI E PRIVATI - CAMPU E MARE		0,74	**35,00**

Nell'ambito delle aree già urbanizzate di Bosa Marina, si rilevano lotti liberi ubicati prevalentemente in zone di completamento di tipo B2 e B3 che, contraddistinte da indici di edificabilità di 4,0 e 3,5 mc/mq rispettivamente, sono utilizzabili direttamente mediante concessione edilizia. Gli elevati valori unitari rilevati per tali zone risentono di differenti aspetti: l'elevata volumetria, la posizione centrale, la richiesta turistica, l'assenza di oneri di adattamento. Le aree ubicate nelle zone C, e relative sottozone, invece, sono aree di espansione e futura edificazione; i prezzi di mercato rilevati tengono in considerazione anche per queste aree della previsione di futura utilizzazione residenziale abitativa e turistica, tenendo in debito conto gli oneri di

adattamento dei terreni e la presenza o meno di piani attuativi approvati e convenzionati. Definito il valore unitario dell'area, nota la superficie catastale del lotto o dell'area fabbricabile, è possibile giungere alla determinazione del valore venale in commercio dell'area secondo gli esempi riportati in tabella 10, riferiti alle "aree tipo".

Tabella 10: calcolo valore venale delle aree fabbricabili

FRAZIONE DI BOSA MARINA					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	SOTTOZONE	DESCRIZIONE URBANISTICA	VALORE AREA (€/mq)	SUPERFICIE AREA (mq)	VALORE VENALE (€)
B	B.2	P.A. - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE - BOSA MARINA	**234,00**	**600**	**140.400,00**
	B.3	P.A. - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE - BOSA MARINA	**182,00**	**600**	**109.200,00**
C	Ca	ESPANSIONE ALBERGHIERA - CAMPU E MARE	**100,00**	**400**	**40.000,00**
		ESPANSIONE ALBERGHIERA - S' ISTAGNONE	**42,00**	**1000**	**42.000,00**
	C4.1	ESPANSIONE RESIDENZIALE - CAMPU E MARE	**110,00**	**400**	**44.000,00**
	C4.2	ESPANSIONE RESIDENZIALE - CAMPU E MARE	**100,00**	**400**	**40.000,00**
	C4.3	ESPANSIONE RESIDENZIALE-TURISTICA - MONTEFURRU	**44,00**	**1000**	**44.000,00**
G	G.2	SERVIZI GENERALI PUBBLICI E PRIVATI - SAS ISCALAS	**22,00**	**1000**	**22.000,00**
	G1-G.p	SERVIZI DI SUPPORTO ALLE ATTIVITÀ NAUTICA E PESCHERECCIA - CAMPU E MARE	**80,00**	**600**	**48.000,00**
	Gp-G4	SERVIZI DI SUPPORTO ALLE ATTIVITÀ NAUTICA - CAMPU E MARE	**53,00**	**600**	**31.800,00**
	G4	SERVIZI GENERALI PUBBLICI E PRIVATI - CAMPU E MARE	**41,00**	**600**	**21.000,00**

CONSULTAZIONE DELLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO – ZONA BOSA MARINA

Al solo fine di ottenere un ulteriore riscontro della validità dei dati acquisiti, i valori venali adottati sono stati raffrontati ai dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio, facendo riferimento ad una volumetria di 3,0 mc necessaria per ottenere una superficie di fabbricato pari a 1,0 mq; il confronto di valutazione della congruità dei valori accertati è rappresentato negli esempi 7, 8 e 9.

Fonte del dato: Agenzia delle Entrate
Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1
Provincia: NUORO
Comune: BOSA

ESEMPIO 7
Fascia/zona: Bosa Marina (Codice di zona B4)
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato OMI (€/mq)		Incidenza Percentuale 10 % - 20 %		Applicazione dei Valori unitari (€/mq) della Zona Bosa Marina	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1650	1950	165	390	**125,25**	**167,59**

ESEMPIO 8

Fascia/zona: Bosa Marina (Codice di zona B4)
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Terziario, Servizi

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato OMI (€/mq)		Incidenza Percentuale 10 % - 20 %		Applicazione dei Valori unitari (€/mq) della Zona Bosa Marina	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Uffici	Normale	1450	1650	145	330	**117,07**	**141,89**

ESEMPIO 9

Fascia/zona: Bosa Marina (Codice di zona B4)
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

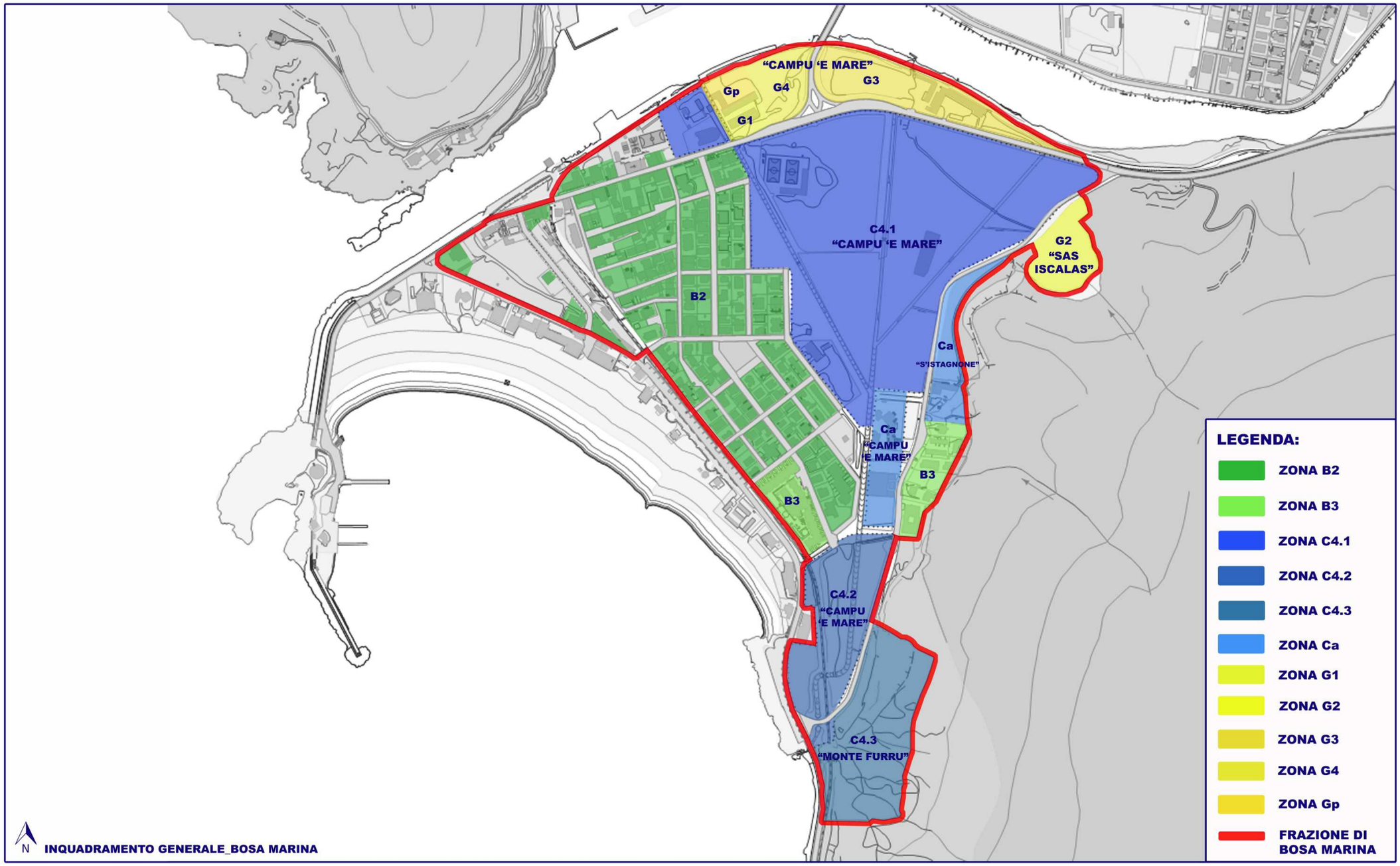
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato OMI (€/mq)		Incidenza Percentuale 10 % - 20 %		Applicazione dei Valori unitari (€/mq) della Zona Bosa Marina	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Negozi	Normale	1350	1500	135	300	**117,07**	**141,89**

Figura 7: inquadramento Zona Bosa Marina

COMUNE DI BOSA

Provincia di Oristano

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI BOSA - REGOLAMENTO IMU -



ZONA EXTRA-URBANA OVEST

È costituita dalle aree extra urbane a ovest identificate come zone F turistiche, ivi incluse le aree di Sa Sea, Laccos, Turas, Monte Furru - Campeda, come rappresentate in cartografia di zona in figura 8 e 9.

- **Zona F – Turistica**
  - Sottozona F3 (If 0,38 mc/mq piano di lottizzazione convenzionato Sa Sea)
  - Sottozona F1 (If 0,50 - IT0,40 mc/mq piano di lottizzazione non convenzionato Turas)
  - Sottozona F1* (If 0,55 piano di lottizzazione convenzionato Laccos)
  - Sottozona F2 (If 0,50 - IT0,40 mc/mq piano di lottizzazione non convenzionato Monte Furru Campeda)

I valori di mercato unitari rilevati per queste zone, in previsione della futura utilizzazione, tengono in debito conto gli oneri di adattamento dei terreni e la presenza o meno di piani attuativi approvati e convenzionati. In tabella 11 sono riportati i valori venali unitari adottati per la Zona Extra - Urbana Ovest.

Tabella 11: valori venali delle aree fabbricabili ubicate nella Extra-Urbana Ovest

ZONA EXTRA - URBANA OVEST					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	**SOTTOZONE**	**DESCRIZIONE URBANISTICA**	**IT (mc/mq)**	**IF (mc/mq)**	**VALORE AREA (€/mq)**
F	F.1	F.1 - TURISTICO-BALNEARE - LOC. TURAS	0,40	0,50	**11,00**
	F.1*	F.1* - TURISTICO-COMPROMESSA - LACCOS		0,55	**15,00**
	F.2	F.2 - TURISTICO-COLLINARE - MONTE FURRU_CAMPEDA	0,12		**7,00**
	F.3	F3 - TURISTICA RECUPERO AMBIENTALE IN FUNZIONE TURISTICA - SA SEA		0,38	**20,00**

Definito il valore unitario dell'area, nota la superficie catastale del lotto o dell'area fabbricabile, è possibile giungere alla determinazione del valore venale in commercio dell'area secondo gli esempi riportati in tabella 12, riferiti alle "aree tipo".

Tabella 12: calcolo valore venale delle aree fabbricabili

ZONA EXTRA - URBANA OVEST					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	**SOTTOZONE**	**DESCRIZIONE URBANISTICA**	**VALORE AREA (€/mq)**	**SUPERFICIE AREA (mq)**	**VALORE VENALE (€)**
F	F.1	F.1 - TURISTICO-BALNEARE - LOC. TURAS	**11,00**	**10.000,00**	**110.000,00**
	F.1*	F.1* - TURISTICO-COMPROMESSA - LACCOS	**15,00**	**10.000,00**	**150.000,00**
	F.2	F.2 - TURISTICO-COLLINARE - MONTE FURRU_CAMPEDA	**7,00**	**135.000,00**	**945.000,00**
	F.3	F3 - TURISTICA RECUPERO AMBIENTALE IN FUNZIONE TURISTICA - SA SEA	**20,00**	**79.735,00**	**1.594.700,00**

CONSULTAZIONE DELLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO – ZONA EXTRA - URBANA OVEST

Al solo fine di ottenere un ulteriore riscontro della validità dei dati acquisiti, i valori venali adottati sono stati raffrontati ai dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio, facendo riferimento ad una volumetria di 3,0 mc necessaria per ottenere una superficie di fabbricato pari a 1,0 mq; il confronto di valutazione della congruità dei valori accertati è rappresentato negli esempi 10, 11 e 12.

Fonte del dato: Agenzia delle Entrate
Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1
Provincia: NUORO
Comune: BOSA

ESEMPIO 10
Fascia/zona: Bosa Marina (Codice di zona B4)
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato OMI (€/mq)		Incidenza Percentuale 10 % - 20 %		Applicazione dei Valori unitari (€/mq) della Zona Bosa Marina	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Ville e Villini	Normale	1900	2200	190	440	**81,82**	**157,90**

ESEMPIO 11
Fascia/zona: Bosa Marina (Codice di zona B4)
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Terziario, Servizi

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato OMI (€/mq)		Incidenza Percentuale 10 % - 20 %		Applicazione dei Valori unitari (€/mq) della Zona Bosa Marina	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Uffici	Normale	1450	1650	145	330	**81,82**	**157,90**

ESEMPIO 12
Fascia/zona: Bosa Marina (Codice di zona B4)
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato OMI (€/mq)		Incidenza Percentuale 10 % - 20 %		Applicazione dei Valori unitari (€/mq) della Zona Bosa Marina	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Negozi	Normale	1350	1500	135	300	**81,82**	**157,90**

Figura 8: inquadramento Zona Extra-Urbana Ovest, “Turas-M.teFurru-Laccos”

COMUNE DI BOSA

Provincia di Oristano

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI BOSA - REGOLAMENTO IMU -

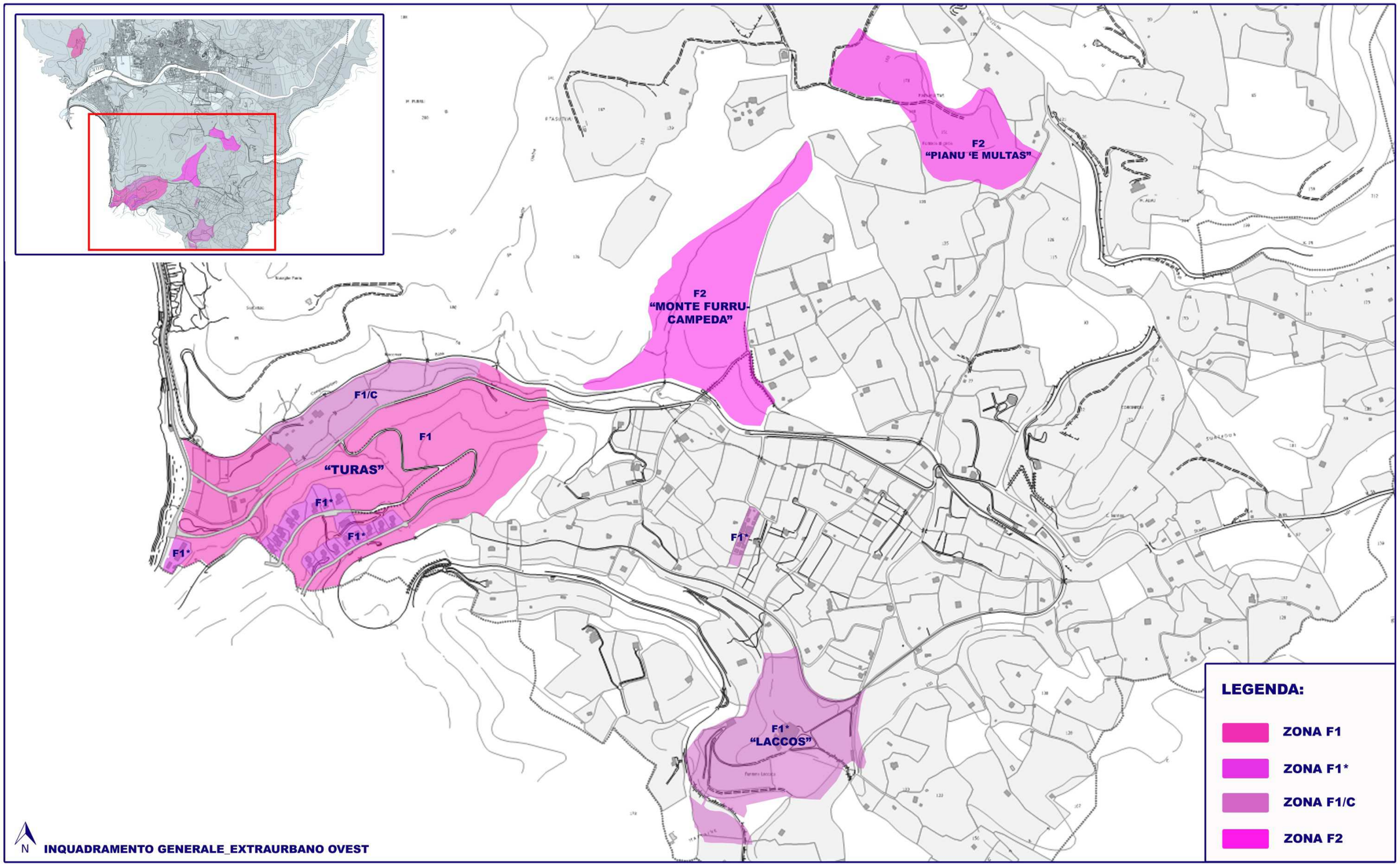
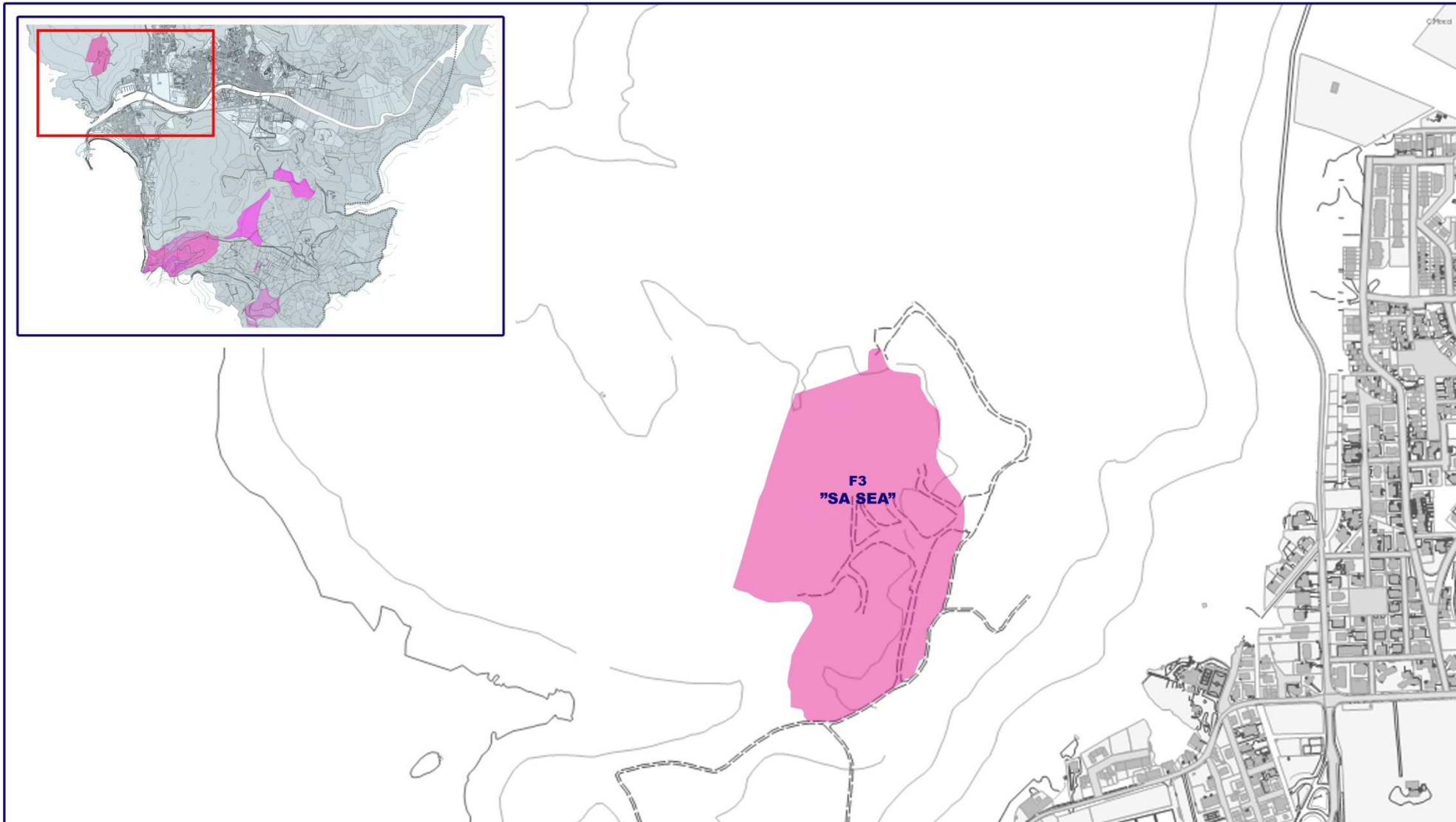


Figura 9: inquadramento Zona Extra-Urbana Ovest, “Sa Sea”

COMUNE DI BOSA

Provincia di Oristano

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE I
DELLE AREE FABBRICABILI DEL C
- REGOLAMENTO IMU



ZONA EXTRA-URBANA EST

È costituita dalle aree extra urbane a est della futura circonvallazione collegata al nuovo ponte sul Temo, ivi incluse le aree di Su Conzimu, Prammas, Bainas, come rappresentate in cartografia di zona in figura 10. In tabella 13 sono riportati i valori venali unitari adottati per la Zona Extra-Urbana Est.

- **Zona D - Artigianale, Commerciale, Industriale**
  - Sottozona D1 (IT 2,52 mc/mq piano di lottizzazione non convenzionato San Giorgio)
  - Sottozona D4 (IT 1,00 mc/mq piano di lottizzazione non convenzionato Su Conzimu)

- **Zona F – Turistica**
  - Sottozona F2 (IT 0,12 mc/mq piano di lottizzazione non convenzionato Prammas)
  - Sottozona F2 (IT 0,12 mc/mq piano di lottizzazione non convenzionato Bainas)

I valori di mercato unitari rilevati per queste zone, in previsione della futura utilizzazione, tengono in debito conto i futuri oneri di adattamento dei terreni e la mancanza di piani attuativi approvati e convenzionati.

Tabella 13: valori venali delle aree fabbricabili ubicate nella Extra-Urbana Est

ZONA EXTRA - URBANA EST					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	SOTTOZONE	DESCRIZIONE URBANISTICA	IT (mc/mq)	IF (mc/mq)	VALORE AREA (€/mq)
D	D.1	D.1 - ARTIGIANALE - COMMERCIALE - SAN GIORGIO	2,52		**28,00**
	D.4	D.4 - ARTIGIANALE COMMERCIALE - SU CONZIMU	1,00		**18,00**
F	F.2	F.2 - TURISTICO-COLLINARE - BAINAS SANTALVARA	0,12		**7,00**
		F.2 - TURISTICO-COLLINARE - PRAMMAS	0,12		**7,00**

Definito il valore unitario dell'area, nota la superficie catastale del lotto o dell'area fabbricabile, è possibile giungere alla determinazione del valore venale in commercio dell'area secondo gli esempi riportati in tabella 14, riferiti alle "aree tipo".

Tabella 14: calcolo valore venale delle aree fabbricabili

ZONA EXTRA - URBANA EST					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	SOTTOZONE	DESCRIZIONE URBANISTICA	VALORE AREA (€/mq)	SUPERFICIE AREA (mq)	VALORE VENALE (€)
D	D.1	D.1 - ARTIGIANALE - COMMERCIALE - SAN GIORGIO	**28,00**	**10.000,00**	**280.000,00**
	D.4	D.4 - ARTIGIANALE COMMERCIALE - SU CONZIMU	**18,00**	**10.000,00**	**180.000,00**
F	F.2	F.2 - TURISTICO-COLLINARE - BAINAS SANTALVARA	**7,00**	**10.000,00**	**70.000,00**
		F.2 - TURISTICO-COLLINARE - PRAMMAS	**7,00**	**10.000,00**	**70.000,00**

Figura 10: inquadramento Zona Extra-Urbana Est

COMUNE DI BOSA

Provincia di Oristano

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI BOSA - REGOLAMENTO IMU -

