



## Quale valore devo indicare per un terreno edificabile o parzialmente edificabile? Esiste in DE.A.S. uno strumento che agevoli i calcoli dei valori per i terreni edificabili?

Nell'inserimento di un immobile all'interno dei quadri EB ed EL, deve essere specificata la *Tipologia Terreno*, selezionandola fra:

- terreno edificabile (codice 1)
- terreno parzialmente edificabile (codice 2)
- terreno non edificabile (codice 3)

Nel caso di terreno non edificabile, il valore minimo imponibile viene automaticamente calcolato da DE.A.S. moltiplicando il reddito dominicale rivalutato del 25% per il relativo moltiplicatore (attualmente 90).

Nel caso invece il terreno sia interamente o parzialmente edificabile si dovrà inserire, quale valore imponibile, il valore di mercato del terreno ottenuto attraverso una stima sintetica.

DE.A.S. mette a disposizione la funzione *"Calcola valore terreno"* che permette di definirne il valore totale attraverso l'imputazione del valore a m<sup>2</sup>.

La funzione è disponibile all'interno del menu contestuale associato al tasto destro del mouse o al pulsante "Operazioni" e dal nuovo pulsante visualizzato a fianco della natura del terreno.

Dati relativi all'immobile selezionato Visualizza dati per voltura cartacea

Comune: ALESSANDRIA Provincia: AL Catasto: TERRENI Sezione: ...

Ubicazione:

Foglio: 12 Particella: 123 Sub.: Tipologia terreno: PARZIALMENTE EDIFICABILE

Ettari: 000.10.00 Rendita: € 15.25 Diritto trasferito: (1) PIENA PROPRIETA' Età usufruttuario: ...

Quota trasferita: 1 / 1 Valore immobile: Natura: TERRENO

Riduzioni ed agevolazioni: NESSUNA AGEVOLAZIONE

Prec. succ. quinquennio: Valore: Bene aziendale

Fabbricato rurale Discordanza dati intestatario Passaggi senza atti legali Bene devoluto per testamento Immobile all'estero

Note:

E' possibile specificare fino a quattro diversi valori per altrettante zone di destinazione urbanistica.



Calcolo valore terreni edificabili o parzialmente edificabili

<b>Porzione non edificabile</b>		Nel caso di terreno parzialmente edificabile si dovrà dapprima inserire la superficie in m <sup>2</sup> della porzione non edificabile. E' inoltre possibile specificare fino a quattro diversi valori per altrettante zone di destinazione urbanistica. Il calcolo terrà conto della eventuale parte non edificabile, il cui valore imponibile sarà così calcolato: $RD \times 1,25 \times 90 \times SUP\_porzione / SUP\_totale$
Superficie m <sup>2</sup> :	450,00	
Valore imponibile:	€ 772,20	
<b>Prima porzione edificabile</b>		
Superficie m <sup>2</sup> :	300,00	
Valore €/m <sup>2</sup> :	€ 151,00	
Valore imponibile:	€ 45.300,00	
Zona destinazione urbanistica:	PERIFERICA D1	
<b>Seconda porzione edificabile</b>		
Superficie m <sup>2</sup> :		
Valore €/m <sup>2</sup> :		
Valore imponibile:		
Zona destinazione urbanistica:		
<b>Terza porzione edificabile</b>		
Superficie m <sup>2</sup> :	250,00	
Valore €/m <sup>2</sup> :	€ 154,00	
Valore imponibile:	€ 38.500,00	
Zona destinazione urbanistica:	PERIFERICA D4	
<b>Quarta porzione edificabile</b>		
Superficie m <sup>2</sup> :		
Valore €/m <sup>2</sup> :		
Valore imponibile:		
Zona destinazione urbanistica:		
<b>TOTALI</b>		
Superficie m <sup>2</sup> :	1.000	Superfici imputate: 1000 m <sup>2</sup>
Valore imponibile*:	€ 84.572	

\* Valore dell'intera piena proprietà. Il valore relativo al diritto ed alla quota trasferita sarà calcolato premendo il pulsante "Conferma" e riportato nel quadro immobili.

Stampa      Conferma      Annulla

Nel caso di terreno parzialmente edificabile si dovrà dapprima inserire la superficie in m<sup>2</sup> della porzione non edificabile.

Il calcolo terrà conto della eventuale parte non edificabile, il cui valore imponibile sarà così calcolato:

$$RD \times 1,25 \times 90 \times SUP\_porzione / SUP\_totale$$

Nota: il calcolo effettuato si riferisce sempre all'intera piena proprietà del terreno. Il valore pro quota (e sulla base dell'eventuale diverso diritto) verrà riportato nel relativo campo del quadro EB/EL premendo il pulsante *Conferma*

E' possibile anche stampare il riepilogo del calcolo effettuato, per eventualmente allegarlo alla dichiarazione nel quadro EG.

**CALCOLO VALORE TERRENO EDIFICABILE**  
sito in ALESSANDRIA, censito al CT, foglio 12, particella 123

Superficie non edificabile:	450,00 m <sup>2</sup>
Valore fiscale della porzione non edificabile:	772,20 €
Superficie edificabile:	300,00 m <sup>2</sup>
Situata in zona PERIFERICA D1	
Valore venale dell'area a m <sup>2</sup> :	151,00 €
Valore venale dell'area:	45.300,00 €
Superficie edificabile:	250,00 m <sup>2</sup>
Situata in zona PERIFERICA D4	
Valore venale dell'area a m <sup>2</sup> :	154,00 €
Valore venale dell'area:	38.500,00 €
<b>Valore della piena proprietà dell'area (arrotondato all'unità di Euro):</b>	<b>84.572,00 €</b>