



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 m².

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

Porzione non edificabile		Nel caso di terreno parzialmente edificabile si dovrà dapprima inserire la superficie in m ² 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 x 1,25 x 90 x SUP_porzione / SUP_totale	
Superficie m ² :	450,00		
Valore imponibile:	€ 772,20	15,25 x 90,00 x 1,25 x 1/1 x 450/1000	
Prima porzione edificabile		Seconda porzione edificabile	
Superficie m ² :	300,00	Superficie m ² :	
Valore €/m ² :	€ 151,00	Valore €/m ² :	
Valore imponibile:	€ 45.300,00	Valore imponibile:	
Zona destinazione urbanistica:	PERIFERICA D1	Zona destinazione urbanistica:	
Terza porzione edificabile		Quarta porzione edificabile	
Superficie m ² :	250,00	Superficie m ² :	
Valore €/m ² :	€ 154,00	Valore €/m ² :	
Valore imponibile:	€ 38.500,00	Valore imponibile:	
Zona destinazione urbanistica:	PERIFERICA D4	Zona destinazione urbanistica:	
TOTALI			
Superficie m ² :	1.000	Superfici imputate: 1000 m ²	
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 m² 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 ²
Valore fiscale della porzione non edificabile:	772,20 €
Superficie edificabile:	300,00 m ²
Situata in zona PERIFERICA D1	
Valore venale dell'area a m ² :	151,00 €
Valore venale dell'area:	45.300,00 €
Superficie edificabile:	250,00 m ²
Situata in zona PERIFERICA D4	
Valore venale dell'area a m ² :	154,00 €
Valore venale dell'area:	38.500,00 €
Valore della piena proprietà dell'area (arrotondato all'unità di Euro):	84.572,00 €