

ZONA O SOTTOZONA URBANISTICA	DESCRIZIONE ZONA	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq	Valore medio €/mq	*Variazione Mini/mass.	
B1	Zona di completamento centro abitato – indice 3 mc/mq	160,00	240,00		nota 4	
B2	Zona di completamento centro abitato – indice 2,2 mc/mq	140,00	210,00		nota 4	
C1a	Espansione residenziale limitrofa al centro abitato – provviste di Piano Attuativo Convenzionato e Urbanizzate	114,00	190,00		nota 1	
C1b	Espansione residenziale limitrofa al centro abitato – provviste di Piano Attuativo Convenzionato e Urbanizzate	106,00	177,00		nota 1	
C1c	Espansione residenziale di tipo Super estensivo provviste di Piano Attuativo – (lottizzazioni Poggio dei Pini, Mille, Torre degli Ulivi, Picciau, Frutti 2^ Su Spantu III°, S. Rosa, Selene parte, etc.....)	Lotti sino a mq 1500	54,00	90,00	71,74	nota 2
		Lotti superiori a mq 1500	50,00	84,00	67,12	
C1c	Espansione residenziale di tipo Super estensivo provviste di Piano Attuativo – Comparti Selene non ancora edificati e urbanizzati			43,00	20%	
C3	Nuove aree di espansione residenziale in assenza di piano attuativo	23,00	31,00	+100% a stipula di convenzione	nota 3 nota 5	
C3a	Aree di espansione residenziale sprovviste di piano attuativo	26,00	35,00	+100% a stipula di convenzione	nota 3 nota 5	
C3b	Aree di espansione residenziale sprovviste di piano attuativo	19,00	25,00	+100% a stipula di convenzione	nota 3 nota 5	
C3c	Nuove aree di espansione residenziale sprovviste di piano attuativo	14,00	18,00	+100% a stipula di convenzione	nota 3 nota 5	
C2	Espansione residenziale spontanea – Maddalena spiaggia, frutti D'oro 1° e La Vigna, Spantu 1° e 2°, Petite Residence	45,00	85,00			
D2b	Produttiva, artigianale, commerciale e piccola industria					
	D2b.1 Area sprovvista di Piano Attuativo in via Cagliari	44,00	64,00	53,00	20%	
	D2b.2 Area sprovvista di Piano Attuativo in loc. Rio S. Gerolamo	9,00	13,00	11,00	20%	
G1a	Attrezzature di servizio: strutture per l'istruzione superiore e universitaria, per la sanità (ospedale) e per la cultura (cinema, musei, padiglioni per mostre) anche di valenza extra locale					
	G1a.3 Località La Maddalena	12,50	17,50	15,00	20%	
	G1a.4 Località Fragianni	6,00	8,00	7,00	20%	
G1b	Strutture e Attrezzature per attività direzionali, ricettive se connessa e accessoria a servizi di interesse generale, credito e comunicazioni, sport e attività ricreative – sprovviste di piano attuativo					
	G1b.1 Area villa Boero	16,00	22,00	19,00	20%	
	G1b.3 Località La Maddalena	12,50	17,50	15,00	20%	
	G1b.4 Località La Maddalena	12,50	17,50	15,00	20%	
	G1b.5 Località Via Cagliari	13,00	19,00	16,00	20%	
	G1b.6 Località S. Gerolamo	12,50	17,50	15,00	20%	
	G1b.7 Località Fragianni	6,00	8,00	7,00	20%	
	G1b.8 Località Sa Birdiera	10,00	14,00	12,00	20%	
G1.c	Strutture e attrezzature per distributori di carburanti e aree di servizio	8,00	12,00	10,00	20%	
G1.d	Area rispetto cimiteriale	3,00	5,00	4,00	20%	
G2.a	Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero	5,00	7,00	6,00	20%	
G4.1	Impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti in località Fragianni	7,50	10,50	9,00	20%	

*Tenuto conto del procedimento utilizzato si ritiene che nel caso specifico l'alea estimale possa essere quantificata nella misura $\pm 20\%$ (percentuale entro la quale in valore può ritenersi corretto).

I valori delle aree ricadenti all'interno di vincoli che ne pregiudicano l'edificabilità potranno essere ridotti in proporzione alla percentuale di area inedificabile e sino ad un massimo del 90%.

I suddetti valori si ritengono applicabili sin dall'annualità 2013.

Tutte i valori riferiti a zone oggetto di preventiva pianificazione dovranno essere aumentati del 100% alla stipula dell'atto di convenzione edilizia con l'Amministrazione comunale. Ad opere di urbanizzazione primaria completate sarà necessario stabilire il valore di mercato in relazione all'andamento dei mercati immobiliari.

Nota 1: Per l'applicazione del valore (compreso tra il min. e il mass.) si dovrà presentare autocertificazione che dimostri i coefficienti correttivi applicati in relazione seguente tabella

TABELLA 1

Localizzazione	<i>svantaggiata</i>	0,90
	<i>normale</i>	1
	<i>ricercata</i>	1,10
Forma	<i>Irregolare</i>	0,95
	<i>regolare</i>	1
Giacitura	<i>In forte declivio</i>	0,95
	<i>in lieve declivio</i>	1
	<i>pianeggiante</i>	1,05
Accessibilità	<i>scadente</i>	0,97
	<i>normale</i>	1
	<i>di pregio</i>	1,03
Panoramicità	<i>scarsa</i>	0,95
	<i>normale</i>	1
	<i>ottima</i>	1,05

Esempio di area di mq 500 in zona C1a: prezzo medio tra 114,00 e 190,00 pari ad € 152,00; Se volessimo applicare ad esempio i coefficienti correttivi di minor appetibilità avremo: $152,81 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,97 \times 0,95 = 114,00$ in c.t. (cifra tonda).

Nota 2: Per la determinazione del valore si dovrà presentare autocertificazione che dimostri i coefficienti correttivi applicati in relazione tabella 1.

Nota 3: Per la determinazione del valore delle suddette aree si prende come riferimento il valore medio al quale si applicano i coefficienti correttivi in relazione a consistenza con coeff. +/- 5% e di localizzazione con coeff. di +/- 10% per un intervallo massimo pari al 15%

Nota 4: Per la determinazione del valore delle suddette aree si prende come riferimento il valore medio al quale si applicano i coefficienti correttivi in relazione a consistenza con coeff. +/- 5%, localizzazione coeff. di +/- 10%, giacitura +/- 5% e accessibilità +/- 3% per un intervallo massimo pari al 23% .

Nota 5: Nel caso di zone C di espansione residenziale per le quali è stata stipulata la convenzione urbanistica è stimato un aumento del valore di mercato pari al 100%.