

## Cos'è la zona ENZ?

Con la recente riclassificazione delle zone urbane per la Western Sydney Aerotropolis alcuni terreni sono passati in zona ENZ (ambiente e attività ricreative), in particolare nel circondario di Wianamatta- South Creek.

La zona ENZ spesso comprende terreni che in precedenza erano classificati in diverse zone a destinazione ambientale o rurale.

In genere per i terreni in zona ENZ è permesso solamente l'uso per finalità ambientali o ricreative.

In molti casi i terreni che passano in zona ENZ in precedenza erano soggetti a vincoli legati agli allagamenti che ne impedivano lo sviluppo edilizio.

## Come è calcolato il valore dei terreni in zona ENZ?

In genere il valore dei terreni in zona ENZ è calcolato tramite il raffronto con i prezzi di vendita di altri terreni in zona ENZ.

Anche la destinazione attuale può influire sul valore del terreno.

Per esempio, se sul terreno è stata eretta una casa, la valutazione si baserà sulla destinazione residenziale attuale (cosiddetto diritto di destinazione esistente), per rispecchiare la possibilità da parte del proprietario di vendere il terreno e l'abitazione a un acquirente che potrà continuare a risiedervi.

Pertanto, se vi è un'abitazione sul terreno il valore potrebbe non scendere a seguito della classificazione in zona ENZ.

## Esempi di valori di terreni di 10 ha

I tre esempi seguenti illustrano i diversi effetti della riclassificazione in zona ENZ di diversi tipi di terreno.

Gli esempi si basano sui valori tipici dei terreni di 10 ettari:

- Valore precedente del terreno in zona rurale = 3.500.000 \$
- Valore precedente del terreno in zona rurale per solo uso micro attività agricola = 2.000.000 \$
- Valore attuale del terreno in zona ENT (commerciale) = 12.000.000 \$
- Valore terreno in zona ENZ = 1.000.000 \$
- Terreno in zona ENZ con casa, giardino e destinazione rurale esistenti = 3.500.000 \$

### Esempio 1

Maria è proprietaria di un terreno rurale di 10 ettari utilizzato per una casa con giardino e finalità rurali. In precedenza il terreno era classificato in zona rurale e aveva un valore di 3.500.000 \$.

Il terreno è stato riclassificato in zona ENZ (ambiente e attività ricreative).

Il nuovo valore del terreno sarà determinato in base alla possibilità di continuare a usare il terreno per una casa con giardino e finalità rurali.

Pertanto il valore del terreno di Maria resterà invariato a 3.500.000 \$.

### Esempio 2

Anna è proprietaria di un terreno rurale di 10 ha utilizzato per una casa con giardino e finalità rurali. In precedenza il terreno era classificato in zona rurale e aveva un valore di 3.500.000 \$.

Il terreno è stato riclassificato, con 5 ettari in zona commerciale (ENT) e 5 ettari in zona ENZ (ambiente e attività ricreative).

Pertanto il valore del terreno di Anna è ora pari a 6.500.000 \$, calcolato come segue:

- 6.000.000 \$ per i 5 ha di terreno in zona commerciale ENT (pari alla metà di 12.000.000 \$, valore del terreno se i 10 ha fossero tutti in zona ENT)
- 500.000 \$ per i 5 ha in zona ENZ (ambiente e attività ricreative) (pari alla metà di 1.000.000 \$, valore del terreno se i 10 ha fossero tutti in zona ENZ).

### Esempio 3

Angelo è proprietario di un terreno libero di 10 ettari che usa per una micro attività agricola con capanni. In precedenza il terreno era classificato in zona rurale con un valore 2.000.000 \$. L'intero terreno era soggetto a vincoli per gli allagamenti, con restrizioni in termini di possibile sviluppo edilizio.

L'intero terreno è stato riclassificato in zona ENZ (ambiente e attività ricreative).

Il nuovo valore del terreno sarà determinato in base alla possibilità di continuare a utilizzare il terreno per una micro attività agricola.

Pertanto il valore del terreno di Angelo resterà invariato a 2.000.000 \$.

## Domande?

Per maggiori informazioni contattare il numero di assistenza dedicato del Valuer General 1800 458 884 o Valuer General NSW al 1800 110 038 o +61 2 6332 8188 (dall'estero).