

*Comune di Montalto di Castro*  
*Provincia di Viterbo*

Valutazione del valore venale delle aree edificabili situate nel territorio del comune di Montalto di Castro secondo le destinazioni assegnate dalla variante al PRG approvata con D.G.R. Lazio 118/18.

## Valore aree edificabili anno 2020 SPECIFICA

AUXILIUM S.R.L.

---

## Sommario

Premessa .....	1
Elenco Allegati .....	1

### **Premessa**

La presente SPECIFICA è atta ad illustrare le modalità di calcolo relative all'aggiornamento riferito all'aggiornamento evidenziando passaggio per passaggio l'algoritmo applicato. Per cui la presente è una mera specifica di calcolo.

Resta fermo tutto quanto contenuto nella relazione ivi incluse le modalità di calcolo che ricalcano quelle di aggiornamento dei valori (già contenuti nell'aggiornamento stesso) in relazione all'indice OMI di variazione del mercato immobiliare.

### **Elenco Allegati**

Sono materialmente allegati:

- Tav. Calcolo 2015.

## COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT)

VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI

AGGIORNAMENTO AL 31/12/2019

**tavola 6**

**Calcolo Valore venale aree edificabili**

	Zona	Sottozona	le	Vv	Kc	Kc1	€/Mc	€/Mq		
1 - Tavola PRG 8A1	B	B1	3,0	576	514	15	47	140		
		B2	1,5	576	514	8	55	82		
		B4/2	1,0	576	514	5	57	57		
		B4/4	1,5	576	514	8	54	81		
		B6	1,5	576	514	8	54	81		
	C	C1	1,2	576	514	6	56	67		
		C2	0,9	576	514	5	57	52		
		C3	0,6	576	514	3	59	35		
		C4	0,5	576	514	3	59	30		
		C5.2	0,5	576	514	3	59	30		
		C6	1,5	576	514	8	54	81		
		C7	1,5	576	514	8	54	81		
		<hr/>								
2 - Tavola PRG 8A2	B	B1	3,0	613	514	30	69	207		
		B4/2	1,0	613	514	10	89	89		
		B4/4	1,5	613	514	15	84	126		
		B5	0,5	613	514	5	94	47		
		B6	1,5	613	514	15	84	126		
	C	C1	1,2	613	514	12	87	104		
		C2	0,9	613	514	9	90	81		
		C3	0,6	613	514	6	93	56		
		C4	0,5	613	514	5	94	47		
		C5.2	0,5	613	514	5	94	47		
		C6	1,5	613	514	15	84	126		
		C7	1,5	613	514	15	84	126		
		<hr/>								
3 - Tavola PRG 8B1	B	B1	3,0	572	514	15	43	129		
		B4/2	1,0	572	514	5	43	43		
		B4/4	1,5	572	514	8	43	65		
		B6	1,5	572	514	8	43	65		
		C1	1,2	572	514	6	43	52		
	C	C2	0,9	572	514	5	43	39		
		C3	0,6	572	514	3	43	26		
		C4	0,5	572	514	3	43	22		
		C5.2	0,5	783	514	3	266	133		
		C6	1,5	572	514	8	50	75		
		C7	1,5	572	514	8	50	75		
		<hr/>								
		Ovunque collocate nel territorio di Montalto di Castro	D	D1	4,0	122	488	10		49
D2	4,0			122	488	10		49		
D3	3,5			122	427	9		42		
D4	6,6			122	805	17		80		
D6	cava									
D6.1	1,5			122	183	4		18		
Ob	3,8			122	458	9		46		
<hr/>										
Ovunque collocate nel territorio di Montalto di Castro	F	F1	2,0	122	244	8		21		
		F2	2,0	122	244	8		21		
		F3	6,6	122	805	26		70		
		F4								
		F4A								
		FV	Parificato a D2						20	
		F7A	0,6	225	135	2		15		

## COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT)

VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI

AGGIORNAMENTO AL 31/12/2019

### tavola 1

**Caratterizzazione del territorio in base al PRG Vigente approvato con DGR 27,02,2018 nr. 118**

Zona	Sottozona	Edif.	I.F.F.			
A	Centro storico	Normativa non applicabile				
B	COMPLETAMENTO	BA	No			
		B0	No			
		B1	Si	3,0		
		B2 (tutte)	Si	1-1,5		
		B3	No			
		B4	No			
		B4/2	Si	1,0		
		B4/4	Si	1,5		
C	ESPANSIONE	B5	Si	0,5		
		B6	Si	1,5		
		C1	Si	1,2		
		C2	Si	0,9		
		C3	Si	0,6		
		C4	Si	0,5		
		C5.2	Si	0,5		
		C6	Si	1,5		
D	ATTIVITA' PRODUTTIVE	C7	Si	1,5		
		C7.1	No			
		D1	Si	4,0		
		D2	Si	4,0		
		D3	Si	3,5		
		D4	No	-		
		D5	Si	6,6		
		D6	Si	cava		
D6.1	Si	1,5				
E	Attività agricole	Ob	-	3,8		
		Normativa non applicabile				
		F	ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI E PRIVATI	F1	Si	2,0
				F2	Si	2,0
				F3	Si	>
				F4	No	camp.
				F4A	Si	PP
				FV	Si	
F7A	Si			0,6		
G	Verde pubblico e privato	Normativa non applicabile				
H	Nuclei edilizia spontanea	Normativa non applicabile				

**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT)**

VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI

AGGIORNAMENTO Anni 2014/2015

**Appendice 2**

**Anni 2014/2019 a confronto con i valori precedenti**

Zona Iff		D.G.C. n.199 del 13/07/2007				Anno 2014 e 2015					
		Montalto Capoluogo		Pescia Romana		CAPOLUOGO E TERRITORI ESTERNI		MONTALTO MARINA		PESCIA ROMANA	
		€/mc	€/mq	€/mc	€/mq	€/mc	€/mq	€/mc	€/mq	€/mc	€/mq
<b>BA</b>											
<b>B0</b>											
<b>B1</b>	3,0	40	120	35	105	52	155	83	250	50	151
<b>B2</b>	1,5	20	60	10	30	41	62	69	103	34	50
<b>B3</b>		50	50	45	45						
<b>B4</b>		55	44	50	40						
<b>B4/2</b>	1,0					62	62	103	103	50	50
<b>B4/4</b>	1,5					59	89	98	147	50	76
<b>B5</b>											
<b>B6</b>	1,5					59	89	98	147	50	76
<b>C1</b>	1,2	45	54	40	48	61	73	101	122	50	60
<b>C2</b>	0,9	50	45	45	40,5	62	56	104	94	50	45
<b>C3</b>	0,6	55	33	50	30	64	38	107	64	50	30
<b>C4</b>	0,5	70	28	70	28	64	32	108	54	50	25
<b>C5</b>			25		25						
<b>C5.2</b>	0,5					64	32	108	54	67	133
<b>C6</b>	1,5					59	89	98	147	50	75
<b>C7</b>	1,5					59	89	98	147	50	75
<b>C7.1</b>											
<b>D1</b>	4,0	20	20		20	12	47	I valori calcolati per gli impianti industriali non direttamente dipendenti dal mercato sono stati calcolati con l'applicazione del coefficiente istat (1,025)			
<b>D2</b>	4,0	20	20	20	20	12	47				
<b>D3</b>	3,5	20	40	20	40	12	41				
<b>D4</b>	-										
<b>D5</b>	6,6					12	78				
<b>D6</b>	cava										
<b>D6.1</b>	1,5					12	18				
<b>Ob</b>	3,8					12	44				
<b>F1</b>	2,0		7		7	10	21				
<b>F2</b>	2,0		7		7	10	21				
<b>F3</b>	2,0	10	20		20						
<b>F3</b>	Illim.				20		69				
<b>F4</b>	camp.	15	30		30						
<b>F4A</b>	PP										
<b>F5</b>			7		7						
<b>FV</b>							20				
<b>F7A</b>	0,6					24	14				

## COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT)

VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI

**tavola 3**

**Rilevamento orientato del mercato immobiliare II semestre 2014**

Microzona	1 - Tavola PRG 8A1									
Zona OMI	<b>B1</b>									
Tipologia	Magazzini	Negozi	Abitazioni		Box	Ville e villini		Uffici	Capannoni Agricoli	
Stato	Norm.	Norm.	Norm	Ottimo	Normale	Normale	Ottimo	Normale	-	
Minimo	500	800	1 200	<b>1 500</b>	700	1 500	2 000	1 300	-	
Massimo	800	2 200	1 500	<b>2 000</b>	1000	2000	2600	1700	-	
Microzona	2 - Tavola PRG 8A2									
Zona OMI	<b>E4</b>									
Tipologia	Magazzini	Negozi	Abitazioni		Box	Ville e villini		Uffici	Capannoni Agricoli	
Stato	Norm.	Norm.	Norm	Ottimo	-	Normale	Ottimo	-	-	
Minimo	500	1 500	<b>1 400</b>	<b>2 000</b>	-	1 500	2 000	-	-	
Massimo	800	2 800	<b>1 800</b>	<b>2 600</b>	-	2000	2800	-	-	
Microzona	3 Tavola PRG 8B1									
Zona OMI	<b>E1</b>									
Tipologia	Magazzini	Negozi	Abitazioni		Box	Ville e villini		Uffici	Capannoni Agricoli	
Stato	Norm.	Norm.	Norm	Ottimo	Normale	Normale	Ottimo	-	Normale	
Indice	-	1 200	<b>1 300</b>	<b>1 600</b>	-	1 500	2 000	-	300	
Valore	-	2 100	<b>1 600</b>	<b>2 100</b>	-	2000	2800	-	450	
Microzona	4 - Tavola PRG 8B2									
Zona OMI	<b>E2</b>									
Tipologia	Magazzini	Negozi	Abitazioni		Box	Ville e villini		Uffici	Capannoni Agricoli	
Stato	-	-	-	-	-	Normale	-	-	-	
Indice	-	-	-	-	-	2 000	-	-	-	
Valore	-	-	-	-	-	2700	-	-	-	
Microzona	5 - Tav Prg 8A - 8B									
Zona OMI	<b>R1</b>									
Tipologia	Magazzini	Negozi	Abitazioni		Box	Ville e villini		Uffici	Capannoni Agricoli	
Stato	-	-	-	-	-	Normale	-	-	Normale	
Indice	-	-	-	-	-	1 300	-	-	300	
Valore	-	-	-	-	-	1800	-	-	450	
B1	Microzona 1	Perimetro urbano Montalto Capoluogo								
E4	Microzona 2	perimetro urbano Montalto Marina								
E1	Microzona 3	Perimetro urbano Pescia Romana								
E2	Microzona 4	Perimetro urbano costa selvaggia								
R1	Microzona 5	Aree non incluse nelle precedenti perimetrazioni								

## COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT)

VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI

APPENDICE 2015

**tavola 3 - appendice**

**segue tav 3 - riepilogo per zone**

**TABELLA GENERALE DEI VALORI DI MERCATO PER TIPOLOGIA**

		AREA1		AREA2		AREA3		AREA4	AREA5
		1 - Tavola PRG 8A1		2 - Tavola PRG 8A2		3 - Tavola PRG 8B1		4 - Tavola PRG 8B2	5 - Tav Prg 8A - 8B
		Mq	Mc	Mq	Mc	Mq	Mc		
Valore venale di mercato voce:	R1 Residenziale	1550	517	2300	767	1850	617	Assenza di mercato assimilabile al nuovo	Assenza di mercato assimilabile al nuovo
Valore venale di mercato voce:	R2 Residenziale	2025	675	2400	800	2400	800		
Valore venale di mercato voce:	R3 Residenziale	2025	675	2400	800	2400	800		
Valore venale di mercato voce:	R4 Residenziale	2025	675	2400	800	2400	800		
Valore venale di mercato voce:	R5 Residenziale	1550	517	2300	767	1850	617		
Valore venale di mercato voce:	R6 Residenziale	2025	675	2400	800	2400	800		

## COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT)

VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI

APPENDICE - ANNO 2015

**tavola 4**

**Caratterizzazione del territorio e dell'edificato nelle singole zone**

		Magazzini e depositi	Negozii	Abitazioni	Garage e box	Ville e villini	Uffici	Totale area di indagine per la caratterizzazione	
FG. 52	Numero	85	110	157	171	64	3	<b>590</b>	
	sup. media	20	30	80	18	150	70	<b>368</b>	
	Totale Mq.	1700	3300	12560	3078	9600	73	<b>30 311</b>	
	Incidenza in %	5,6%	10,9%	41,4%	10,2%	31,7%	0,2%		
FG 75	Numero	109	10	1173		16		<b>1 308</b>	
	sup. media	35	120	40		150		<b>345</b>	
	Totale Mq.	3815	1200	46920		2400		<b>54 335</b>	
	Incidenza in %	7,0%	2,2%	86,4%		4,4%			
FG 15	Numero	199	28	91		45		<b>363</b>	
	sup. media	15	30	80		150		<b>275</b>	
	Totale Mq.	2985	840	7280		6750		<b>17 855</b>	
	Incidenza in %	16,7%	4,7%	40,8%		37,8%			
<b>Valore medio tipizzato per edilizia residenziale</b>									
1 - Tavola PRG 8A1		650	1500	1 750	850	2300	1500	€/Mq	€/Mc
		<b>36</b>	<b>163</b>	<b>725</b>	<b>86</b>	<b>728</b>	<b>4</b>	<b>1 743</b>	581
2 - Tavola PRG 8A2		650	2150	1950	-	2400	-	€/Mq	€/Mc
		<b>46</b>	<b>47</b>	<b>1684</b>		<b>106</b>		<b>1 883</b>	628
3 - Tavola PRG 8B1			1650	1850	-	2400	-	€/Mq	€/Mc
			<b>78</b>	<b>754</b>		<b>907</b>		<b>1 739</b>	580
3 - Tavola PRG 8B2*(C5.2)						2350		€/Mq	€/Mc
						<b>2350</b>		<b>2350</b>	783



**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT)**

VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI

APPENDICE - ANNO 2015

**tavola 5****Determinazione del costo di costruzione (Kc)****TABELLA GENERALE DEI COSTI DI COSTRUZIONE STANDARDIZZATI (VEDI RIF.TO)**

				Costo costruzione			
cod	Destinazione	Classe edilizia	Tipologia abitativa	Piani	Al MQ	al MC	Rif. Cod. All.
<b>R1</b>	Residenziale	Pregio	Plurifamiliare	>2	1 266	<b>422,0</b>	<b>A7</b>
<b>R2</b>	Residenziale	Pregio	Monofamiliare	1	1 365	<b>455,0</b>	<b>A4</b>
<b>R4</b>	Residenziale	Pregio	Monofamiliare	2	1 440	<b>480,0</b>	<b>A6</b>
<b>R5</b>	Residenziale	Economica	Plurifamiliare	>2	735	<b>245,0</b>	<b>B1</b>
<b>R6</b>	Residenziale	Economica	Ville a schiera	2	867	<b>289,0</b>	<b>B3</b>
Costo costruzione (struttura e impianti) medio per edificio residenziale						<b>378,2</b>	
competenze tecniche				8,5%	<b>32</b>		
Opere di Urbanizzazione				5,6%	<b>21</b>		
Anticipazioni finanziarie				3,9%	<b>15</b>		
Profitto dell'imprenditore				18,0%	<b>68</b>		
Spese generali				5,0%	<b>19</b>		
Costo medio effettivo finito per costruzione edificio residenziale*						<b>514,4</b>	
<b>I2</b>	Industriale	Complesso industriale completo**		Ind.le	752	<b>122,0</b>	<b>E10</b>
<b>T1</b>	Ricettivo	Complesso ricettivo (alberghiero)**		Ricet	1 112,5	<b>225,0</b>	<b>D23</b>

\*) Il costo di costruzione è finito per essere posto a confronto con il VV.

\*\*) Il costi di costruzione delle strutture è netto come prevede il calcolo

# COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT)

VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI

APPENDICE - ANNO 2015

**tavola 6**

**Calcolo Valore venale aree edificabili**

	Zona	Sottozona	le	Vv	Kc	Kc1	€/Mc	€/Mq		
1 - Tavola PRG 8A1	B	B1	3,0	581	514	15	52	155		
		B2	1,5	576	514	8	55	82		
		B4/2	1,0	581	514	5	62	62		
		B4/4	1,5	581	514	8	59	89		
		B6	1,5	581	514	8	59	89		
	C	C1	1,2	581	514	6	61	73		
		C2	0,9	581	514	5	62	56		
		C3	0,6	581	514	3	64	38		
		C4	0,5	581	514	3	64	32		
		C5.2	0,5	581	514	3	64	32		
		C6	1,5	581	514	8	59	89		
		C7	1,5	581	514	8	59	89		
		<hr/>								
2 - Tavola PRG 8A2	B	B1	3,0	628	514	30	83	250		
		B4/2	1,0	628	514	10	103	103		
		B4/4	1,5	628	514	15	98	147		
		B5	0,5	613	514	5	94	47		
		B6	1,5	628	514	15	98	147		
	C	C1	1,2	628	514	12	101	122		
		C2	0,9	628	514	9	104	94		
		C3	0,6	628	514	6	107	64		
		C4	0,5	628	514	5	108	54		
		C5.2	0,5	628	514	5	108	54		
		C6	1,5	628	514	15	98	147		
		C7	1,5	628	514	15	98	147		
		<hr/>								
3 - Tavola PRG 8B1	B	B1	3,0	580	514	15	50	151		
		B4/2	1,0	580	514	5	50	50		
		B4/4	1,5	580	514	8	50	76		
		B6	1,5	580	514	8	50	76		
		C1	1,2	580	514	6	50	60		
	C	C2	0,9	580	514	5	50	45		
		C3	0,6	580	514	3	50	30		
		C4	0,5	580	514	3	50	25		
		C5.2	0,5	783	514	3	266	133		
		C6	1,5	572	514	8	50	75		
		C7	1,5	572	514	8	50	75		
		<hr/>								
		Ovunque collocate nel territorio di Montalto di Castro	D	D1	4,0	122	488	10		49
D2	4,0			122	488	10		49		
D3	3,5			122	427	9		42		
D4	6,6			122	805	17		80		
D6	cava									
D6.1	1,5			122	183	4		18		
Ob	3,8			122	458	9		46		
<hr/>										
Ovunque collocate nel territorio di Montalto di Castro	F	F1	2,0	122	244	8		21		
		F2	2,0	122	244	8		21		
		F3	6,6	122	805	26		70		
		F4								
		F4A								
		FV								
		F7A	0,6	225	135	2		15		