

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

II - SPECIFICA INDICIZZAZIONE TEMPORALE

Comune di Montalto di Castro
Prot. 00007953 del 18-03-2021
Sezione:ARRIVO



AUXILIUM S.R.L.

Sommario

Premessa.....	2
Parametri residenziali/ordinari	2
Modalità di applicazione	2
Parametri industriali/speciali.....	3
Modalità di applicazione	3
Elenco Allegati	3

Premessa

La presente SPECIFICA è atta ad illustrare le modalità di indicizzazione del valore calcolato al 31.12.2019, per consentire la determinazione del valore indicativo in anni diversi, come richiesto.

Si fa presente che l'indicizzazione è basata su dati di pubblico dominio, che pertanto si intendono noti, non si presuppone che la presente II specifica costituisca valutazione, ma mera indicizzazione dei valori già computati.

Parametri residenziali/ordinari

La presente modalità è idonea per la ricerca dei valori legati alle aree edificabili di tipo residenziale (categorie catastali ordinarie A-B-C – Abitazioni, magazzini, garage, negozi, etc..) i cui valori, determinati dal valore estratto sul mercato immobiliare, devono essere aggiornati mediante la indicizzazione legata alla oscillazione della quotazione media rilevata dall'osservatorio.

Più in generale, onde discriminare, eccezioni puntuali legate alla scarsità delle operazioni, ovvero al ridotto numero delle stesse l'Osservatorio ha individuato la macroarea (maremma viterbese) che in relazione alla oscillazione risulta più attendibile rispetto a quella ristretta alla singola microzona, che può essere oggetto di fattori connessi a compravendite, come detto limite od a valori aberrati.

Per praticità di lettura e calcolo saranno forniti gli indici di correzione da applicarsi ai valori relazionati al 31/12/2019 che sono i seguenti:

-	Aggiornamento dei valori all'anno	2018	$I(v) = 1$	2018/2019 -0.00% ¹
-	Aggiornamento valori all'anno	2017	$I(v) = 0,9979$	2017/2018 -0.21% ²
-	Aggiornamento valori all'anno	2016	$I(v) = 0,9945$	2016/2017 -0.34% ³

Modalità di applicazione

In considerazione delle scarse rilevanze degli aggiornamenti dei valori, stante la natura della valutazione, si confermano i valori riportati nell'allegato alla D.C.C, n 45 del 29/09/2020

¹ Rif. Pubblicazione OMI – Agenzia delle entrate statistiche regionali ed. anno 2020

² Rif. Pubblicazione OMI – Agenzia delle entrate statistiche regionali ed. anno 2019

³ Rif. Pubblicazione OMI – Agenzia delle entrate statistiche regionali ed. anno 2018

Parametri industriali/speciali

Il calcolo della indicizzazione delle aree industriali non può seguire, in assenza di mercato fluido e rilevabile con continuità, il medesimo parametro. Infatti la determinazione del valore venale in tal caso, segue la modalità del costo di ricostruzione deprezzato, secondo le indicazioni contenute nelle circolari 6/2012 e s.m.i. anche di Legge.

A tale proposito l'indicizzazione deve seguire l'andamento del costo di costruzione di un edificio industriale (Pubblicato dall'ISTAT).

ISTAT riporta per il costo base 100 – al 2015 gli indici che seguono:

al dicembre 2019	$I_{(ei)}$ 102.9
al dicembre 2018	$I_{(ei)}$ 104.3
al dicembre 2017	$I_{(ei)}$ 102
al dicembre 2016	$I_{(ei)}$ 99.5

Pertanto dalla nota formula della proporzione si ricaverà in analogia a quanto già illustrato per gli immobili residenziali:

- Aggiornamento dei valori all'anno 2019 $I = 1$
- Aggiornamento dei valori all'anno 2018 $I(v) = 1.0134$ 2018/2019 -1.34%⁴
- Aggiornamento valori all'anno 2017 $I(v) = 0,9911$ 2017/2018 +2.20%⁵
- Aggiornamento valori all'anno 2016 $I(v) = 0,9662$ 2016/2017 +2.51%⁶

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.

Modalità di applicazione

In considerazione delle scarse rilevanze degli aggiornamenti dei valori, stante la natura della valutazione, si confermano i valori riportati nell'allegato alla D.C.C, n 45 del 29/09/2020

Elenco Allegati

Sono materialmente allegati:

Ag. Entrate O:MI:: pubblicazioni anni 2018/2019/2020

Tabella ISTAT variazione del costo di costruzione di un edificio industriale.

⁴ Rif. ISTAT – Costo costruzione edificio industriale (indice)

⁵ Rif. ISTAT – Costo costruzione edificio industriale (indice)

⁶ Rif. ISTAT – Costo costruzione edificio industriale (indice)

COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT)

VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI

AGGIORNAMENTO AL 31/12/2019

tavola 6

Calcolo Valore venale aree edificabili e indicizzazione

INDICIZZAZIONE

	Zona	Sottozona	le	Vv	Kc	KcI	€/Mc	€/Mq	INDICIZZAZIONE						
									OMI**	ISTAT*	OMI**	ISTAT*	OMI**	ISTAT*	
									2018	2018	2017	2017	2016	2016	
									1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
									€/Mq	€/Mq	€/Mq	€/Mq	€/Mq	€/Mq	
1 - Tavola PRG 8A1	B	B1	3,0	576	514	15	47	140	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0	
		B2	1,5	576	514	8	55	82	82,0	82,0	82,0	82,0	82,0	82,0	
		B4/2	1,0	576	514	5	57	57	57,0	57,0	57,0	57,0	57,0	57,0	
		B4/4	1,5	576	514	8	54	81	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0	
		B6	1,5	576	514	8	54	81	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0	
	C	C1	1,2	576	514	6	56	67	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	
		C2	0,9	576	514	5	57	52	52,0	52,0	52,0	52,0	52,0	52,0	
		C3	0,6	576	514	3	59	35	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	
		C4	0,5	576	514	3	59	30	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	
		C5.2	0,5	576	514	3	59	30	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	
		C6	1,5	576	514	8	54	81	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0	
		C7	1,5	576	514	8	54	81	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0	
		2 - Tavola PRG 8A2	B	B1	3,0	613	514	30	69	207	207,0	207,0	207,0	207,0	207,0
				B4/2	1,0	613	514	10	89	89	89,0	89,0	89,0	89,0	89,0
B4/4	1,5			613	514	15	84	126	126,0	126,0	126,0	126,0	126,0		
B5	0,5			613	514	5	94	47	47,0	47,0	47,0	47,0	47,0		
B6	1,5			613	514	15	84	126	126,0	126,0	126,0	126,0	126,0		
C	C1		1,2	613	514	12	87	104	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0		
	C2		0,9	613	514	9	90	81	81,0	81,0	81,0	81,0	81,0		
	C3		0,6	613	514	6	93	56	56,0	56,0	56,0	56,0	56,0		
	C4		0,5	613	514	5	94	47	47,0	47,0	47,0	47,0	47,0		
	C5.2		0,5	613	514	5	94	47	47,0	47,0	47,0	47,0	47,0		
	C6		1,5	613	514	15	84	126	126,0	126,0	126,0	126,0	126,0		
	C7		1,5	613	514	15	84	126	126,0	126,0	126,0	126,0	126,0		
	3 - Tavola PRG 8B1		B	B1	3,0	572	514	15	43	129	129,0	129,0	129,0	129,0	
				B4/2	1,0	572	514	5	43	43	43,0	43,0	43,0	43,0	
B4/4		1,5		572	514	8	43	65	65,0	65,0	65,0	65,0			
B6		1,5		572	514	8	43	65	65,0	65,0	65,0	65,0			
C		C1	1,2	572	514	6	43	52	52,0	52,0	52,0	52,0			
		C2	0,9	572	514	5	43	39	39,0	39,0	39,0	39,0			
		C3	0,6	572	514	3	43	26	26,0	26,0	26,0	26,0			
		C4	0,5	572	514	3	43	22	22,0	22,0	22,0	22,0			
		C5.2	0,5	783	514	3	266	133	133,0	133,0	133,0	133,0			
		C6	1,5	572	514	8	50	75	75,0	75,0	75,0	75,0			
C7	1,5	572	514	8	50	75	75,0	75,0	75,0	75,0					
Ovunque collocate nel territorio di Montalto di Castro	D	D1	4,0	122	488	10		49	49,0	49,0	49,0	49,0			
		D2	4,0	122	488	10		49	49,0	49,0	49,0	49,0			
		D3	3,5	122	427	9		42	42,0	42,0	42,0	42,0			
		D4													
		D5	6,6	122	805	17		80	80,0	80,0	80,0	80,0			
		D6	cava												
		D6.1	1,5	122	183	4		18	18,0	18,2	18,0	18,0			
	Ob	3,8	122	458	9		46	46,0	46,0	46,0	46,0				
Ovunque collocate nel territorio di Montalto di Castro	F	F1	2,0	122	244	8		21	21,0	21,0	21,0	21,0			
		F2	2,0	122	244	8		21	21,0	21,0	21,0	21,0			
		F3	6,6	122	805	26		70	70,0	70,0	70,0	70,0			
		F4													
		F4A													
		FV													
	F7A	0,6	225	135	2		15	15,0	15,0	15,0	15,0				

*) L'indicizzazione ISTAT è relativa al costo di costruzione alla base della valutazione del valore dell'area

**) L'indicizzazione OMI è relativa al valore di mercato alla base della valutazione del valore delle aree residenziali

***) L'indicizzazione di anni precedenti va eseguita con appendice in assenza di indici aggregati da fonte OMI e ISTAT