

S.S. 675 "UMBRO - LAZIALE"
Sistema infrastrutturale del collegamento del porto
di Civitavecchia con il nodo intermodale di Orte
Tratta Monte Romano est - Civitavecchia
1° Stralcio Monte Romano est - Tarquinia

PROGETTO DEFINITIVO

COD. RM366

R.T.I. di PROGETTAZIONE:



I PROGETTISTI:

Ing. Nicola Cuozzo (Integratore prestazioni specialistiche)
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma N. 15447

IL RESPONSABILE DEL S.I.A.:

Ing. Biagio Camaldo

IL GEOLOGO:

Dott. Geol. Giampiero Carrieri
Ordine regionale dei Geologi del Piemonte. N. 274

IL COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE

Dott. Geol. Giampiero Carrieri
Ordine regionale dei Geologi del Piemonte. N. 274

VISTO: IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO :

Ing. Achille Devitofranceschi

PROTOCOLLO

DATA

INTERFERENZE ED ESPROPRI

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

CODICE PROGETTO			NOME FILE		REVISIONE	SCALA:
PROGETTO	LIV. PROG.	N. PROG.	T00_ES00_ESP_RE01_A			
DPRM0366	D	2201	CODICE ELAB.	T00ES00ESP RE01	A	-
A	EMISSIONE PD		MARZO 2022	N.Schinco	L.Guadagnuolo	A.Guadagnuolo
REV.	DESCRIZIONE		DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

INDICE

1	INTRODUZIONE	2
2	DOCUMENTI DI RIFERIMENTO	3
2.1	Riferimenti Normativi	3
2.2	Aggiornamenti Normativi	3
3	DESCRIZIONE DELLE AREE	4
3.1	Caratteristica e consistenza	4
3.2	Criteri per la definizione delle aree interessate.....	4
3.3	Criteri generali	4
3.4	Occupazione permanente	5
3.5	Occupazione temporanea	6
3.6	Fasce di rispetto	6
4	CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO	7
4.1	Aree agricole	7
4.2	Aree edificabili	8
4.3	Aree non edificabili	9
4.4	Fabbricati Civili Edificati.....	9
5	CALCOLO DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO	10
5.1	Aree agricole	10
5.2	Aree di pertinenza ai fabbricati	10
6	CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA	11
7	CALCOLO DELL' INDENNITA' PER POSSIBILI FERMO ATTIVITÀ	12
8	CALCOLO PER DEMOLIZIONE IMMOBILI	13
9	RIEPOLOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE	15

1 INTRODUZIONE

L'intervento oggetto della presente Progettazione Definitiva ha per oggetto le aree che verranno interessate dall'intervento sulla SS n° 675 "Umbro - Laziale", Tratta Monte Romano est – Civitavecchia, 1° stralcio Monte Romano est - Tarquinia.

Il progetto prevede si sviluppa tra i comuni di Monte Romano e Vetralla in un territorio prettamente collinare.

Da verifica catastale è emerso che l'opera investe aree intestate nel catasto terreni e catasto fabbricati per gli Enti Urbani proprietà private, Università Agrarie di Monteromano, Pio Istituto di S. Spirito, Amministrazioni Comunali e società commerciali/ produttive.

2 DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

2.1 Riferimenti Normativi

- DPR 207/2010 "Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163" artt. 24, 25, 31, 32;
- D.P.R. 327/2001, modificato ed integrato dal D. Lgs. 302/2002.

2.2 Aggiornamenti Normativi

- Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 - Codice dei contratti pubblici (G.U. n. 91 del 19 aprile 2016) artt. 23 (Livelli di Progettazione) e 27 (Procedure di approvazione dei Progetti);
- D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 Codice degli Appalti:
 - Art. 93 (livelli di progettazione); comma 3 ultimo capoverso (avvio delle procedure) e comma 9 (accesso alle aree);
 - Art. 97 comma 1 bis (dichiarazione di P.U. su esecutivo);
 - Art. 98 (approvazione comunale – art. 19 T.U.);
 - Art.li 165,166,169 (progettazioni di infrastrutture strategiche – durata della P.U. 7 anni).
- Regolamento di esecuzione ed attuazione del D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 Codice degli Appalti:
 - Art. 16 (previsione nei quadri economici degli espropri);
 - Art. 24 comma 2 lettera i) (documentazione espropriativa progetto definitivo);
 - Art. 28 comma 5 lettera o) (graficizzazione fasce di rispetto, ingombro);
 - Art. 31 (redazione del piano particellare di esproprio);
 - Art. 32 comma 4 lettera i) e m) (spese per piste, passaggio occupazioni temporanee di cantiere),
 - Art. 42 comma 2 lettera c) (costi per espropri su esecutivo);
 - Art. 106 comma 4 (dichiarazione di accessibilità delle aree);
 - Art. 154 comma 1 lettera c) (dichiarazione di aree libere).

3 DESCRIZIONE DELLE AREE

3.1 Caratteristica e consistenza

I Comuni interessati dal progetto sono quelli di Monte Romano e Vetralla, in provincia di Viterbo, e la zona di intervento si estende in fregio all'attuale SS 1 bis "Aurelia".

L'area è caratterizzata quasi per la sua interezza da zone agricole, che possono considerarsi in prevalenza seminativo, bosco, pascolo e prato, ad eccezione della zona "coltura uliveto" ove, in seguito a sopralluogo, è emerso che in loco risultano posti a dimora un elevato numero di ulivi ricadenti nel territorio comunale di Monte Romano.

Dallo studio del PRG di Monte Romano si evince che tutte le aree di esproprio sono in classe E1, quindi zona agricola. Nella realtà, il foglio 20 part. 303, 379, 408, 525, 549, 560 583 e 584, anche se catastalmente sono identificate come seminativo arborato, nella realtà fanno parte di un piano di lottizzazione del comune di Monte Romano a destinazione residenziale.

L'estensione delle aree coinvolte sia a titolo di occupazione definitiva che di occupazione temporanea, di servitù/convenzione e come fasce di rispetto, è pari a:

- Superficie complessiva di occupazione definitiva è di circa mq **358.577**;
- Superficie complessiva di occupazione temporanea, non preordinata all'esproprio, è di circa mq **42.835**.

3.2 Criteri per la definizione delle aree interessate

La determinazione delle linee di esproprio è stata fatta in maniera tale da comprendere tutte le aree necessarie per la realizzazione dei lavori; si è cercato di adeguare i limiti dalle aree di occupazione coinvolte ai limiti di proprietà catastale.

Le aree interessate dall'intervento sono determinate in:

- Aree da espropriare su cui avverrà la realizzazione delle opere di progetto;
- Aree oggetto di occupazione temporanea, non preordinate all'esproprio definite da: aree cantieri e relativa viabilità provvisoria, aree da destinarsi a depositi provvisori di materiali di risulta ecc.;
- Fasce di rispetto come definite dal Codice della Strada, introdotte nel piano particellare ai fini dell'introduzione dall'art. 12 comma 2 del T.U..

3.3 Criteri generali

Nella definizione delle aree, si è cercato di adeguare i limiti dalle aree di occupazione coinvolte ai limiti di proprietà catastale secondo i criteri indicati:

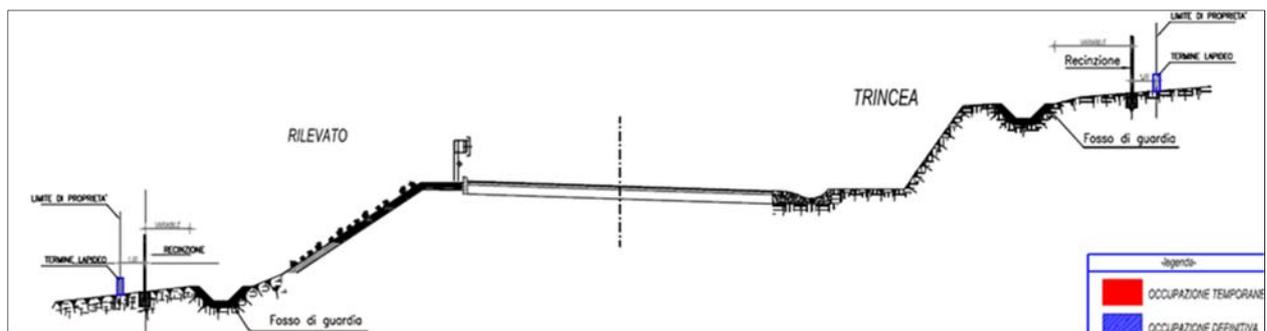
- Acquisizione dell'intera particella nel caso di particelle residue di poche decine di metri;
- Evitare la costituzione di particelle residue intercluse;
- Limitare il coinvolgimento delle corti degli edifici, le aree urbane e le pertinenze di qualsiasi

tipo, ove non strettamente necessarie alla realizzazione delle opere.

3.4 Occupazione permanente

Per la definizione geometrica delle aree di massimo ingombro si è operato utilizzando il massimo ingombro del tracciato di progetto che è ricavato dalle sezioni trasversali e viene determinato in base ad ogni singola necessità progettuale ed in particolare:

- Per i tratti a piano campagna/trincea/rilevato: maggiorazione dei massimi ingombri delle sezioni di progetto di quanto necessario per l'apposizione di eventuali fossi di guardia e recinzioni secondo le previsioni progettuali (vedi schema) e di ulteriori 3 m oltre il limite della stessa recinzione per occupazione temporanea da tenersi durante le fasi esecutive;
- In trincea, il ciglio scarpata (ampliata di quanto necessario per le opere annesse);
- In rilevato, il piede dello stesso (ampliata di quanto necessario per le opere annesse);
- *dove per le opere annesse si intende la determinazione degli ingombri di esproprio sulla base delle indicazioni progettuali riguardo gli effettivi ingombri delle stesse con le maggiorazioni minime per la loro manutenzione.
- Il limite dell'esproprio definitivo sarà posto a 1 m dalla rete di recinzione ove prevista, al fine di consentire la successiva manutenzione della stessa;
- Per le gallerie, si esproprierà fino a 10 m., su entrambi i lati, oltre la proiezione a terra del massimo ingombro planimetrico del foro e per 10 m. oltre l'imbocco, e comunque per l'intera galleria qualora il franco di copertura sia inferiore a 10 m.;
- Gli ingombri determinati dagli interventi previsti per le mitigazioni ambientali;



- Per i viadotti, la proiezione a terra dell'ingombro massimo del viadotto di progetto con una fascia minima di 2 m a destra e a sinistra dalla proiezione dell'ingombro massimo del viadotto di progetto, mentre per le opere d'arte superiori a 20 m di altezza la fascia di ingombro sarà determinata secondo il rapporto di un metro di larghezza per ogni 10 metri di altezza (se la fondazione sporge oltre l'impalcato, la proiezione a terra partirà dallo stesso).

4 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Per quanto attiene al metodo di valutazione dei costi per l'acquisizione delle aree, esso viene applicato tenendo conto della normativa vigente in materia di espropri e delle recenti interpretazioni giurisprudenziali.

In via cautelativa si adotta la fattispecie dell'ipotesi di cessione bonaria dei beni, così come previsto dall'art. 45 del T.U. per tutti i proprietari interessati.

Allo scopo di giungere all'attribuzione del giusto valore di esproprio alle singole aree, si è proceduto alla ricerca delle destinazioni previste nei piani urbanistici vigenti e presso gli uffici comunali.

Dallo studio del PRG del comune di Monte Romano, le aree interessate dal tracciato sono del tipo "Zone E – Agricola" (art. 19 N.T.A.), la quale è destinata prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola, silvo-pastorale e zootecnica o ad attività connessa con agricoltura. In tali zone sono vietate le installazioni di campeggi o simili. Sono vietati, altresì, impianti di demolizione di auto e loro depositi, nonché impianti per estrazione e coltivazione di cave. In particolare, le aree che interessano il territorio attraversato dal tracciato stradale sono individuabili in zone agricole normali e zone agricole idrologiche nelle quali sono consentite solo costruzioni a servizio dell'agricoltura e non residenziali.

4.1 Aree agricole

Per la valutazione delle indennità delle aree agricole coinvolte, si è tenuto conto della sentenza n.181 del 10 giugno 2011 della Corte Costituzionale, con la quale sono stati dichiarati costituzionalmente illegittimi i commi 2 e 3 dell'art. 40 del TU Espropri.

Successivamente, la prima sezione civile della Corte di Cassazione, con la sentenza n.19936 del 29 settembre 2011, ha individuato i casi in cui, a seguito della sentenza 181/2011 della Corte Costituzionale, per l'esproprio di suoli agricoli non edificabili, in luogo di un indennizzo parametrico definito dal valore agricolo medio, è dovuto un indennizzo pari al valore venale del bene, fissato dall'art.39 della legge 25 giugno 1865, n.2359.

Si sono individuate le varie tipologie di aree agricole, che, secondo la normativa vigente, si suddividono in:

- Aree con vocazione agricola effettivamente coltivate, per le quali deve essere applicato il VAE;
- Aree con vocazione agricola, ma non effettivamente coltivate, per le quali deve essere applicato il VAE, in quanto la mancata coltivazione risulta irrilevante ai fini della stima del valore del bene;
- Aree presuntivamente prive di vocazione agricola (parcheggi e sterrati), per le quali, oltre all'applicazione del VAE per ciò che concerne il suolo, deve essere sommato l'eventuale riconoscimento relativo ai soprassuoli.

Pertanto, al fine di stabilire tale valore venale del bene è stata sviluppata un'indagine attraverso

documentazione dell'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri immobiliari, Osservatorio dei Valori Agricoli e siti di settore per assumere informazioni in merito al prezzo di vendita dei suoli simili a quelli da occupare nell'ambito del presente progetto (ALLEGATO 1).

Dallo studio dei Valori Agricoli Medi della provincia di Viterbo, dall'Osservazione dei Valori Agricoli della provincia di Viterbo e dallo studio di alcuni siti di compravendita di terreni nei comuni interessati ai lavori, si ottiene che:

- Seminativo – 13.000,00 €/ha;
- Bosco – 6.900,00 €/ha;
- Pascolo – 6.000,00 €/ha;
- Uliveto – 16.000,00 €/ha;
- Vigneto – 17.000,00 €/ha;
- Incolto produttivo – 2.500,00 €/ha.

In relazione a tali attività sono stati quindi adottati dei valori ritenuti congrui in quanto molto vicini ai valori agricoli di mercato in considerazione delle culture effettivamente praticate e delle caratteristiche proprie dei terreni in esame.

4.2 Aree edificabili

Con riferimento all'art. 37 del DPR 327/2001 così come modificato dall'art. 2 commi 89 e 90 della legge 24 dicembre 2007 n. 244, il calcolo dell'indennità per terreni edificabili si determina in funzione del valore venale del bene.

Dallo studio del PRG di Monte Romano si evince che tutte le aree di esproprio sono in classe E1, quindi zona agricola. Nella realtà, il foglio 20 part. 303, 379, 408, 525, 549, 560 583 e 584, anche se catastalmente sono identificate come seminativo arborato, nella realtà fanno parte di un piano di lottizzazione del comune di Monte Romano.

Presupponendo questo, al fine di stabilire il valore venale del bene, si è deciso che il valore di esproprio non sia pari al valore delle aree agricole, ma al valore di aree edificabili.

A tal proposito sono state eseguite indagini attraverso riviste e siti di settore, agenzie immobiliari per assumere informazioni in merito al prezzo di vendita dei suoli simili a quelli da occupare e/o espropriare nell'ambito del presente progetto (ALLEGATO 2).

Si è tenuto conto anche della valutazione dei deprezzamenti delle aree che residuano ai proprietari (art. 33 del TU), così come la compensazione delle diminuzioni permanenti di valore delle aree non espropriate (art. 44 del TU), nonché la stima delle indennità aggiuntive, dovute ai fittavoli (art. 42 del TU) e ai proprietari coltivatori diretti (art. 40 comma 4 del TU). Si ricorda che sugli importi delle indennità relative ad aree edificabili di proprietà di soggetti privati dovrà essere applicata dall'Autorità Espropriante una ritenuta alla fonte pari al 20%, mentre su quelli di proprietà di soggetti giuridici dovrà essere applicata l'IVA.

Dallo studio si evince che il prezzo di vendita è di 140 €/mq.

4.3 Aree non edificabili

Per le aree non edificabili, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n.181 del 10 giugno 2011, Declaratoria di illegittimità costituzionale dell'art. 40 commi 2 e 3, del TUE, sono stati considerati inapplicabili i VAM ai fini della determinazione dell'indennità provvisoria da riconoscere agli espropriati.

La valutazione è fatta tenendo in considerazione il valore di mercato dei siti, considerando tutti i requisiti specifici (fattori esclusivi, parametri particolari) posseduti dal bene.

4.4 Fabbricati Civili Edificati

Attualmente, non sono presenti aree di esproprio di fabbricati civili edificati, ma visto il piano di lottizzazione, così come descritto al paragrafo 4.2, si è deciso comunque di fare una stima.

Per i fabbricati civili edificati, la valutazione è fatta partendo dalle informazioni disponibili presso l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, e confrontati con le informazioni acquisite presso le maggiori agenzie immobiliari operanti sul territorio interessato dagli espropri (ALLEGATO 3).

Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, con riferimento all'art. 38 del D.P.R. 327/2001, l'indennità è stata determinata nella misura pari al valore venale del bene desunta dai dati dell'Osservatorio immobiliare calati nella realtà specifica per l'immobile in questione con riferimento al suo stato di conservazione e alla sua collocazione sia geografica sia funzionale, valutato pari a 1.000,00 €/mq.

Qualora la costruzione sia stata realizzata in assenza della concessione edilizia o della autorizzazione paesistica, ovvero in difformità, in una fase successiva, l'indennità sarà ricalcolata tenendo conto della sola area di sedime in base all'articolo 37 del DPR 8.6.2001, n. 327.

5 CALCOLO DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO

5.1 Aree agricole

Per la determinazione dell'importo complessivo presunto delle indennità da corrispondere a titolo espropriativo, il calcolo dell'indennità base da corrispondere è sulla base dei seguenti criteri:

- Esproprio di aree agricole: Superficie x VA;
- Occupazione temporanea di aree agricole: (Superficie x VA.) x 1/12anno x n. anni.

5.2 Aree di pertinenza ai fabbricati

Per la valutazione delle indennità di queste aree, che risultano limitrofe ad aree agricole/artigianali, si è considerato un potenziale "*ius aedificandi*". Attualmente, non sono presenti aree di esproprio di pertinenza ai fabbricati, ma visto il piano di lottizzazione, così come descritto al paragrafo 4.2, si è deciso comunque di fare una stima di queste aree.

Per tali aree si è proceduto alla stima sulla base di un'indagine attraverso riviste e siti web di settore ed alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Per la valutazione delle aree cortilizie al servizio sia di attività produttive che del fabbricato di civile abitazione si è proceduto ad un giudizio di stima delle stesse sulla base di un'indagine attraverso siti web di settore e alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 3).

Il valore delle aree è stato determinato mediante l'applicazione di un'aliquota percentuale al valore di mercato del fabbricato su di essa edificato. Detta aliquota non rappresenta altro che l'incidenza che il costo del suolo ha sul valore della costruzione. In considerazione della ubicazione delle aree, dell'indice di cubatura, è possibile affermare che l'incidenza del valore delle aree su quello del fabbricato è compreso tra il 3 e 10%.

Sono stati inoltre considerati all'interno del quadro economico le seguenti voci:

- Indennità per danni diretti ed indiretti, a cui è stata applicata una percentuale tra il 10% – 40% della indennità base;
- Deprezzamenti - (Art. 33 del T.U.) il cui valore adottato è pari a 10% – 60% della indennità base.

6 CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Per l'occupazione di aree di cantiere (occupazione temporanea) si è fatto riferimento ad un periodo di occupazione di 60 mesi (5 anni).

L'indennità di occupazione temporanea è calcolata secondo l'Art.50 del T.U. in materia di espropriazioni DPR 327/2001, ed è pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area per ogni anno di occupazione.

7 CALCOLO DELL' INDENNITA' PER POSSIBILI FERMO ATTIVITÀ

Per l'occupazione dell'area olivata (nella maggiore consistenza ricadente nei fogli n° 17,20 e 28), si è ipotizzato, un espianto e ricollocazione degli ulivi, ove possibile, in aree limitrofe opportunamente individuate e accordate.

In tal caso, visto che l'attività produttiva degli ulivi è costituita da circa n° 150 unità, per una produzione annua di circa 100 kg/albero per un fermo temporaneo pari a 2 anni, e che il prezzo medio nell'Alto Lazio è di €/q.le 100 (ALLEGATO 4), si ha una indennità per fermo attività pari a: €/kg 1,00 x 90 kg/albero x 600 alberi x 2 anni = € 108.000,00.

Spese per espianto e ricollocazione €/albero 1.809,30 x 600 = € 1.085.580,00 (ALLEGATO 5)

Dopo quanto sopra premesso, si ha:

n° anni	€/anno	n° alberi	Totale €
2	90,00	600	108.000,00
	Spese per espianto e ricollocazione		1.085.580,00
		Totale	1.193.580,00

8 CALCOLO PER DEMOLIZIONE IMMOBILI

I fabbricati presenti nel lotto in esame sono stati valutati in base al costo di riproduzione per unità di superficie svalutato per tener conto dell'obsolescenza tecnologica e funzionale.

Per il deprezzamento, si sono adottati i valori proposti dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (D.M.LL.PP. 18/12/1998 G.U. 303/98 aggiornati al 2021), confrontato con i Valori di Mercato della CC.I.AA. di Viterbo (ALLEGATO 6).

Pertanto, in base alla tabella allegata, si ha:

- Compravendita di abitazioni nuove o ristrutturate da €/mq. 850,00 a €/mq. 1200,00;
- Compravendita di locali per attività agricole, ind./artigianali da €/mq. 200,00 a €/mq. 300,00.

L'unico locale per attività agricole da demolire è riportato al foglio n° 20 del Comune di Monte Romano part.lla n° 523 NCT. Il valore venale, visto anche lo stato, sarà pari a:

$$Vv = mq. 160,00 \times €/mq. 200,00 = \mathbf{€ 32.000,00}$$

Le valutazioni si intendono calcolate per aziende che operano in regime di regolare concessione e/o autorizzazione e sono in regola con la normativa urbanistica vigente.





Progetto Definitivo

9 RIEPOLOGO DEGLI ONERI DI ACQUISIZIONE

Gli oneri di acquisizione complessivi ammontano a € 9.578.475,00 suddiviso nelle seguenti voci:

TITOLO		MODALITA' DI VALUTAZIONE	VALORE	Coeff.	TOT. PARZ.	TOTALE
1. INDENNITA' DI ESPROPRIO						
a	Indennità Base	a1) Aree agricole: art. 40 c.1 T.U. a2) Terreni edificabili: art. 37 T.U. a3) Fabbricati: art. 38 T.U.	a1) V.A. = V.A.M. x 2 x superficie agricola a2) Valore venale a3) Stima		€ 590.440,84 € 3.491.320,00 € 32.000,00	
b	Indennità aggiuntiva per cessione volontaria	Art. 45 T.U. c.2 lettera a) e circolare - L. 244/07	Indennità base = a1+a2+a3 10%*(a2) + 1/4 Indennità (a1) x 50%		€ 4.113.760,84 € 349.132,00	
c	Indennità aggiuntiva per proprietari coltivatori diretti, ecc.	Art. 40 c.4 T.U.	a1) oppure a2 dove: a1= (V.A.M. x Sup.Agricola) a2* = (V.A.M. più rappr.tivo x Sup.Edif.) (vedi note)		€ 0,00	
d	Indennità aggiuntiva per coloni affittuari, ecc.	Art. 42 T.U.	a1) oppure a2 dove: a1= (V.A.M. x Sup.Agricola) a2** = (V.A.M. più rappr.tivo x Sup.Edif.) (vedi note)		€ 0,00	
e	Indennità occupazione d'urgenza	Art. 22bis, in base alla presumibile durata media della procedura = N (max 4 anni)	1/12 Indennità base (a1+a2) x N (4 anni)	0,333	€ 1.369.882,36	
f	Indennità per danni diretti ed indiretti	Stima o, in mancanza, valutazione forfettaria	Stimati		€ 1.193.580,00	
g	Deprezzamenti	Art. 33 T.U.	Stimati		€ 71.870,65	
h	Possibili servitù e/o convenzioni onerose	Art. 44 T.U.	Stimati		€ 0,00	
i	Possibile acquisizione fondo residuo		Stimati		€ 0,00	
TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO						€ 7.098.225,85
2. INDENNITA' OCCUPAZIONE TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO						
a	Occupazione temporanea (piste, aree di cantiere, stoccaggio, ecc.)	Art. 49/50 T.U., in base al tempo necessario = T	Vedasi elenco ditte relativo alle indennità di esproprio delle aree da occupare effettivamente 1/12 x Indennità base x T (4 anni)		€ 41.039,53	
3. INDENNITA' DEFINITIVA art. 21 T.U. - COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI						
a	Eventuali migliorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della Tema	Tema di tecnici	2/3 Indennità di esproprio x 10-20%	0,100	€ 473.215,06	
b	Eventuali migliorazioni all'indennità a seguito di determinazioni della C.P.E.	C.P.E.	2/3 Indennità di esproprio x 5-15%	0,050	€ 236.607,53	
TOTALE INDENNITA'						€ 7.849.087,96
4. INTERESSI						
a	Interessi legali	Si valuta un periodo di 2 anni	Totale Indennità di esproprio corrente voce 1 x tasso legale corrente (1,5% x 2)	0,030	€ 235.472,64	
5. SPESE						
a	Pubblicazioni varie	Quotidiani Nazionali, locali e G.U.R.I.	Indennità base x 0,10, comunque non inferiore a € 40.000	0,100	€ 784.908,80	
b	- Registrazione - Trascrizione Decreti - Notai per atti Cessione Volontaria	Da tariffe	Indennità di esproprio più indennità della Tema per ((8 - 10% per imposta di registro e imposte ipotecarie/catastali) più (8-12% Trascrizioni, notifiche etc.))	0,100	€ 757.144,09	
TOTALE INTERESSI E SPESE						€ 1.777.525,53
TOTALE GENERALE ESPROPRI						€ 9.626.613,49
N.B.	L'impegno finanziario relativo ai compensi per i tecnici interni componenti la Tema dei Tecnici va inserito nella voce progettuale "Incentivo (LB)" o L7 se è in possesso della P.IVA					
N.B.	L'impegno finanziario relativo ai compensi per i tecnici esterni componenti la Tema dei Tecnici va inserito nella voce "Spese Tecniche (L7)"					
N.B.	La previsione di IVA relativa agli Espropri per aree edificabili è stata regolata con la nota n. CDG-0023084-P del 13/02/2008					
N.B.	a2* in alternativa: Sup. edificabile x (VAM + Rappresentativo come da Elenco Ditte)					
N.B.	a2** in alternativa: Sup. edificabile x (VAM + Rappresentativo come da Elenco Ditte)					

ALLEGATO 1

AGENZIA DELLE ENTRATE - VAM

Annualità 2020

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n. 13 del 15/01/2020

Publicazione sul BUR
 n. - del -

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA N.1 Comuni di: ACQUAPENDENTE, BAGNOREGIO, BOLSENA, CAPODIMONTE, CASTIGLIONE IN TEVERINA, CIVITELLA D'AGLIANO, GRADOLI, GROTTE DI CASTRO, L'ATERA, LUBRIANO, MARTA, MONTEFASCONE, ONANO, PROCENO, SAN LORENZO NUOVO, VALENTANO				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA N.2 Comuni di: ARLENA DI CASTRO, CANINO, CELLERE, FARNESE, ISCHIA DI CASTRO, MONTE ROMANO, PIANSANO, TESSENNANO, TUSCANIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	6350				5750			
BOSCO D' ALTO FUSTO	7000				6900			
BOSCO MISTO	6800				6800			
CANNETO	6800				7500			
CASTAGNETO	8800							
CASTAGNETO DA FRUTTO	21500							
FRUTTETO	16650				15500			
INCOLTO PRODUTTIVO	5900				6250			
ORTO	15700				15700			
ORTO IRRIGUO	23600				21200			
PASCOLO	5750				5750			
PASCOLO ARBORATO	5950				5950			
PASCOLO CESPUGLIATO	5400				5400			
PRATO	8650							
QUERCETO	6600							
SEMINATIVO	9800				10500			
SEMINATIVO ARBORATO	10800				10500			
SEMINATIVO IRRIGUO	17750				15000			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	15700				12450			
SUGHERETO					7050			

Annualità 2020

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n. 13 del 15/01/2020*

*Pubblicazione sul BUR
 n. - del -*

CULTURE	REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA N.1 Comuni di: ACQUAPENDENTE, BAGNOREGIO, BOLSENA, CAPODIMONTE, CASTIGLIONE IN TEVERINA, CIVITELLA D'AGLIANO, GRADOLI, GROTTI DI CASTRO, L'ATERA, LUBRIANO, MARTA, MONTEFASCONE, ONANO, PROCENO, SAN LORENZO NUOVO, VALENTANO				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA N.2 Comuni di: ARLENA DI CASTRO, CANINO, CELLERE, FARNESE, ISCHIA DI CASTRO, MONTE ROMANO, PIANSANO, TESSENNANO, TUSCANIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ULIVETO					14850			
ULIVETO VIGNETO	12800				12050			
VIGNETO	18600				13800			
VIGNETO ULIVETO					11800			

Annualità 2020

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n. 13 del 15/01/2020

Publicazione sul BUR
 n. - del -

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 Comuni di: BARBARANO ROMANO, BLERA, CELLENO, GRAFFIGNANO, VILLA S GIOVANNI/TUSCIA, VEIANO, VETRALLA, VITERBO				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 Comuni di: BASSANO ROMANO, BOMARZO, CANEPINA, CAPRANICA, CAPRAROLA, CARBOGNANO, FABRICA DI ROMA, MONTEROSI, ORIOLO ROMANO, RONCIGLIONE, SORIANO NEL CIMINO, SUTRI, VALLERANO, VIGNANELLO, VITORCHIANO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	5850				7250			
BOSCO D' ALTO FUSTO	7000				7250			
BOSCO MISTO	7150				7150			
CANNETO	7500				6950			
CASTAGNETO DA FRUTTO	25000				33050			
FRUTTETO	17900				18600			
INCOLTO PRODUTTIVO	5900				5900			
NOCCIOLETO	28500				38500			
ORTO	15700				15700			
ORTO IRRIGUO	23600				23600			
PASCOLO	5750				6300			
PASCOLO ARBORATO	5950				5950			
PASCOLO CESPUGLIATO	5400				5400			
PRATO	7700				7700			
PRATO ARBORATO	7350							
QUERCETO	6600				6600			
SEMINATIVO	11700				11000			
SEMINATIVO ARBORATO	12000				9700			
SEMINATIVO IRRIGUO	16500				15000			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	15700				14300			

Annualità 2020

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 13 del 15/01/2020*

*Pubblicazione sul BUR
n. - del -*

CULTURE	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 Comuni di: BARBARANO ROMANO, BLERA, CELLENO, GRAFFIGNANO, VILLA S GIOVANNI TUSCIA, VEIANO, VETRALLA, VITERBO			REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 Comuni di: BASSANO ROMANO, BOMARZO, CANEPINA, CAPRANICA, CAPRAROLA, CARBOGNANO, FABRICA DI ROMA, MONTEROSI, ORIOLO ROMANO, RONCIGLIONE, SORIANO NEL CIMINO, SUTRI, VALLERANO, VIGNANELLO, VITORCHIANO				
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ULIVETO	14850				12700			
ULIVETO VIGNETO	12400				11800			
VIGNETO	13800				15900			

OSSERVATORIO VALORI AGRICOLI

Comune: Vetralla (comprese le frazioni di Cura e La Botte)

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1000-1200	350	330-370	350-390	400-450	diminuzione
Abitazioni in buono stato abitabili	650-800	300-330	300-330	290-340	320-360	stazionaria
Abitazioni da ristrutturare	400-500					stazionaria
Posti auto scoperti	250					stazionaria
Posti auto coperti	300					stazionaria
Box singoli	500 – 600					stazionaria
Uffici						
Negozi	1100-1200	5/8 mq/mese				diminuzione
Locali per attività ind./artigianali	250-360					stazionaria

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	50-70			stazionaria
Terreni ad uso agricolo*		1,6– 2,2		stazionaria
Terreni ad uso coltura: oliveti		2,3 - 2,5		stazionaria

*Terreno nudo

Comuni: Ronciglione-Sutri-Capranica**

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1100-1300	300-325	300-390	300-350	350-400	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	600-700	250-300	275-300	250-300	300-350	diminuzione
Abitazioni da ristrutturare	400-450					stazionaria
Posti auto scoperti	200					diminuzione
Posti auto coperti	350					stazionaria
Box singoli	500-600					stazionaria
Uffici						
Negozi	1300 - 1350	6/10 mq/mese				diminuzione
Locali per attività ind./artigianali	200-300					diminuzione

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	60-70			stazionario
Terreni ad uso agricolo*		3 - 4,5		stazionario
Terreni ad uso coltura: nocciuoli		5,0 -7,0		stazionario

*Terreno nudo

**Per il comune di Capranica i prezzi si attestano sui valori minimi

Comuni: Orte e Orte scalo

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/Mq/mese	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1200-1300	5	300-350	400-440	370-430	440-500	stazionario
Abitazioni in buono stato abitabili	800-1100		250-300	300-370			stazionario
Abitazioni da ristrutturare	450-600						diminuzione
Posti auto scoperti							
Posti auto coperti							
Box singoli	450						stazionario
Uffici	750-900	5 5,5					stazionario
Negozi	700-800	5,0-5,5					diminuzione
Locali per attività industriali	250-300	1,5 2,5					stazionario

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita a Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	45/50			stazionario
Terreni ad uso agricolo		1,5 - 2,5		stazionario

Note: i prezzi sopra riportati sono da considerarsi come valore massimo ad Orte Scalo e come valore minimo nel resto delle zone del comune di Orte
i prezzi si riferiscono solo ed esclusivamente al comune di Orte

Comuni: Blera* - Barbarano Romano* - Villa S. Giovanni Tuscia - Vejano - Monteromano

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	850-1100	200-350	275	250	350	diminuzione
Abitazioni in buono stato abitabili	400-500	100-150	200	250	320	diminuzione
Abitazioni da ristrutturare	200-300					diminuzione
Box singoli	250-650					diminuzione
Uffici		300				diminuzione
Negozi		400				diminuzione
Locali per attività ind./artigianali						diminuzione

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita a Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	20-30			diminuzione
Terreni ad uso agricolo (nudo)		0,8 - 1,3		stazionario
Terreni ad uso colture: nocciolo		2 - 3		diminuzione

* i prezzi più alti si riferiscono a Blera esternamente al centro storico

* per Barbarano Romano i prezzi si attestano sui valori minimi

SITI INTERNET

**€ 60.000****43.000** mq

Terreno agricolo in Vendita in Via Madonnella a Monte Romano

[Italiano](#) [English](#) [Español](#) [Deutsch](#) [Français](#)

A Monte Romano, in Via della Madonnella, proponiamo in vendita terreno agricolo di 4 ettari e 3000 mq circa.

Il fondo, è ubicato in una zona fuori dal centro abitato, immerso nella natura e nella macchia mediterranea, in prossimità del poligono militare, in una zona tranquilla e riservata.

L'appezzamento, con ingresso da strada asfaltata, risulta essere leggermente collinare, e con sovrastanti 58 piante di ulivi in produzione, che consentono di ottenere dell'ottimo olio extravergine di produzione propria! Oltre gli ulivi, sul terreno è presente un piccolo fabbricato rurale, un tempo utilizzato come punto di cortesia dalla Croce Rossa, oggi, previo intervento di riqualificazione, può essere ideale come ricovero attrezzi. Attualmente non insiste sul terreno allaccio idrico, ma dista dal fondo pochi metri la condotta principale. Se sei alla ricerca di un terreno per dare vita alle tue passioni per le coltivazioni, o hai bisogno di un lotto per edificare una casa e vivere immerso nella natura, noi abbiamo la soluzione giusta per te!

Caratteristiche immobile

Metri quadri: **43.000**

Classe energetica

**€ 12.000****8.000 mq**

Terreno agricolo in Vendita in Strada Statale 1bis Via Aurelia km 11 a Monte Romano

Oliveto in zone Monte Romano di 45 piante potate e concimate. Terreno pianeggiante facilmente accessibile da strada provinciale.

Caratteristiche immobile

Metri quadri: **8.000**Stato al rogito: **libero**

Classe energetica

La classe energetica del presente immobile non è stata indicata

Vicino a

Scuole

a 310m da una Scuola Materna

a 310m da una Scuola Elementare

a 140m da una Scuola Media

Servizi



€ 1.200.000

1.700.000 mq

Terreno agricolo in Vendita in Strada Statale 1bis Via Aurelia 51 a Monte Romano

Italiano English Español

Tenuta Tarquinia facile accesso 170 ha di cui 37 ha seminativo. Resto bosco ottimo anche per istituire riserva di caccia. Richiesta 1.200. 000 euro info [0761...](tel:07611695394)

Caratteristiche immobile

Metri quadri: 1.700.000

Classe energetica

La classe energetica del presente immobile non è stata indicata



Immobiliare castrovecchio
Capranica, via Padre Luigi Maria Monti 3
Tel. 07611695394

Codice annuncio: **41870916**

Riferimento Imm: **T013B**

idealistaPrivato
Giuseppe **0761568150** Codice dell'annuncio
17892686

Terreno in vendita in località Località Sassone s.n.c

Monte Romano

50.000 €720 m² | Edificabile
Salva
Elimina
Condividi

Caratteristiche specifiche

Superficie totale del terreno 720 m²

Accesso strada principale

Situazione urbanistica

Terreno edificabile

 Annuncio aggiornato più di 5 mesi fa

Posizione

Località Località Sassone s.n.c

Monte Romano

Viterbese Interno, Viterbo

ALLEGATO 2

SITI INTERNET

**€ 80.000****130 mq**

Terreno edificabile in Vendita a Monte Romano

[Italiano](#) [English](#) [Español](#) [Deutsch](#) [Français](#)

Monte Romano appena fuori dal centro abitato, terreno di 500 mq circa con sovrastante locale magazzino di 130 mq.

Possibilità ad edificare.

Per info Catia Fabriani [3274...](#)

Contatta l'Agenzia con il servizio "Invia Richiesta" [media-re.com](#).

Caratteristiche immobile

Metri quadri: **130**

Arredamento: **non arredato**

Classe energetica

La classe energetica del presente immobile non è stata indicata

Media-Re

Media-Re Tarquinia Viterbo Tuscania Terni

**€ 14.000****7.400 mq**

Terreno edificabile in Vendita a Monte Romano

[Italiano](#) [English](#) [Español](#) [Deutsch](#) [Français](#)

Monte Romano

a 3 km dal centro abitato disponiamo di terreno agricolo di 7.400 mt pianeggiante con ingresso diretto su strada principale con 48 piante di ulivo qualità canino.

Per info Catia Fabriani [3274...](#)

Caratteristiche immobile

Metri quadri: 7.400

Arredamento: non arredato

Classe energetica

La classe energetica del presente immobile non è stata indicata

Media-Re

Media-Re Tarquinia Viterbo Tuscania Terni
Tarquinia, via IV Novembre 7 12
Tel. 07611531579

ALLEGATO 3

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: MONTE ROMANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2,6	3,6	N
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1300	L	3,8	4,7	N
Box	NORMALE	500	700	L	2,8	4	N
Ville e Villini	NORMALE	1000	1300	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1400	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)

Mettiamoci la faccia



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: MONTE ROMANO

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	300	450	L	1,3	1,9	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#).

Mettiamoci la faccia

ALLEGATO 4

L'arca olearia 15/10/2021

I prezzi delle olive: è corsa ma solo al centro-nord Italia



Il mercato delle olive è ancora sostanzialmente fermo in attesa che le rese di frantoio salgano. Scambi e contratti in fermento solo al centro-nord con prezzi del 20-30% superiori alla media degli ultimi anni. Boom per il biologico

Si avvicina il momento della raccolta e gli olivicoltori guardano al mercato delle olive e dell'olio, mentre i commercianti sono in attesa degli acquirenti, a sua volta in cerca di rassicurazioni su qualità e rese.



E' un gioco di attesa in cui, al massimo, si ha la conferma di partnership e forniture ormai consolidate negli anni. Qualche contratto sulla pianta e ben pochi bilici partiti dalla Puglia verso i frantoi del centro nord.

I prezzi, al momento, paiono in linea con quelli dell'anno scorso e vanno dai 65 ai 75 euro/quintale per le olive di Peranzana, ai 70-80 euro/quintale per le olive di Coratina, Cima o Ogliarola. Quotazioni lievemente più basse 60-70 euro/quintale per olive dal Salento o alcune zone della Calabria.

Non si tratta, è bene ricordarlo, di prezzi che indicano un trend poiché i volumi scambiati, al momento, sono ancora molto bassi, così come le rese, spesso inferiori al 10%.

Se il mercato delle olive al sud è ancora sostanzialmente fermo e probabilmente si animerà solo a novembre, al centro-nord fervono gli scambi con quotazioni molto alte, superiori del 20-30% rispetto alla media degli scorsi anni.

In Umbria è difficile trovare olive al di sotto dei 100 euro/quintale, che diventano 80-100 euro/quintale in Toscana e nell'alto Lazio. Per le olive biologiche i prezzi salgono di 20-30 euro/quintale.

E' quindi probabile che sia in corso, da parte dei frantoi del centro-nord, un accaparramento delle olive di territorio che si esaurirà, proprio come i frutti, entro la fine di ottobre, per poi andare a interessare il sud Italia.

E' quindi ipotizzabile una fiammata dei prezzi delle olive nei primi quindici giorni di novembre anche in Puglia, per poi attestarsi su valori in linea con quelli dello scorso anno.

Dinamica simile dovrebbe interessare l'olio extra vergine di oliva. L'olio nuovo è ancora assente, anche dai listini ufficiali, ma è probabile che si ripetano fenomeni speculativi, al rialzo o al ribasso, nei primi quindici giorni di novembre, per poi attestarsi su valori in linea con l'anno scorso nel medio termine.

ALLEGATO 5

ALLEGATO 6

VALORE IMMOBILI CC.I.AA

Comune: Vetralla (comprese le frazioni di Cura e La Botte)

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1000-1200	350	330-370	350-390	400-450	diminuzione
Abitazioni in buono stato abitabili	650-800	300-330	300-330	290-340	320-360	stazionaria
Abitazioni da ristrutturare	400-500					stazionaria
Posti auto scoperti	250					stazionaria
Posti auto coperti	300					stazionaria
Box singoli	500 - 600					stazionaria
Uffici						
Negozi	1100-1200	5/8 mq/mese				diminuzione
Locali per attività ind./artigianali	250-360					stazionaria

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	50-70			stazionaria
Terreni ad uso agricolo*		1,6- 2,2		stazionaria
Terreni ad uso coltura: oliveti		2,3 - 2,5		stazionaria

*Terreno nudo

Comuni: Ronciglione-Sutri-Capranica**

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1100-1300	300-325	300-390	300-350	350-400	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	600-700	250-300	275-300	250-300	300-350	diminuzione
Abitazioni da ristrutturare	400-450					stazionaria
Posti auto scoperti	200					diminuzione
Posti auto coperti	350					stazionaria
Box singoli	500-600					stazionaria
Uffici						
Negozi	1300 - 1350	6/10 mq/mese				diminuzione
Locali per attività ind./artigianali	200-300					diminuzione

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	60-70			stazionario
Terreni ad uso agricolo*		3 - 4,5		stazionario
Terreni ad uso coltura: nocciuoli		5,0 -7,0		stazionario

*Terreno nudo

**Per il comune di Capranica i prezzi si attestano sui valori minimi

Comuni: Orte e Orte scalo

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/Mq/mese	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1200-1300	5	300-350	400-440	370-430	440-500	stazionario
Abitazioni in buono stato abitabili	800-1100		250-300	300-370			stazionario
Abitazioni da ristrutturare	450-600						diminuzione
Posti auto scoperti							
Posti auto coperti							
Box singoli	450						stazionario
Uffici	750-900	5 5,5					stazionario
Negozi	700-800	5,0-5,5					diminuzione
Locali per attività industriali	250-300	1,5 2,5					stazionario

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita a Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	45/50			stazionario
Terreni ad uso agricolo		1,5 - 2,5		stazionario

Note: i prezzi sopra riportati sono da considerarsi come valore massimo ad Orte Scalo e come valore minimo nel resto delle zone del comune di Orte

i prezzi si riferiscono solo ed esclusivamente al comune di Orte

Comuni: Blera* - Barbarano Romano* - Villa S. Giovanni Tuscia - Vejano - Monteromano

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	850-1100	200-350	275	250	350	diminuzione
Abitazioni in buono stato abitabili	400-500	100-150	200	250	320	diminuzione
Abitazioni da ristrutturare	200-300					diminuzione
Box singoli	250-650					diminuzione
Uffici		300				diminuzione
Negozi		400				diminuzione
Locali per attività ind./artigianali						diminuzione

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita a Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	20-30			diminuzione
Terreni ad uso agricolo (nudo)		0,8 - 1,3		stazionario
Terreni ad uso colture: nocciolo		2 - 3		diminuzione

* i prezzi più alti si riferiscono a Blera esternamente al centro storico

* per Barbarano Romano i prezzi si attestano sui valori minimi

ADEGUAMENTO COSTI DI COSTRUZIONE

		Territorio Italia												
		Correzione dati grezzi												
<u>Selezione periodo</u>		Dic-2020	Gen-2021	Feb-2021	Mar-2021	Apr-2021	Mag-2021	Giu-2021	Lug-2021	Ago-2021	Set-2021	Ott-2021	Nov-2021	Dic-2021
Tipo di indicatore	Gruppo e categoria di costo													
indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale - dati mensili - base 2015=100	indice generale	▲▼ 104.1	▲▼ 104.7	▲▼ 104.9	▲▼ 105.4	▲▼ 106	▲▼ 106.6	▲▼ 107.4	▲▼ 107.9	▲▼ 108.5	▲▼ 108.7	▲▼ 109.1	▲▼ 109.8	▲▼ 110.3
indice del costo di costruzione di un capannone industriale - dati mensili - base 2015=100		▲▼ 104.4	▲▼ 106.9	▲▼ 107.8	▲▼ 108	▲▼ 109.2	▲▼ 110.9	▲▼ 113	▲▼ 114.7	▲▼ 115.4	▲▼ 115.2	▲▼ 115.1	▲▼ 115.5	▲▼ 115.