

**OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE RESIDENZIALI DI
TRASFORMAZIONE T1, T2, T3 – INDIRIZZI PROCEDURALI PER LA
CONCERTAZIONE URBANISTICA PUBBLICO-PRIVATA MEDIANTE PIANI
PARTICOLAREGGIATI**

Allegato B)

Schede singole per zone di Piano

ZONA T3 - SCHEDA V1

VALUTAZIONE SU AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE CONSOLIDATA B0.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Compresa tra C.so Savona, Via Pio, Via Gianotti e Lungotanaro dei Pescatori).

CLASSIFICAZIONE E VALORI DI MERCATO DATI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO/OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.):

Fascia: Periferica - Zona: D2 (loc. Catena – Borgo Tanaro – C.so Venezia – loc. Bellavista)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.600,00.

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO FINITO (F):

Dal valore commerciale di un metro quadro di edificato finito, si perviene al corrispondente valore al metro cubo, dividendo la superficie per l'altezza virtuale del costruito ($H = 3,5$), moltiplicato per il valore (cc) costituente **coefficiente maggiorativo**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questa zona di P.R.G., è pari ad **1,25** (numero di piani maggiore di due).

Avremo dunque:

$$F = \text{€/mq } 1.600,00 / 3,50\text{m} \times 1,25 = 571,43 \text{ €/mc}$$

Il valore di cui sopra deve essere ulteriormente abbattuto tenendo conto di altri quattro indici a valenza economica, quali:

un primo indice (**R1**) che tiene conto di tutti i **costi ed oneri accessori** da sostenere da parte di chi acquista l'area da edificare, pari a **0,65** (indicato da Consulente Immobiliare come percentuale media di abbattimento, che tiene conto di tutti i costi/oneri accessori da sostenersi per l'edificazione);

un secondo indice (**R2**) che tiene conto del reddito d'impresa, valutato in un abbattimento fisso del 20%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,80**;

un terzo indice (**R3**) che tiene conto della percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per il residenziale, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,22** che corrisponde dunque ad un indice di **0,78**;

un quarto indice (**R4**) che tiene conto del costo di costruzione, valutato in un abbattimento fisso del 60%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,40**;

Avremo così:

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO VIRTUALE (V):

$$V = \text{€/mc } 571,43 \times 0,65 \times 0,80 \times 0,78 \times 0,40 = 92,71 \text{ €/mc}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a 92,71 €/mc
--

ZONA T1 - SCHEDA V2

VALUTAZIONE SU AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B1.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Viale Partigiani, C.so Torino, C.so XXV Aprile)

CLASSIFICAZIONE E VALORI DI MERCATO DATI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO/OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.):

Fascia: Semicentrale - Zona: C2 (Zona Nord, Via Conteverde, C.so Milano, Maternità)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 2.000,00**.

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO FINITO (F):

Dal valore commerciale di un metro quadro di edificato finito, si perviene al corrispondente valore al metro cubo, dividendo la superficie per l'altezza virtuale del costruito ($H = 3,5$), moltiplicato per il valore (**cc**) costituente **coefficiente maggiorativo**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questa zona di P.R.G., è pari ad **1,25** (numero di piani maggiore di due).

Avremo dunque:

$$F = \text{€/mq } 2.000,00 / 3,50\text{m} \times 1,25 = 714,29 \text{ €/mc}$$

Il valore di cui sopra deve essere ulteriormente abbattuto tenendo conto di altri quattro indici a valenza economica, quali:

un primo indice (**R1**) che tiene conto di tutti i **costi ed oneri accessori** da sostenere da parte di chi acquista l'area da edificare, pari a **0,65** (indicato da Consulente Immobiliare come percentuale media di abbattimento, che tiene conto di tutti i costi/oneri accessori da sostenersi per l'edificazione);

un secondo indice (**R2**) che tiene conto del reddito d'impresa, valutato in un abbattimento fisso del 20%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,80**;

un terzo indice (**R3**) che tiene conto della percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per il residenziale, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,26** che corrisponde dunque ad un indice di **0,74**;

un quarto indice (**R4**) che tiene conto del costo di costruzione, valutato in un abbattimento fisso del 60%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,40**;

Avremo così:

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO VIRTUALE (V):

$$V = \text{€/mc } 714,29 \times 0,65 \times 0,80 \times 0,74 \times 0,40 = 109,94 \text{ €/mc}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a 109,94 €/mc

ZONA T2 - SCHEDA V3

VALUTAZIONE SU AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B1.2 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Dante)

CLASSIFICAZIONE E VALORI DI MERCATO DATI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO/OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.):

Fascia: Semicentrale - Zona: C2 (Zona Nord, Via Conteverde, C.so Milano, Maternità)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 2.000,00**.

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO FINITO (F):

Dal valore commerciale di un metro quadro di edificato finito, si perviene al corrispondente valore al metro cubo, dividendo la superficie per l'altezza virtuale del costruito ($H = 3,5$), moltiplicato per il valore (**cc**) costituente **coefficiente maggiorativo**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questa zona di P.R.G., è pari ad **1,25** (numero di piani maggiore di due).

Avremo dunque:

$$F = \text{€/mq } 2.000,00 / 3,50\text{m} \times 1,25 = 714,29 \text{ €/mc}$$

Il valore di cui sopra deve essere ulteriormente abbattuto tenendo conto di altri quattro indici a valenza economica, quali:

un primo indice (**R1**) che tiene conto di tutti i **costi ed oneri accessori** da sostenere da parte di chi acquista l'area da edificare, pari a **0,65** (indicato da Consulente Immobiliare come percentuale media di abbattimento, che tiene conto di tutti i costi/oneri accessori da sostenersi per l'edificazione);

un secondo indice (**R2**) che tiene conto del reddito d'impresa, valutato in un abbattimento fisso del 20%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,80**;

un terzo indice (**R3**) che tiene conto della percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per il residenziale, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,26** che corrisponde dunque ad un indice di **0,74**;

un quarto indice (**R4**) che tiene conto del costo di costruzione, valutato in un abbattimento fisso del 60%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,40**;

Avremo così:

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO VIRTUALE (V):

$$V = \text{€/mc } 714,29 \times 0,65 \times 0,80 \times 0,74 \times 0,40 = 109,94 \text{ €/mc}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **109,94 €/mc**

ZONA T3 - SCHEDA V4

VALUTAZIONE SU AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B3.5 DEL P.R.G. DI ASTI (Ferrovia TO-AL, Cavalcavia Giolitti, C.so Venezia, fiume Tanaro)

CLASSIFICAZIONE E VALORI DI MERCATO DATI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO/OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.):

Fascia: Periferica - Zona: D2 (loc. Catena – Borgo Tanaro – C.so Venezia – loc. Bellavista)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.600,00**.

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO FINITO (F):

Dal valore commerciale di un metro quadro di edificato finito, si perviene al corrispondente valore al metro cubo, dividendo la superficie per l'altezza virtuale del costruito ($H = 3,5$), moltiplicato per il valore (**cc**) costituente **coefficiente maggiorativo**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questa zona di P.R.G., è pari ad **1,25** (numero di piani maggiore di due).

Avremo dunque:

$$F = \text{€/mq } 1.600,00 / 3,50\text{m} \times 1,25 = 571,43 \text{ €/mc}$$

Il valore di cui sopra deve essere ulteriormente abbattuto tenendo conto di altri quattro indici a valenza economica, quali:

un primo indice (**R1**) che tiene conto di tutti i **costi ed oneri accessori** da sostenere da parte di chi acquista l'area da edificare, pari a **0,65** (indicato da Consulente Immobiliare come percentuale media di abbattimento, che tiene conto di tutti i costi/oneri accessori da sostenersi per l'edificazione);

un secondo indice (**R2**) che tiene conto del reddito d'impresa, valutato in un abbattimento fisso del 20%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,80**;

un terzo indice (**R3**) che tiene conto della percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per il residenziale, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,22** che corrisponde dunque ad un indice di **0,78**;

un quarto indice (**R4**) che tiene conto del costo di costruzione, valutato in un abbattimento fisso del 60%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,40**;

Avremo così:

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO VIRTUALE (V):

$$V = \text{€/mc } 571,43 \times 0,65 \times 0,80 \times 0,78 \times 0,40 = 92,71 \text{ €/mc}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a 92,71 €/mc
--

ZONA T3 - SCHEDA V5

VALUTAZIONE SU AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B3.6 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Savona, Via Torchio, Via Sanguanini)

CLASSIFICAZIONE E VALORI DI MERCATO DATI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO/OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.):

Fascia: Periferica - Zona: D2 (loc. Catena – Borgo Tanaro – C.so Venezia – loc. Bellavista)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.600,00**.

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO FINITO (F):

Dal valore commerciale di un metro quadro di edificato finito, si perviene al corrispondente valore al metro cubo, dividendo la superficie per l'altezza virtuale del costruito ($H = 3,5$), moltiplicato per il valore (**cc**) costituente **coefficiente maggiorativo**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questa zona di P.R.G., è pari ad **1,25** (numero di piani maggiore di due).

Avremo dunque:

$$F = \text{€/mq } 1.600,00 / 3,50\text{m} \times 1,25 = 571,43 \text{ €/mc}$$

Il valore di cui sopra deve essere ulteriormente abbattuto tenendo conto di altri quattro indici a valenza economica, quali:

un primo indice (**R1**) che tiene conto di tutti i **costi ed oneri accessori** da sostenere da parte di chi acquista l'area da edificare, pari a **0,65** (indicato da Consulente Immobiliare come percentuale media di abbattimento, che tiene conto di tutti i costi/oneri accessori da sostenersi per l'edificazione);

un secondo indice (**R2**) che tiene conto del reddito d'impresa, valutato in un abbattimento fisso del 20%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,80**;

un terzo indice (**R3**) che tiene conto della percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per il residenziale, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,22** che corrisponde dunque ad un indice di **0,78**;

un quarto indice (**R4**) che tiene conto del costo di costruzione, valutato in un abbattimento fisso del 60%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,40**;

Avremo così:

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO VIRTUALE (V):

$$V = \text{€/mc } 571,43 \times 0,65 \times 0,80 \times 0,78 \times 0,40 = 92,71 \text{ €/mc}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a 92,71 €/mc
--

ZONA T1 - SCHEDA V6

VALUTAZIONE SU AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B3.7 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Don Minzoni, Piazza Amendola, Via Grassi, Via Galimberti, Via Sant'Anna, Via Pollenzo)

CLASSIFICAZIONE E VALORI DI MERCATO DATI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO/OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.):

Fascia: Semicentrale - Zona: C1 (Centro Storico - Piazza Cattedrale - San Rocco)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 2.150,00**.

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO FINITO (F):

Dal valore commerciale di un metro quadro di edificato finito, si perviene al corrispondente valore al metro cubo, dividendo la superficie per l'altezza virtuale del costruito ($H = 3,5$), moltiplicato per il valore (**cc**) costituente **coefficiente maggiorativo**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questa zona di P.R.G., è pari ad **1,25** (numero di piani maggiore di due).

Avremo dunque:

$$F = \text{€/mq } 2.150,00 / 3,50\text{m} \times 1,25 = 767,86 \text{ €/mc}$$

Il valore di cui sopra deve essere ulteriormente abbattuto tenendo conto di altri quattro indici a valenza economica, quali:

un primo indice (**R1**) che tiene conto di tutti i **costi ed oneri accessori** da sostenere da parte di chi acquista l'area da edificare, pari a **0,65** (indicato da Consulente Immobiliare come percentuale media di abbattimento, che tiene conto di tutti i costi/oneri accessori da sostenersi per l'edificazione);

un secondo indice (**R2**) che tiene conto del reddito d'impresa, valutato in un abbattimento fisso del 20%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,80**;

un terzo indice (**R3**) che tiene conto della percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per il residenziale, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,26** che corrisponde dunque ad un indice di **0,74**;

un quarto indice (**R4**) che tiene conto del costo di costruzione, valutato in un abbattimento fisso del 60%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,40**;

Avremo così:

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO VIRTUALE (V):

$$V = \text{€/mc } 767,86 \times 0,65 \times 0,80 \times 0,74 \times 0,40 = 118,19 \text{ €/mc}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a 118,19 €/mc

ZONA T2 - SCHEDA V7

VALUTAZIONE SU AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B7.2 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Casale, A21, ferrovia AT-CASALE)

CLASSIFICAZIONE E VALORI DI MERCATO DATI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO/OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.):

Fascia: Periferica - Zona: D1 (San Lazzaro - Pilone - C.so Casale)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.700,00**.

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO FINITO (F):

Dal valore commerciale di un metro quadro di edificato finito, si perviene al corrispondente valore al metro cubo, dividendo la superficie per l'altezza virtuale del costruito ($H = 3,5$), moltiplicato per il valore (**cc**) costituente **coefficiente maggiorativo**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questa zona di P.R.G., è pari ad **1,48** (numero di piani uguale o inferiore a due).

Avremo dunque:

$$F = \text{€/mq } 1.700,00 / 3,50\text{m} \times 1,48 = 718,86 \text{ €/mc}$$

Il valore di cui sopra deve essere ulteriormente abbattuto tenendo conto di altri quattro indici a valenza economica, quali:

un primo indice (**R1**) che tiene conto di tutti i **costi ed oneri accessori** da sostenere da parte di chi acquista l'area da edificare, pari a **0,65** (indicato da Consulente Immobiliare come percentuale media di abbattimento, che tiene conto di tutti i costi/oneri accessori da sostenersi per l'edificazione);

un secondo indice (**R2**) che tiene conto del reddito d'impresa, valutato in un abbattimento fisso del 20%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,80**;

un terzo indice (**R3**) che tiene conto della percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per il residenziale, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,22** che corrisponde dunque ad un indice di **0,78**;

un quarto indice (**R4**) che tiene conto del costo di costruzione, valutato in un abbattimento fisso del 60%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,40**;

Avremo così:

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO VIRTUALE (V):

$$V = \text{€/mc } 767,86 \times 0,65 \times 0,80 \times 0,78 \times 0,40 = 116,63 \text{ €/mc}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a 116,63 €/mc

ZONA T2 - SCHEDA V8

VALUTAZIONE SU AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B8.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Desderi)

CLASSIFICAZIONE E VALORI DI MERCATO DATI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO/OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.):

Fascia: Semicentrale - Zona: C4 (C.so Volta, Collina Volta, C.so Casale, Valgera)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.800,00.

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO FINITO (F):

Dal valore commerciale di un metro quadro di edificato finito, si perviene al corrispondente valore al metro cubo, dividendo la superficie per l'altezza virtuale del costruito ($H = 3,5$), moltiplicato per il valore (cc) costituente **coefficiente maggiorativo**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questa zona di P.R.G., è pari ad **1,48** (numero di piani uguale o inferiore a due).

Avremo dunque:

$$F = \text{€/mq } 1.800,00 / 3,50\text{m} \times 1,48 = 761,14 \text{ €/mc}$$

Il valore di cui sopra deve essere ulteriormente abbattuto tenendo conto di altri quattro indici a valenza economica, quali:

un primo indice (**R1**) che tiene conto di tutti i **costi ed oneri accessori** da sostenere da parte di chi acquista l'area da edificare, pari a **0,65** (indicato da Consulente Immobiliare come percentuale media di abbattimento, che tiene conto di tutti i costi/oneri accessori da sostenersi per l'edificazione);

un secondo indice (**R2**) che tiene conto del reddito d'impresa, valutato in un abbattimento fisso del 20%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,80**;

un terzo indice (**R3**) che tiene conto della percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per il residenziale, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,24** che corrisponde dunque ad un indice di **0,76**;

un quarto indice (**R4**) che tiene conto del costo di costruzione, valutato in un abbattimento fisso del 60%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,40**;

Avremo così:

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO VIRTUALE (V):

$$V = \text{€/mc } 761,14 \times 0,65 \times 0,80 \times 0,76 \times 0,40 = 120,32 \text{ €/mc}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a 120,32 €/mc

ZONA T2 - SCHEDA V9

VALUTAZIONE SU AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B12.1 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria, Viale Pilone, Via Vandiol)

CLASSIFICAZIONE E VALORI DI MERCATO DATI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO/OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.):

Fascia: Periferica - Zona: D1 (San Lazzaro - Pilone - C.so Casale)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.700,00**.

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO FINITO (F):

Dal valore commerciale di un metro quadro di edificato finito, si perviene al corrispondente valore al metro cubo, dividendo la superficie per l'altezza virtuale del costruito ($H = 3,5$), moltiplicato per il valore (**cc**) costituente **coefficiente maggiorativo**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questa zona di P.R.G., è pari ad **1,25** (numero di piani maggiore di due).

Avremo dunque:

$$F = \text{€/mq } 1.700,00 / 3,50\text{m} \times 1,25 = 607,14 \text{ €/mc}$$

Il valore di cui sopra deve essere ulteriormente abbattuto tenendo conto di altri quattro indici a valenza economica, quali:

un primo indice (**R1**) che tiene conto di tutti i **costi ed oneri accessori** da sostenere da parte di chi acquista l'area da edificare, pari a **0,65** (indicato da Consulente Immobiliare come percentuale media di abbattimento, che tiene conto di tutti i costi/oneri accessori da sostenersi per l'edificazione);

un secondo indice (**R2**) che tiene conto del reddito d'impresa, valutato in un abbattimento fisso del 20%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,80**;

un terzo indice (**R3**) che tiene conto della percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per il residenziale, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,22** che corrisponde dunque ad un indice di **0,78**;

un quarto indice (**R4**) che tiene conto del costo di costruzione, valutato in un abbattimento fisso del 60%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,40**;

Avremo così:

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO VIRTUALE (V):

$$V = \text{€/mc } 607,14 \times 0,65 \times 0,80 \times 0,78 \times 0,40 = 98,50 \text{ €/mc}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a 98,50 €/mc
--

ZONA T1 - SCHEDA V10

VALUTAZIONE SU AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C2.1 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Torino)

CLASSIFICAZIONE E VALORI DI MERCATO DATI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO/OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.):

Fascia: Periferica - Zona: D8 (Loc. Cappuccini - C.so Ivrea - Str. Casabianca - Asti Ovest)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.500,00**.

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO FINITO (F):

Dal valore commerciale di un metro quadro di edificato finito, si perviene al corrispondente valore al metro cubo, dividendo la superficie per l'altezza virtuale del costruito ($H = 3,5$), moltiplicato per il valore (**cc**) costituente **coefficiente maggiorativo**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questa zona di P.R.G., è pari ad **1,25** (numero di piani maggiore di due).

Avremo dunque:

$$F = \text{€/mq } 1.500,00 / 3,50\text{m} \times 1,25 = 535,71 \text{ €/mc}$$

Il valore di cui sopra deve essere ulteriormente abbattuto tenendo conto di altri quattro indici a valenza economica, quali:

un primo indice (**R1**) che tiene conto di tutti i **costi ed oneri accessori** da sostenere da parte di chi acquista l'area da edificare, pari a **0,65** (indicato da Consulente Immobiliare come percentuale media di abbattimento, che tiene conto di tutti i costi/oneri accessori da sostenersi per l'edificazione);

un secondo indice (**R2**) che tiene conto del reddito d'impresa, valutato in un abbattimento fisso del 20%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,80**;

un terzo indice (**R3**) che tiene conto della percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per il residenziale, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,22** che corrisponde dunque ad un indice di **0,78**;

un quarto indice (**R4**) che tiene conto del costo di costruzione, valutato in un abbattimento fisso del 60%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,40**;

Avremo così:

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO VIRTUALE (V):

$$V = \text{€/mc } 535,71 \times 0,65 \times 0,80 \times 0,78 \times 0,40 = 86,91 \text{ €/mc}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **86,91 €/mc**

ZONA T1 - SCHEDA V11

VALUTAZIONE SU AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE OCCUPATE DA IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE TD.3 DEL P.R.G. DI ASTI (Area ex MORANDO)

CLASSIFICAZIONE E VALORI DI MERCATO DATI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO/OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.):

Fascia: Periferica - Zona: D8 (Loc. Cappuccini - C.so Ivrea - Str. Casabianca - Asti Ovest)

Il valore di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.500,00**.

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO FINITO (F):

Dal valore commerciale di un metro quadro di edificato finito, si perviene al corrispondente valore al metro cubo, dividendo la superficie per l'altezza virtuale del costruito ($H = 3,5$), moltiplicato per il valore (**cc**) costituente **coefficiente maggiorativo**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questa zona di P.R.G., è pari ad **1,25** (numero di piani maggiore di due).

Avremo dunque:

$$F = \text{€/mq } 1.500,00 / 3,50\text{m} \times 1,25 = 535,71 \text{ €/mc}$$

Il valore di cui sopra deve essere ulteriormente abbattuto tenendo conto di altri quattro indici a valenza economica, quali:

un primo indice (**R1**) che tiene conto di tutti i **costi ed oneri accessori** da sostenere da parte di chi acquista l'area da edificare, pari a **0,65** (indicato da Consulente Immobiliare come percentuale media di abbattimento, che tiene conto di tutti i costi/oneri accessori da sostenersi per l'edificazione);

un secondo indice (**R2**) che tiene conto del reddito d'impresa, valutato in un abbattimento fisso del 20%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,80**;

un terzo indice (**R3**) che tiene conto della percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per il residenziale, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,22** che corrisponde dunque ad un indice di **0,78**;

un quarto indice (**R4**) che tiene conto del costo di costruzione, valutato in un abbattimento fisso del 60%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,40**;

Avremo così:

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO VIRTUALE (V):

$$V = \text{€/mc } 535,71 \times 0,65 \times 0,80 \times 0,78 \times 0,40 = 86,91 \text{ €/mc}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **86,91 €/mc**

ZONA T2 - SCHEDA V12

VALUTAZIONE SU AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE OCCUPATE DA IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE TD.4 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria - MAINA)

CLASSIFICAZIONE E VALORI DI MERCATO DATI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO/OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.):

Fascia: Periferica - Zona: D1 (San Lazzaro - Pilone - C.so Casale)

Il valore di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.700,00**.

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO FINITO (F):

Dal valore commerciale di un metro quadro di edificato finito, si perviene al corrispondente valore al metro cubo, dividendo la superficie per l'altezza virtuale del costruito ($H = 3,5$), moltiplicato per il valore (**cc**) costituente **coefficiente maggiorativo**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questa zona di P.R.G., è pari ad **1,25** (numero di piani maggiore di due).

Avremo dunque:

$$F = \text{€/mq } 1.700,00 / 3,50\text{m} \times 1,25 = 607,14 \text{ €/mc}$$

Il valore di cui sopra deve essere ulteriormente abbattuto tenendo conto di altri quattro indici a valenza economica, quali:

un primo indice (**R1**) che tiene conto di tutti i **costi ed oneri accessori** da sostenere da parte di chi acquista l'area da edificare, pari a **0,65** (indicato da Consulente Immobiliare come percentuale media di abbattimento, che tiene conto di tutti i costi/oneri accessori da sostenersi per l'edificazione);

un secondo indice (**R2**) che tiene conto del reddito d'impresa, valutato in un abbattimento fisso del 20%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,80**;

un terzo indice (**R3**) che tiene conto della percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per il residenziale, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,22** che corrisponde dunque ad un indice di **0,78**;

un quarto indice (**R4**) che tiene conto del costo di costruzione, valutato in un abbattimento fisso del 60%, che corrisponde dunque ad un indice fisso di **0,40**;

Avremo così:

CALCOLO DEL VALORE TEORICO DI UN METRO CUBO VIRTUALE (V):

$$V = \text{€/mc } 607,14 \times 0,65 \times 0,80 \times 0,78 \times 0,40 = 98,50 \text{ €/mc}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **98,50 €/mc**

QUADRO RIEPILOGATIVO

ZONA T1

ZONA OMOGENEA DI P.R.G.C.	CLASSIFICAZIONE O.M.I.	VALORE MC VIRTUALE
B1.1 - AREA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO	ZONA: C2 (2.000 €/mq) FASCIA: SEMICENTRALE	109,94 €/mc
B3.7 - AREA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO	ZONA: C1 (2.150 €/mq) FASCIA: SEMICENTRALE	118,19 €/mc
C2.1 - AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO	ZONA: D8 (1.500 €/mq) FASCIA: PERIFERICA	86,91 €/mc
TD.3 - AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE OCCUPATE DA IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE - (Area ex MORANDO)	ZONA: D8 (1.500 €/mq) FASCIA: PERIFERICA	86,91 €/mc

ZONA T2

ZONA OMOGENEA DI P.R.G.C.	CLASSIFICAZIONE O.M.I.	VALORE MC VIRTUALE
B1.2 - AREA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO	ZONA: C2 (2.000 €/mq) FASCIA: SEMICENTRALE	109,94 €/mc
B7.2 - AREA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO	ZONA: D1 (1.700 €/mq) FASCIA: PERIFERICA	116,63 €/mc
B8.1 - AREA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO	ZONA: C4 (1.800 €/mq) FASCIA: SEMICENTRALE	120,32 €/mc
B12.1 - AREA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO	ZONA: D1 (1.700 €/mq) FASCIA: PERIFERICA	98,50 €/mc
TD.4 - AREA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE OCCUPATE DA IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE - (C.so Alessandria - MAINA)	ZONA: D1 (1.700 €/mq) FASCIA: PERIFERICA	98,50 €/mc

ZONA T3

ZONA OMOGENEA DI P.R.G.C.	CLASSIFICAZIONE O.M.I.	VALORE MC VIRTUALE
B0.1 - AREA RESIDENZIALE CONSOLIDATA	ZONA: D2 (1.600 €/mq) FASCIA: PERIFERICA	92,71 €/mc
B3.5 - AREA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO	ZONA: D2 (1.600 €/mq) FASCIA: PERIFERICA	92,71 €/mc
B3.6 - AREA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO	ZONA: D2 (1.600 €/mq) FASCIA: PERIFERICA	92,71 €/mc