

OGGETTO: REVISIONE DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA, DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI (STANDARD) ED INDIRIZZI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO, AFFERENTI LE AREE EDIFICABILI AMMESSE ALL'INTERNO DELLE ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE COME INDIVIDUATE DAL P.R.G.C., DI CUI ALLA D.C.C. N. 81 DEL 25/11/2008 E SUCCESSIVI AGGIORNAMENTI.

Allegato B)

Schede singole per zone omogenee di P.R.G.C.

SCHEDA 1

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSERVAZIONE A1.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Piazze Alfieri, San secondo, Statuto, Medici, Astesano e zone interposte)

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

Fascia: Centrale - Zona: B1 (Piazze Alfieri, San Secondo, Medici, Statuto, Astesano)

Il valore **medio** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 2.350,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 2,16 mc/mq**, ricavato dividendo il volume residenziale esistente per la superficie territoriale per cui risulterebbero edificabili 2.160 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (2.160 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (2.160 /4) x 2.350
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,30**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (2.160 /4) \times 2.350 \times 0,30 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 366,23 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **366,23 €/mq**

SCHEDA 2

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSERVAZIONE A1.1bis DEL P.R.G. DI ASTI (Centro storico al di fuori delle Piazze Alfieri, San secondo, Statuto, Medici, Astesano e zone interposte)

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

Fascia: Centrale - Zona: B2 (Centro storico intorno a Piazza Alfieri)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 2,16 mc/mq**, ricavato dividendo il volume residenziale esistente per la superficie territoriale per cui risulterebbero edificabili 2.160 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (2.160 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (2.160 /4) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,30**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (2.160 /4) \times 1.650 \times 0,30 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 257,14 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **257,14 €/mq**

SCHEDA 3

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSERVAZIONE A2.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Castiglione, Mombarone, Montegrosso Cinaglio, Montemarzo, Portacomaro Stazione, Quarto basso, San Marzanotto Paese, Sessant, Serravalle, Vaglierano Paese, Valleandona, Variglie)

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E1+E2+E3+E4+E5+E6)/6

Il valore **medio** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.120,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 2,16 mc/mq (assimilato alla zona A1.1)**, ricavato dividendo il volume residenziale esistente per la superficie territoriale per cui risulterebbero edificabili 2.160 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (2.160 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (2.160 /4) x 1.120 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (2.160 /4) \times 1.120 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 103,19 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **103,19 €/mq**

SCHEDA 4

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSERVAZIONE A2.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Quarto alto)

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E1+E2+E3+E4+E5+E6)/6

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.120,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **2,16 mc/mq (assimilato alla zona A1.1)**, ricavato dividendo il volume residenziale esistente per la superficie territoriale per cui risulterebbero edificabili 2.160 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (2.160 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (2.160 /4) x 1.120 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (2.160 /4) \times 1.120 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 103,19 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **103,19 €/mq**

SCHEDA 5

VALUTAZIONE DI 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 (zona periferica sud-est)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,72 mc/mq**, ricavato dividendo il volume residenziale esistente per la superficie territoriale per cui risulterebbero edificabili 720 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (720 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (720/4) x 1.150 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{(720/4) \times 1.150 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 37,00 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **37,00 €/mq**

SCHEDA 6

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE CONSOLIDATA B0.1bis DEL P.R.G. DI ASTI (Fraz. Vaglierano Stazione, area Bowling e limitrofe) - Assimilata alla zona B0.1, con un It ridotto a 0,24.

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,24 mc/mq**, ricavato dividendo il volume residenziale esistente per la superficie territoriale per cui risulterebbero edificabili 240 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (240/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (240/3,5) x 1.150 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (240/3,5) \times 1.150 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 15,93 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **15,93 €/mq**

SCHEDA 7

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE CONSOLIDATA B0.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Località Trincere)

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,80 mc/mq**, ricavato dividendo il volume residenziale esistente per la superficie territoriale per cui risulterebbero edificabili 800 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (800/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (800/3,5) x 1.150
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (800/3,5) \times 1.150 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 53,10 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **53,10 €/mq**

SCHEDA 8

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE CONSOLIDATA B0.4 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Ortolani tra Bobore e Ferrovia AT-Castagnole) - Assimilata alla zona B0.2

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,80 mc/mq**, ricavato dividendo il volume residenziale esistente per la superficie territoriale per cui risulterebbero edificabili 800 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (800/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (800/3,5) x 1.150
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ (800/3,5) x 1.150 x 0,21 x 0,65 x 1,48}}{1.000 \text{ mq}} = 53,10 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **53,10 €/mq**

SCHEDA 9

VALUTAZIONE DI 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 1.700,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,76 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.760 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.760/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.760/4) x 1.700 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.760/4) \times 1.700 \times 0,26 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{158,02 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore **pari a 158,02 €/mq**

SCHEDA 10

VALUTAZIONE DI 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 1.700,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,76 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.760 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.760/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.760/4) x 1.700 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ } (1.760/4) \times 1.700 \times 0,26 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{158,02 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore **pari a 158,02 €/mq**

SCHEDA 11

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B1.2bis DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alfieri, Via Cafasso, Via Montebruno, Via Prandone, Via Rosselli) - Assimilata alla zona B1.2, con la pari a 0,24

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 1.700,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,77 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.770 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.770/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.770/4) x 1.700 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.770/4) \times 1.700 \times 0,24 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 146,9 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **146,69 €/mq**

SCHEDA 12

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B1.2ter DEL P.R.G. DI ASTI (C.so P.Chiesa, Viale Pilone, C.so Casale, C.so Volta, Via Monterainero)

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

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

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a € /mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,77 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.770 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.770/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.770/4) x 800 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ } (1.770/4) \times 800 \times 0,24 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \text{69,03 € /mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **69,03 € /mq**

SCHEDA 13

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B1.2quater DEL P.R.G. DI ASTI (P.zza Marconi, C.so G.Ferraris, C.so Einaudi)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C3 (P.zza del Palio, Via Goito, P.zza I Maggio)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.100,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **1,77 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.770 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.770/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.770/4) x 1.100 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.770/4) \times 1.100 \times 0,24 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{94,92 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **94,92 €/mq**

SCHEDA 14

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B1.3 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Matteotti e traverse tutte nord/sud)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C3 (P.zza del Palio, Via Goito, P.zza I Maggio)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.100,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,96 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.960 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.960/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.960/4) x 1.100 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.960/4) \times 1.100 \times 0,24 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 105,11 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **105,11 €/mq**

SCHEDA 15

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B2.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Ex AVIR, area interamente interessata da un Piano esecutivo convenzionato) - Assimilata alla zona B1.2, con la pari a 0,24

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 1.700,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,23 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.230 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.230/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.230/4) x 1.700 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.230/4) \times 1.700 \times 0,24 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 101,94 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **101,94 €/mq**

SCHEDA 16

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B3.1 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so XXV Aprile, parco Rio Crosio, Via Conte Verde, Via U. Foscolo, str. Fortino, Via Bezzi, Via G. Roreto, parco Via P. Micca, Via P. Micca, C.so Milano, Viale Partigiani)

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 1.700,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 2,14 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 2.140 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (2.140/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (2.140/4) x 1.700 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (2.140/4) \times 1.700 \times 0,26 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 192,13 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **192,13 €/mq**

SCHEDA 17

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B3.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Str. Valmanera inizio, C.so Volta, C.so Casale, Via Desderi, nuova strada di PRG)

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

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

Fascia: Suburbana - Zona: E6 (Viatosto)

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,69 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.690 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.690/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.690/4) x 1.150 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ } (1.690/4) \times 1.150 \times 0,24 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{94,75 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **94,75 €/mq**

SCHEDA 18

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B3.3 DEL P.R.G. DI ASTI (Viale Pilone, ferrovia ASTI-CASALE, Via Perroncito, Via delle Corse, Piazza d'Armi)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C3 (P.zza del Palio, Via Goito, P.zza I Maggio)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.100,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,78 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 780 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (780/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (780/4) x 1.100 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (780/4) \times 1.100 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 38,34 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **38,34 €/mq**

SCHEDA 19

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B3.4 DEL P.R.G. DI ASTI (Piazza d'Armi - Via Antico Ippodromo - C.so Palestro)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C3 (P.zza del Palio, Via Goito, P.zza I Maggio)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.100,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,36 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.360 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.360/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.360/4) x 1.100 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.360/4) \times 1.100 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{66,85 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **66,85 €/mq**

SCHEDA 20

VALUTAZIONE DI 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 (zona periferica sud-est)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.150,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,07 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.070 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.070/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.070/4) x 1.150
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.070/4) \times 1.150 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 54,99 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **54,99 €/mq**

SCHEDA 21

VALUTAZIONE DI 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 (zona periferica sud-est)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.150,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,52 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.520 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.520/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.520/4) x 1.150 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.520/4) \times 1.150 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 78,11 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **78,11 €/mq**

SCHEDA 22

VALUTAZIONE DI 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 1.300,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,30 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.300 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a $(1.300/4)$ mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. $(1.300/4) \times 1.300$ in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.300/4) \times 1.300 \times 0,26 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 89,25 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **89,25 €/mq**

SCHEDA 23

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B4.1 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alba, Via 101.ma Brigata Garibaldi, str. San Bernardino)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C5 (zona Semicentrale Sud)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 820,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,81 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.810 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.810/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.810/4) x 820 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.810/4) \times 820 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 66,33 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **66,33 €/mq**

SCHEDA 24

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B5.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Str. Fortino, Via Bezzi, Via Baretto, Via Pittatore, C.so Milano, Via P.Micca, Via Arò)

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 1.700,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,73 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 730 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (730 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (730/4) x 1.700 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (730/4) \times 1.700 \times 0,26 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{65,54 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **65,54 €/mq**

SCHEDA 25

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B5.1bis DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Volta, str. Valmanera, Via dell'Arazzeria)

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

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

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,73 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 730 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (730 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (730/4) x 1.150 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (730/4) \times 1.150 \times 0,24 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 40,93 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà il valore massimo pari a **40,93 €/mq**

SCHEDA 26

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B5.2 DEL P.R.G. DI ASTI (San Fedele tra ferrovia AT-AL, Via Tevere, ferrovia AT-ACQUI)

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.150,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,74 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 740 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (740 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (740/4) x 1.150 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (740/4) \times 1.150 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{38,03 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **38,03 €/mq**

SCHEDA 27

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B5.3 DEL P.R.G. DI ASTI (Viale Don Bianco, fiume Bobore, ferrovia AT-CHIVASSO) – Assimilata all'adiacente zona C3.1

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,83 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 830 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (830 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (830/4) x 1.150 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (830/4) \times 1.150 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 42,65 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **42,65 €/mq**

SCHEDA 28

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B6.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Fregoli, str. Laverdina, Via Maina, Via Rambaldi)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.350,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,36 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 360 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (360/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (360/3,5) x 1.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (360/3,5) \times 1.350 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 29,39 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **29,39 €/mq**

SCHEDA 29

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B7.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Rosa e A21)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.350,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,18 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 180 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (180/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (180/3,5) x 1.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (180/3,5) \times 1.350 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 14,69 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **14,69 €/mq**

SCHEDA 30

VALUTAZIONE DI 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: Semicentrale - Zona: C4 (C.so Casale, Valgera)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a € /mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,35 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 350 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (360/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (350/3,5) x 800 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ } (350/3,5) \times 800 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{16,93 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **16,93 €/mq**

SCHEDA 31

VALUTAZIONE DI 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 Casale, Valgera)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,45 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 450 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (450/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (450/3,5) x 800 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (450/3,5) \times 800 \times 0,24 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 23,75 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,75 €/mq**

SCHEDA 32

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B8.1bis DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Quarto, Vaglierano Paese, Vaglierano Stazione, Valenzani, Variglie) – Assimilata alla zona B9.2bis frazionale con It = 0,22

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E2 - Quarto

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,22 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 220 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (220/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (220/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (220/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 20,95 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **20,95 €/mq**

SCHEDA 33

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B8.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Quarto) – Assimilata alla zona B9.2bis frazionale con $It = 0,22$

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E2 - Quarto

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **0,22 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 220 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (220/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (220/3,5) x 1.650
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (220/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 20,95 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **20,95 €/mq**

SCHEDA 34

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B8.3 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Conte Verde, Villaggio Gala, da str Fontanino a Parco Rio Crosio) – Assimilata alla zona B9.2bis frazionale con It = 0,22

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E2 - Quarto

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,22 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 220 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (220/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (220/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (220/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 20,95 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **20,95 €/mq**

SCHEDA 35

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B9.1 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alba, Borgomale) - Assimilata alla zona B9.2bis frazionale con $It = 0,17$

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E2 - Quarto

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,17 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 170 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (170/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (170/3,5) x 1.650
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (170/3,5) \times 1.650 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 16,96 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **16,96 €/mq**

SCHEDA 36

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B9.1bis DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Bramairate, Bricco Gianotti, Caniglie, Canova, Carretti, Casabianca, Casa Coppi, Castiglione, Montemarzo, Palucco, Pontesuero, Portacomaro Stazione, Quarto, Revignano, San Grato, San Marzanotto Paese, San Marzanotto Piana, Serravalle, Sessant, Torrazzo, Vaglierano Paese, Vaglierano Stazione, Valbaciglio-Mansoni, Valenzani, Valgera, Valleandona, Valmairone-Santena, Valmanera, Valterza, Variglie, Viatosto) - Assimilata alla zona B9.2bis frazionale con $It = 0,17$

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E2 - Quarto

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,17 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 170 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (170/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (170/3,5) x 1.650
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (170/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{16,19 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **16,19 €/mq**

SCHEDA 37

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B9.2 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Torino, svincolo A21 OVEST)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.350,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,22 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 220 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (220/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (220/3,5) x 1.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (220/3,5) \times 1.350 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 17,96 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **17,96 €/mq**

SCHEDA 38

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B9.2bis DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Caniglie, Canova, Carretti, Casabianca, Casa Coppi, Castiglione, Montegrosso Cinaglio, Palucco, Pontesuero, Portacomaro Stazione, Quarto, San Marzanotto, Serravalle, Sessant, Vaglierano Stazione, Valbaciglio-Mansoni, Valenzani, Valgera, Valleandona, Valmairone-Santena, Valmanera, Valterza, Variglie, Viatosto) - Assimilata alla zona B8.1 bis

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E2 - Quarto

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,22 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 220 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (220/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (220/3,5) x 1.650
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (220/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{20,95 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **20,95 €/mq**

SCHEDA 39

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B9.3 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Canova, Palucco, Quarto, Sessant, Valenzani, Variglie, Viatosto) – Assimilata alla B9.2bis (frazioni)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E2 - Quarto

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,22 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 220 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (220/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (220/3,5) x 1.650
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (220/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 20,95 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **20,95 €/mq**

SCHEDA 40

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B9.4 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Montegrosso Cinaglio, Vaglierano Stazione, Valenzani) – Assimilata alla B9.2bis (frazioni)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E2 - Quarto

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,22 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 220 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (220/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (220/3,5) x 1.650
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (220/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 20,95 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **20,95 €/mq**

SCHEDA 41

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B9.5 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Quarto, Vaglierano Stazione) – Assimilata alla B9.2bis (frazioni)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E2 - Quarto

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,22 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 220 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (220/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (220/3,5) x 1.650
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (220/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 20,95 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **20,95 €/mq**

SCHEDA 42

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B9.6 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Montegrosso Cinaglio, Vaglierano Stazione) – Assimilata alla B9.2bis (frazioni)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E2 - Quarto

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,22 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 220 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (220/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (220/3,5) x 1.650
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (220/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 20,95 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **20,95 €/mq**

SCHEDA 43

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B10.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Turati, Via Lamberti, Via Pergolesi, Via Corsi) tra Laverdina e XXV Aprile

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.350,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **0,92 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 920 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (920/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (920/4) x 1.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (920/4) \times 1.350 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{55,50 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **55,50 €/mq**

SCHEDA 44

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B10.1bis DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: San Marzanotto) – assimilata alla zona frazionale B9.1

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E1 – San Marzanotto

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,17 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 170 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (170/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (170/3,5) x 1.650
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (170/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 16,19 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **16,19 €/mq**

SCHEDA 45

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B10.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Pavese, Via Ungaretti, Via Fenoglio - Praia)

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

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

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,12 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 1.120 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.120/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.120/4) x 800 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.120/4) \times 800 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 40,04 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **40,04 €/mq**

SCHEDA 46

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B10.3 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Torchio, ferrovia AT-ACQUI)

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **1,43 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 1.430 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.430/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.430/4) x 1.150
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.430/4) \times 1.150 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 73,49 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **73,49 €/mq**

SCHEDA 47

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B10.4 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Mattarella, Via Terracini, Via dalla Chiesa)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C5 (zona Semicentrale Sud)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 820,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **1,11 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 1.110 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.110/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.110/4) x 820 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.110/4) \times 820 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 40,67 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **40,67 €/mq**

SCHEDA 48

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B11.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Fraz. Castiglione - La Giardina) - assimilata alla Zona B9.1

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E5 - Castiglione

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,17 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 170 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (170/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (170/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (170/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 16,19 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **16,19 €/mq**

SCHEDA 49

VALUTAZIONE DI 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: Semicentrale - Zona: C4 (C.so Casale, Valgera)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 800,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,48 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.480 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.480/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.480/4) x 800 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.480/4) \times 800 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 52,91 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **52,91 €/mq**

SCHEDA 50

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B13.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Bausano, Via Borsarelli, Via Argenterio)

CLASSIFICAZIONE E VALORI DI MERCATO DATI DALL'AGENZIA ENTRATE/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 1.700,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,30 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 300 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (300/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (300/4) x 1.700 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ } (300/4) \times 1.700 \times 0,26 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{26,93 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **26,93 €/mq**

SCHEDA 51

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B13.2 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria verso Quarto) – Assimilata alla zona B9.2 (Frazioni)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E2 - Quarto

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,22 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 220 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (220/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (220/3,5) x 1.650
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (220/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 20,95 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **20,95 €/mq**

SCHEDA 52

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B14.n 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 Casale, Valgera)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 800,00.

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,58 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 580 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (580/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (580/4) x 800 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (580/4) \times 800 \times 0,24 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{22,62 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **22,62 €/mq**

SCHEDA 53

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B15.n DEL P.R.G. DI ASTI (La Giardina)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E5 - Castiglione

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,53 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 530 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (530/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (530/3,5) x 1.650
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (530/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 50,48 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **50,48 €/mq**

SCHEDA 54

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B16.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Nuova strada di P.R.G. e A21) Assimilata alla B0.1bis

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.350,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,24 mc/mq**, ricavato dividendo il volume residenziale esistente per la superficie territoriale per cui risulterebbero edificabili 240 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (240/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (240/3,5) x 1.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (240/3,5) \times 1.350 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{18,70 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **18,70 €/mq**

SCHEDA 55

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B16.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Nuova strada di P.R.G. e A21) Assimilata alla B0.1bis

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.350,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,24 mc/mq**, ricavato dividendo il volume residenziale esistente per la superficie territoriale per cui risulterebbero edificabili 240 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (240/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (240/3,5) x 1.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (240/3,5) \times 1.350 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{18,70 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **18,70 €/mq**

SCHEDA 56

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B17.1 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Savona ex mulino) - Assimilata alla zona B3.6, con un It ridotto a 1,25.

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,25 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a $(1.250/4)$ mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. $(1.250/4) \times 1.150$ in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.250/4) \times 1.150 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 64,24 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **64,24 €/mq**

SCHEDA 57

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B18.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Fregoli, str. Laverdina, Via Maina, Via Rambaldi)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.350,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,36 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 360 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (360/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (360/3,5) x 1.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (360/3,5) \times 1.350 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 29,39 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **29,39 €/mq**

SCHEDA 58

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B19.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Zona Cappuccini, interna alla zona DI11)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.350,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,35 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 350 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (350/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (350/3,5) x 1.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (350/3,5) \times 1.350 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 28,57 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **28,57 €/mq**

SCHEDA 59

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B13.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Conte Verde, Via Rosa, str Viatosto, sommità Cso Dante)

CLASSIFICAZIONE E VALORI DI MERCATO DATI DALL'AGENZIA ENTRATE/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 1.700,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,42 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 420 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (420/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (420/4) x 1.700 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ } (420/4) \times 1.700 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{31,91 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **31,91 €/mq**

SCHEDA 60

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B20.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Conte Verde, Via Rosa, str Viatosto, sommità Cso Dante)

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

Fascia: Periferica - Zona: D5 (Zona industriale – C.so Alessandria - Pontesuero)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 900,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,72 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 720 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (720/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (720/4) x 900 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (720/4) \times 900 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 28,96 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **28,96 €/mq**

SCHEDA 61

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C1.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Torchio)

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,76 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 760 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (760 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (760/4) x 1.150 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (760/4) \times 1.150 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 39,06 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **39,06 €/mq**

SCHEDA 62

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C1.3 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Venezia)

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.150,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,10 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.100 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a $(1.100 / 4)$ mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. $(1.100/4) \times 1.150$ in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.100/4) \times 1.150 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 56,53 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **56,53 €/mq**

SCHEDA 63

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C1.4 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Antico Ippodromo)

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

Fascia: Periferica - Zona: D5 (Zona industriale – C.so Alessandria - Pontesuero)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 900,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **1,36 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.360 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.360/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.360/4) x 900 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.360/4) \times 900 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 54,70 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **54,70 €/mq**

SCHEDA 64

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE 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: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.350,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,75 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 750 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (750 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (750/4) x 1.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (750/4) \times 1.350 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 45,25 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **45,25 €/mq**

SCHEDA 65

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C2.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Zona Praia)

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

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

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,80 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.800 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.800 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.800/4) x 800 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.800/4) \times 800 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 64,35 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **64,35 €/mq**

SCHEDA 66

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C3.1 DEL P.R.G. DI ASTI (S.Spirito - Via Grilli)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C5 (zona Semicentrale Sud)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 820,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,83 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 830 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (830/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (830/4) x 820 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (830/4) \times 820 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 30,41 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **30,41 €/mq**

SCHEDA 67

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C4.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Recinto Catena)

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,72 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (720 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (720/4) x 1.150 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (720/4) \times 1.150 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 37,00 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **37,00 €/mq**

SCHEDA 68

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C5.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Villaggio Bellavista)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C5 (zona Semicentrale Sud)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 820,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **0,46 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 460 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (460/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (460/3,5) x 820 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (460/3,5) \times 820 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 22,81 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **22,81 €/mq**

SCHEDA 69

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C5.2 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Casale oltre A21 - Valgera)

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

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

Il valore massimo di mercato per abitazioni ville e villini è pari a €/mq 1.350,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **0,52 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 520 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (520/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (520/3,5) x 1.350
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (520/3,5) \times 1.350 \times 0,24 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 46,31 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **46,31 €/mq**

SCHEDA 70

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C5.3 DEL P.R.G. DI ASTI (Zona C.so Alba)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C5 (zona Semicentrale Sud)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 820,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **0,41 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 410 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (410/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (410/3,5) x 820 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (410/3,5) \times 820 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 20,33 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **20,33 €/mq**

SCHEDA 71

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C6.1 DEL P.R.G. DI ASTI (da Via Marellò, str. Valmanera, ad autostrada A21)

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 1.700,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,22 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 220 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (220/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (220/3,5) x 1.700
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ (220/3,5) x 1.700 x 0,26 x 0,65 x 1,48}}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{26,73 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **26,73 €/mq**

SCHEDA 72

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C6.2 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Torino, casello Asti-Ovest)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.350,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,20 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 200 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (200/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (200/3,5) x 1.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (200/3,5) \times 1.350 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 16,33 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **16,33 €/mq**

SCHEDA 73

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C6.4 DEL P.R.G. DI ASTI (località Fontanino, Ospedale Nuovo)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.350,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,10 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 100 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (100/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (100/3,5) x 1.350
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (100/3,5) \times 1.350 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 8,16 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **8,16 €/mq**

SCHEDA 74

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C6.5 DEL P.R.G. DI ASTI (Zona Via Maina - Strada Laverdina)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.350,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,27 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 270 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (270/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (270/3,5) x 1.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (270/3,5) \times 1.350 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 22,04 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **22,04 €/mq**

SCHEDA 75

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C6.6 DEL P.R.G. DI ASTI (Asti Ovest - Strada Burroni – Strada Antonicelli)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.350,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,27 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 270 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (270/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (270/3,5) x 1.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (270/3,5) \times 1.350 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{22,04 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **22,04 €/mq**

SCHEDA 76

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C7.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Bramairate, Caniglie, Carretti, Casabianca, Casa Coppi, Montegrosso Cinaglio, Montemarzo, Pontesuero, Portacomaro Stazione, Serravalle, Vaglierano Paese, Vaglierano Stazione, Valmanera)

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (D5+E3+E4)/3

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.550,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.550 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ (250/3,5) x 1.550 x 0,21 x 0,65 x 1,48}}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{22,37 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **22,37 €/mq**

SCHEDA 77

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C7.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Casabianca, Montemarzo, Portacomaro Stazione, San Marzanotto Piana, Serravalle, Valbaciglio-Mansoni, Valenzani)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E1 – San Marzanotto

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (250/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 23,81 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 78

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C7.3 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: San Marzanotto Piana)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E1 – San Marzanotto

Il valore **massimo** di mercato per ville e villini è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (250/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 79

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C7.4 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: San Marzanotto Piana)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E1 – San Marzanotto

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (250/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 80

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C7.6 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: San Marzanotto Piana)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E1 – San Marzanotto

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (250/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 81

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C8.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Bramairate, Canova, Carretti, Palucco, Pontesuero, Quarto, San Marzanotto Piana, Serravalle, Sessant, Torrazzo, Valbaciglio-Mansoni, Valmanera, Variglie)

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (D5+E1+E2+E4)/4

Il valore **medio** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.575,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.575 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (250/3,5) \times 1.575 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{22,73 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **22,73 €/mq**

SCHEDA 82

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C8.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Canova, Palucco, Quarto, Serravalle, Valbaciglio-Mansoni, Valmanera, Variglie)

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E2+E4)/2

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (250/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 83

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C8.3 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Palucco) – Assimilata a Portacomaro

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E3 – Portacomaro

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (250/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 23,81 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 84

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C9.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Carretti, Casabianca, Quarto, Revignano, Serravalle, Vaglierano Stazione, Valleandona, Viatosto)

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E2+E4+E6)/3

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.870,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.870 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (250/3,5) \times 1.870 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{26,98 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **26,98 €/mq**

SCHEDA 85

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C9.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Carretti, Quarto, Valleandona)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E2 – Quarto

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (250/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 23,81 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 86

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C10.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Portacomaro Stazione, Valleandona)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E3 – Portacomaro

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ } (250/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 87

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C11.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Valleandona, Variglie)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E3 – Portacomaro

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (250/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 88

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C12.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Fontanino)

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 1.700,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.700 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (250/3,5) \times 1.700 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{25,70 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **25,70 €/mq**

SCHEDA 89

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C13.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Valleandona) – Assimilata a Portacomaro con $It = 0,17$

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E3 – Portacomaro

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **0,17 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 170 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (170/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (170/3,5) x 1.650
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (170/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 16,19 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **16,19 €/mq**

SCHEDA 90

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C14.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Strada Atleti Azzurri Astigiani)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.350,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,30 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.300 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.300/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.300/4) x 1.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.300/4) \times 1.350 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 78,43 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **78,43 €/mq**

SCHEDA 91

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI CF1.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Canova).

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: $(E1+E2+E3)/3$

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a $(250/3,5)$ mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. $(250/3,5) \times 1.650$ in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ } (250/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 92

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI CF1.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Portacomaro Stazione).

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E1+E2+E3)/3

Il valore **medio** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (250/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 93

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI CF1.3 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Quarto).

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: $(E1+E2+E3)/3$

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a $(250/3,5)$ mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. $(250/3,5) \times 1.650$ in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ } (250/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 94

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI CF1.4 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: San Carlo – C.so Alba) – Assimilata alla zona CF1.1

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E1+E2+E3)/3

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ (250/3,5) x 1.650 0,21 x 0,65 x 1,48}}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 95

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI CF1.5 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: San Carlo – C.so Alba) – Assimilata alla zona CF1.1

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E1+E2+E3)/3

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ (250/3,5) x 1.650 0,21 x 0,65 x 1,48}}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 96

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI CF1.6 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: San Marzanotto Piana).

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E1+E2+E3)/3

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ (250/3,5) x 1.650 0,21 x 0,65 x 1,48}}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 97

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI CF1.7 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Vaglierano Stazione).

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E1+E2+E3)/3

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ (250/3,5) x 1.650 0,21 x 0,65 x 1,48}}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 98

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI CF1.9 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Valmanera).

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E1+E2+E3)/3

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (250/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 99

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI CF1.10 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Variglie).

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E1+E2+E3)/3

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ (250/3,5) x 1.650 0,21 x 0,65 x 1,48}}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 100

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI CF2.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Carretti).

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E1+E2+E3)/3

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ (250/3,5) x 1.650 0,21 x 0,65 x 1,48}}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 101

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI CF2.3 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Pontesuero).

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E1+E2+E3)/3

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (250/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 102

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI CF2.4 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Serravalle).

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E1+E2+E3)/3

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ (250/3,5) x 1.650 0,21 x 0,65 x 1,48}}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 103

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI CF2.5 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Valmairone).

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E1+E2+E3)/3

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ (250/3,5) x 1.650 0,21 x 0,65 x 1,48}}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 104

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI CF2.6 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Valmanera).

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E1+E2+E3)/3

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ (250/3,5) x 1.650 0,21 x 0,65 x 1,48}}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO FRAZIONALI CF3.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Torrazzo).

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E1+E2+E3)/3

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,50 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 500 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (500/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (500/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (500/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{47,62 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **47,62 €/mq**

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI FRAZIONALI CPF1.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Pontesuero)

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E1+E3)/2

Il valore **medio** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ } (250/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI FRAZIONALI CPF1.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Portacomaro Stazione)

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E1+E3)/2

Il valore **medio** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ } (250/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI FRAZIONALI CPF1.3 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Torrazzo)

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E1+E3)/2

Il valore **medio** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ (250/3,5) x 1.650 0,21 x 0,65 x 1,48}}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,81 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,81 €/mq**

SCHEDA 109

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI FRAZIONALI CPF2.1 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Casale - Valgera)

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

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

Il valore **massimo** di mercato per ville e villini è pari a **€/mq 1.350,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,40 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 400 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (400/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (400/4) x 1.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (400/4) \times 1.350 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,03 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,03 €/mq**

SCHEDA 110

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE CD0.2 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Savona lungo Tanaro - Fava&Scarzella).

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C5 (zona Semicentrale Sud)

Il valore **massimo** di mercato per esercizi commerciali è pari a **€/mq 1.000,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe il **rapporto di copertura ridotto del 50% di 0,30 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 300 mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 300 x 1.000 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,20**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini commerciali, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 300 \times 1.000 \times 0,20 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{39,00 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **39,00 €/mq**

SCHEDA 111

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE CD.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Str. Ragazzi del '99 - OBI).

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore massimo di mercato per esercizi commerciali è pari a €/mq 950,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe il rapporto di copertura di **0,60 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 600 mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 600 x 950 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,20**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini commerciali, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 600 \times 950 \times 0,20 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 74,10 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **74,10 €/mq**

SCHEDA 112

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE CD.1.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Zona fronte Asti Ovest lungo Borbore).

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore **massimo** di mercato per esercizi commerciali è pari a **€/mq 950,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe il **rapporto di copertura di 0,60 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 600 mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 600 x 950 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,20**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini commerciali, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 600 \times 950 \times 0,20 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 74,10 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **74,10 €/mq**

SCHEDA 113

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE CD.2 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alba).

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C5 (zona Semicentrale Sud)

Il valore massimo di mercato per esercizi commerciali è pari a €/mq 1.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe il **rapporto di copertura di 0,60 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 600 mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 600 x 1.000 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,20**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini commerciali, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 600 \times 1.000 \times 0,20 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{78,00 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **78,00 €/mq**

SCHEDA 114

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE CD.3 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria).

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

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

Il valore massimo di mercato per esercizi commerciali è pari a €/mq 1.100,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe il **rapporto di copertura di 0,60 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 600 mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 600 x 1.100 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,20**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini commerciali, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 600 \times 1.100 \times 0,20 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 85,80 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **85,80 €/mq**

SCHEDA 115

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE CD.4 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria - Minimotel).

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore **massimo** di mercato per esercizi commerciali è pari a **€/mq 1.050,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe il **rapporto di copertura di 0,60 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 600 mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 600 x 1.050 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,20**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini commerciali, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 600 \times 1.050 \times 0,20 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{81,90 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **81,90 €/mq**

SCHEDA 116

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE CD.5 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: San Marzanotto Piana) - Assimilata a zona CD4 con la ridotto a 0,18

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore **massimo** di mercato per esercizi commerciali è pari a **€/mq 1.050,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe il **rapporto di copertura di 0,60 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 600 mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 600 x 1.050 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,18**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini commerciali, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 600 \times 1.050 \times 0,18 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{73,71 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **73,71 €/mq**

SCHEDA 117

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE CD.6 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Serravalle) - Assimilata a zona CD4 con la ridotto a 0,18

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore **massimo** di mercato per esercizi commerciali è pari a **€/mq 1.050,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe il **rapporto di copertura di 0,60 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 600 mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 600 x 1.050 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,18**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini commerciali, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 600 \times 1.050 \times 0,18 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{73,71 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **73,71 €/mq**

SCHEDA 118

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE CD.7 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: San Marzanotto)
- Assimilata a zona CD4 con la ridotto a 0,18

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore **massimo** di mercato per esercizi commerciali è pari a **€/mq 1.050,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe il **rapporto di copertura di 0,60 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 600 mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 600 x 1.050 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,18**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini commerciali, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 600 \times 1.050 \times 0,18 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{73,71 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **73,71 €/mq**

SCHEDA 119

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE CD.8 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Quarto) - Assimilata a zona CD4 con la ridotto a 0,18

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore **massimo** di mercato per esercizi commerciali è pari a **€/mq 1.050,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe il **rapporto di copertura di 0,60 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 600 mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 600 x 1.050 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,18**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini commerciali, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 600 \times 1.050 \times 0,18 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{73,71 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **73,71 €/mq**

SCHEDA 120

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE CD.9 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Casale zona centro commerciale)

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

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

Il valore **massimo** di mercato per esercizi commerciali è pari a **€/mq 1.100,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe il **rapporto di copertura di 0,60 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 600 mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 600 x 1.100 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,20**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini commerciali, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 600 \times 1.100 \times 0,20 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{85,80 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **85,80 €/mq**

SCHEDA 121

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE CD.10 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Venezia - Via Cuneo - ex mercato ortofrutticolo - Nord).

Valutazione desunta dalla perizia di stima a firma dell'ing. Sodano Andrea del 08/05/2015, effettuata nell'ambito del piano delle alienazioni del Comune di Asti.

Per l'anno 2017 si effettua adeguamento ISTAT al 30/09/2015 al 30/09/2016

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **212,21 €/mq**

SCHEDA 122

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE CD.11 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Venezia - Via Cuneo - ex mercato ortofrutticolo - Sud).

Valutazione desunta dalla perizia di stima a firma dell'ing. Sodano Andrea del 08/05/2015, effettuata nell'ambito del piano delle alienazioni del Comune di Asti.

Per l'anno 2017 si effettua adeguamento ISTAT al 30/09/2015 al 30/09/2016

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **144,97 €/mq**

SCHEDA 123

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE CD.12 DEL P.R.G. DI ASTI (Piazza Libertà - ex Croce Verde parte del mercato coperto).

Valutazione desunta dalla perizia di stima a firma dell'arch. Fassone Antonio del 08/03/2015, effettuata nell'ambito del piano delle alienazioni del Comune di Asti (fabbricato).

Per l'anno 2017 si effettua adeguamento ISTAT al 30/09/2015 al 30/09/2016

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **198,69 €/mq**

SCHEDA 124

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE CD13 DEL P.R.G. DI ASTI (Piazzale TAM lungo Borbore).

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C5 (zona Semicentrale Sud)

Il valore **massimo** di mercato per esercizi commerciali è pari a **€/mq 1.000,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe il **rapporto di copertura di 0,60 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 600 mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 600 x 1.000 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini commerciali, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 600 \times 1.000 \times 0,21 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{81,90 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **81,90 €/mq**

SCHEDA 125

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.1.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Valmairone-Santena)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E4 – serravalle

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,75 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 750 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (750/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (750/3,5) x 1.650
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (750/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{71,43 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **71,43 €/mq**

SCHEDA 126

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.1.1 bis DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Revignano)

Fascia: Periferica - Zona extraurbana R1 (zona rurale)

Il valore **massimo** di mercato per ville e villini è pari a **€/mq 1.500,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,363 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 363 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (363/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (363/3,5) x 1.500 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (363/3,5) \times 1.500 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{31,43 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **31,43 €/mq**

SCHEDA 127

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.1.1 ter DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Palucco)

Fascia: Periferica - Zona extraurbana R1 (zona rurale)

Il valore **massimo** di mercato per ville e villini è pari a **€/mq 1.500,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,40 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 400 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (400/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (400/3,5) x 1.500 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (400/3,5) \times 1.500 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{34,63 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **34,63 €/mq**

SCHEDA 128

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.1.1 quater DEL P.R.G. DI ASTI (P.I.R.U. Laverdina - Torretta)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.350,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **0,75 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 750 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (750/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (750/4) x 1.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (750/4) \times 1.350 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{45,25 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **45,25 €/mq**

SCHEDA 129

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.1.2 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Casale, Str. Valgera)

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

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

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,75 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 750 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (750 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (750/4) x 800 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (750/4) \times 800 \times 0,24 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 29,25 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà il valore massimo pari a **29,25 €/mq**

SCHEDA 130

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.1.3 DEL P.R.G. DI ASTI (Oltre via Gandhi verso Bobore - Villaggio Bellavista)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.350,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **0,75 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 750 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (750/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (750/4) x 1.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (750/4) \times 1.350 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{45,25 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **45,25 €/mq**

SCHEDA 131

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Portacomaro Stazione, Quarto)

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E2+E3)/2

Il valore **minimo** di mercato per ville e villini è pari a **€/mq 1.100,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,00 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 1.000 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.000/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.000/3,5) x 1.100 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.000/3,5) \times 1.100 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{63,49 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **63,49 €/mq**

SCHEDA 132

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.2.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Tra Viale Pilone, Via delle Corse, Via Perroncito) P.I.R.U. Viale Pilone

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,00 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.000 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.000 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.000/4) x 1.150 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.000/4) \times 1.150 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 51,39 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **51,39 €/mq**

SCHEDA 133

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.2.3 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Ticino)

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,00 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.000 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.000 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.000/4) x 1.150 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.000/4) \times 1.150 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 51,39 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **51,39 €/mq**

SCHEDA 134

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.4.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Badalin, P.E.E.P. C.so Venezia)

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,60 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.600 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.000 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.600/4) x 1.150 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.600/4) \times 1.150 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 82,23 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **82,23 €/mq**

SCHEDA 135

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.6.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Tra c.so Alba e nuova strada di P.R.G.)

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,15 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.150 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.000 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.150/4) x 1.150 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ (1.150/4) x 1.150 x 0,22 x 0,65 x 1,25}}{1.000 \text{ mq}} = 59,10 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **59,10 €/mq**

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.6.2 DEL P.R.G. DI ASTI (PEEP C.so Alba - San Carlo - comparto2)

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **0,60 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 600 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.000/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (600/3,5) x 1.150
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (600/3,5) \times 1.150 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 41,72 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **41,72 €/mq**

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.6.3 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alba)

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,00 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 1.000 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.000/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.000/3,5) x 1.150 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.000/3,5) \times 1.150 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 69,54 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **69,54 €/mq**

SCHEDA 138

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.7.1 DEL P.R.G. DI ASTI (P.E.E.P. Gala)

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 1.700,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,75 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 750 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (750/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (750/4) x 1.700 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ (750/4) x 1.700 x 0,26 x 0,65 x 1,25}}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{67,34 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **67,34 €/mq**

SCHEDA 139

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.8.1 DEL P.R.G. DI ASTI (P.E.E.P. Gambina)

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 1.700,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,95 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 950 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (950/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (950/3,5) x 1.700 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ (950/3,5) x 1.700 x 0,24 x 0,65 x 1,48}}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{106,53 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **106,53 €/mq**

SCHEDA 140

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.9.1 DEL P.R.G. DI ASTI (P.E.E.P. Cascina Volta)

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

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

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 800,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,75 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 750 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (750/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (750/4) x 800 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ (750/4) x 800 x 0,24 x 0,65 x 1,25}}{1.000 \text{ mq}} = 29,25 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **29,25 €/mq**

SCHEDA 141

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.10.1 DEL P.R.G. DI ASTI (P.E.E.P. San Quirico)

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,94 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.940 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.940 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.940/4) x 1.150 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.940/4) \times 1.150 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 99,70 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **99,70 €/mq**

SCHEDA 142

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.11.1 DEL P.R.G. DI ASTI (P.E.E.P. San Fedele).

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,20 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.200 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.200/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.200/4) x 1.150 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.200/4) \times 1.150 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 61,67 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **61,67 €/mq**

SCHEDA 143

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.11.2 DEL P.R.G. DI ASTI (San Fedele).

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,25 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.250/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.2500/4) x 1.150 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.250/4) \times 1.150 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 64,24 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **64,24 €/mq**

SCHEDA 144

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.12.1 DEL P.R.G. DI ASTI (P.E.E.P. Piazza d'Armi)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C3 (P.zza del Palio, Via Goito, P.zza I Maggio)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.100,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,60 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.600 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a $(1.600/4)$ mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. $(1.600/4) \times 1.100$ in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ } (1.600/4) \times 1.100 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 78,65 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **78,65 €/mq**

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.13.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: San Marzanotto Piana)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E1 – San Marzanotto

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **0,83 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 830 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 3,5 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (830/3,5) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (830/3,5) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (830/3,5) \times 1.650 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 79,05 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **79,05 €/mq**

SCHEDA 146

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.14.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Dettoni)

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

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

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 800,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 3,00 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 3.000 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (3.000/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (3.000/4) x 800 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ (3.000/4) x 800 x 0,24 x 0,65 x 1,25}}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{117,00 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **117,00 €/mq**

SCHEDA 147

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.15.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Viale Pilone)

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

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

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 800,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 2,50 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 2.500 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (2.500/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (2.500/4) x 800 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (2.500/4) \times 800 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{89,38 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **89,38 €/mq**

SCHEDA 148

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE FAVORITA DA INTERVENTI PUBBLICI CP.16.1 DEL P.R.G. DI ASTI (P.E.E.P. Via Ungaretti)

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

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

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 800,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,00 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.000 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.000/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.000/4) x 800 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ (1.000/4) x 800 x 0,22 x 0,65 x 1,25}}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{35,75 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **35,75 €/mq**

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA CONSOLIDATA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE DI 0.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Trincere).

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

Fascia: Semicentrale - Zona: D2 (Zona industriale - C.so Alessandria - Pontesuero)

Il valore di mercato massimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 420,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,30 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,68 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,204 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 204 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 204 x 420 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,15 (ridotto rispetto alle aree produttive con capacità edificatoria);**

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 204 \times 420 \times 0,15 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 8,35 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **8,35 €/mq**

SCHEDA 150

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA CONSOLIDATA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, DIO.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Casello Asti-Ovest - lungo Bobore) - Assimilata alla zona DIO.1

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

Fascia: Semicentrale - Zona: D2 (Zona industriale - C.so Alessandria - Pontesuero)

Il valore di mercato massimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 420,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,30 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,66 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,198 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 198 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 198 x 420 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,15 (ridotto rispetto alle aree produttive con capacità edificatoria)**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 198 \times 420 \times 0,15 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 8,11 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **8,11 €/mq**

SCHEMA 151

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.1 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria - ferrovia AT-Casale - tang. NordEst) – Aree affacciantesi sull'asse viario di Via Maggiore, ad Ovest del torrente Versa.

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

Fascia: Periferica - Zona: D5 (Zona industriale - C.so Alessandria – Pontesuero)

Il valore di mercato massimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 720,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di **0,60 mq/mq** e l'indice di utilizzazione territoriale di **0,63 mq/mq**, ottenendo un indice totale pari a **0,378 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 378 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 378 x 720 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25** ;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{\text{€ } 378 \times 720 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{44,23 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **44,23 €/mq**

SCHEDA 152

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.1bis DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria - ferrovia AT-Casale - tang. NordEst) – Aree ad Est del torrente Versa.

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

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

Fascia: Periferica - Zona: D5 (Zona industriale - C.so Alessandria – Pontesuero)

Il valore di mercato massimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 480,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,63 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,378 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 378 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 378 x 480 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25** ;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 378 \times 480 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{29,48 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **29,48 €/mq**

SCHEDA 153

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.1A DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Casale – Ex vivai Quirico) – Assimilata alla zona DI.1

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

Fascia: Periferica - Zona: D5 (Zona industriale - C.so Alessandria – Pontesuero)

Il valore di mercato massimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 720,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,63 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,378 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 378 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 378 x 720 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{\text{€ } 378 \times 720 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \textbf{44,23 €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **44,23 €/mq**

SCHEDA 154

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.2 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria - ferrovia AT-Casale - tang. NordEst - Via Maggiore) – Aree affacciantesi e/o limitrofe agli assi viari di C.so Alessandria e Via Maggiore.

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

Fascia: Periferica - Zona: D5 (Zona industriale - C.so Alessandria – Pontesuero)

Il valore di mercato massimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 720,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di **0,60 mq/mq** e l'indice di utilizzazione territoriale di **0,71 mq/mq**, ottenendo un indice totale pari a **0,426 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 426 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 378 x 720 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 426 \times 720 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{49,84 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **49,84 €/mq**

SCHEDA 155

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.2bis DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria - ferrovia AT-Casale - tang. NordEst - Via Maggiore) – Aree più distanti dagli assi viari di C.so Alessandria e Via Maggiore.

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

Fascia: Periferica - Zona: D5 (Zona industriale - C.so Alessandria – Pontesuero)

Il valore di mercato minimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 480,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,71 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,426 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 426 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 426 x 480 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 426 \times 480 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{33,23 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **33,23 €/mq**

SCHEDA 156

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.3A DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria confinante con zona P.I.P.) – Aree affaccianti e/o limitrofe all'asse viario di C.so Alessandria.

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

Fascia: Periferica - Zona: D5 (Zona industriale - C.so Alessandria – Pontesuero)

Il valore di mercato massimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 720,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di **0,66 mq/mq** e l'indice di utilizzazione territoriale di **0,67 mq/mq**, ottenendo un indice totale pari a **0,4422 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 442,2 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 442,2 x 720 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 442,2 \times 720 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{51,74 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **51,74 €/mq**

SCHEDA 157

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.3Abis DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria confinante con zona P.I.P.) – Aree più distanti dall'asse viario di C.so Alessandria.

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

Fascia: Periferica - Zona: D5 (Zona industriale - C.so Alessandria – Pontesuero)

Il valore di mercato massimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 480,00.**

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,66 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,67 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,4422 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 442,2 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 442,2 x 480 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25;**

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 442,2 \times 480 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 34,49 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **34,49 €/mq**

SCHEMA 158

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.3B DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria confinante con zona P.I.P.) – Aree affaccianti e/o limitrofe all'asse viario di C.so Alessandria.

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

Fascia: Periferica - Zona: D5 (Zona industriale - C.so Alessandria – Pontesuro)

Il valore di mercato massimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 720,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di **0,66 mq/mq** e l'indice di utilizzazione territoriale di **0,67 mq/mq**, ottenendo un indice totale pari a **0,4422 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 442,2 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 442,2 x 720 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{\text{€ } 442,2 \times 720 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{51,74 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **51,74 €/mq**

SCHEDA 159

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.3B bis DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria confinante con zona P.I.P.) – Aree più distanti dall'asse viario di C.so Alessandria.

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

Fascia: Periferica - Zona: D5 (Zona industriale - C.so Alessandria – Pontesuero)

Il valore di mercato massimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 480,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,66 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,67 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,4422 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 442,2 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 442,2 x 480 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 442,2 \times 480 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{34,49 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **34,49 €/mq**

SCHEDA 160

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.4 DEL P.R.G. DI ASTI (Recinto Catena)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: D2 (Zona industriale - C.so Alessandria - Pontesuero)

Il valore di mercato massimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 420,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,59 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,354 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 354 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 354 x 420 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{\text{€ } 354 \times 420 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{24,16 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **24,16 €/mq**

SCHEDA 161

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.4A DEL P.R.G. DI ASTI (Area tra Via Guerra e Tangenziale) - Assimilata alla zona DI4 con la ridotto a 0,20

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

Fascia: Semicentrale - Zona: D2 (Zona industriale - C.so Alessandria - Pontesuero)

Il valore di mercato massimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 420,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,59 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,354 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 354 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 354 x 420 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,20 (ridotto rispetto alle aree produttive con capacità edificatoria)**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 354 \times 420 \times 0,20 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{19,33 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **19,33 €/mq**

SCHEDA 162

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.5 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria - Cascina Borgo) - Assimilata alla zona DI4

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

Fascia: Semicentrale - Zona: D2 (Zona industriale - C.so Alessandria - Pontesuero)

Il valore di mercato massimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 420,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,59 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,354 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 354 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 354 x 420 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{\text{€ } 354 \times 420 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \text{24,16 €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **24,16 €/mq**

SCHEDA 163

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.5A DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria - Cascina Borgo) - Assimilata alla zona DI5

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

Fascia: Semicentrale - Zona: D2 (Zona industriale - C.so Alessandria - Pontesuero)

Il valore di mercato massimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 420,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,59 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,354 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 354 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 354 x 420 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{\text{€ } 354 \times 420 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \text{24,16 €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **24,16 €/mq**

SCHEDA 164

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.6 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria fino ad AVIR Quarto)

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

Fascia: Periferica - Zona: D5 (Zona industriale - C.so Alessandria – Pontesuero)

Il valore di mercato massimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 720,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,68 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,408 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 408 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 408 x 720 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25** ;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{\text{€ } 408 \times 720 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \text{47,74 €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **47,74 €/mq**

SCHEDA 165

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.6A DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria - Quarto) – Assimilata alla zona DI18

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E2 – Quarto

Il valore di mercato massimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 400,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,76 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,456 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 456 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 456 x 400 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{\text{€ } 456 \times 400 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \text{29,64 €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **29,64 €/mq**

SCHEDA 166

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.6B DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria fino a Quarto)

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

Fascia: Periferica - Zona: D5 (Zona industriale - C.so Alessandria – Pontesuero)

Il valore di mercato massimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 720,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,68 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,408 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 408 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 408 x 720 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25** ;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{\text{€ } 408 \times 720 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{47,74 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **47,74 €/mq**

SCHEDA 167

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.7 DEL P.R.G. DI ASTI (Rilate)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore di mercato medio per magazzini è pari a **€/mq 475,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,69 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,414 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 414 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 414 x 475 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25** ;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 414 \times 475 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{31,96 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **31,96 €/mq**

SCHEDA 168

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.7A DEL P.R.G. DI ASTI (Rilate) – Assimilata alla zona DI7

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore di mercato medio per magazzini è pari a **€/mq 475,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,69 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,414 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 414 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 414 x 475 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25** ;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 414 \times 475 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{31,96 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **31,96 €/mq**

SCHEDA 169

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.7B DEL P.R.G. DI ASTI (Rilate) – Assimilata alla zona DI7

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore di mercato medio per magazzini è pari a **€/mq 475,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,69 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,414 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 414 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 414 x 475 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25** ;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 414 \times 475 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 31,96 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **31,96 €/mq**

SCHEDA 170

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.7C DEL P.R.G. DI ASTI (Rilate) – Assimilata alla zona DI7

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore di mercato medio per magazzini è pari a **€/mq 475,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,69 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,414 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 414 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 414 x 475 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25** ;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 414 \times 475 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{31,96 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **31,96 €/mq**

SCHEDA 171

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.8 DEL P.R.G. DI ASTI (Area Saclà)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: D2 (Zona industriale - C.so Alessandria - Pontesuero)

Il valore di mercato massimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 420,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,70 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,420 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 420 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 420 x 420 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 420 \times 420 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{28,67 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **28,67 €/mq**

SCHEDA 172

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.9 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Portacomaro Stazione)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E3 – Portacomaro

Il valore di mercato minimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 270,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,89 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,534 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 534 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 456 x 270 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 534 \times 270 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{23,43 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,43 €/mq**

SCHEDA 173

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.10.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Casa Coppi) – Assimilata alla zona DI9

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E3 – Portacomaro

Il valore di mercato minimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 270,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,75 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,450 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 450 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 450 x 270 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{\text{€ } 450 \times 270 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{19,74 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **19,74 €/mq**

SCHEDA 174

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.10.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: C.so Casale) – Assimilata alla zona DI9

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E3 – Portacomaro

Il valore di mercato minimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 270,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,74 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,444 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 444 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 444 x 270 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 444 \times 270 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 19,48 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **19,48 €/mq**

SCHEDA 175

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.11 DEL P.R.G. DI ASTI ((Bretella tra Str. Ragazzi '99 e C.so Ivrea - Rio Rilate)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore di mercato medio per magazzini è pari a **€/mq 475,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,76 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,456 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 456 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 456 x 475 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25** ;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 456 \times 475 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 35,20 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **35,20 €/mq**

SCHEDA 176

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.11 bis DEL P.R.G. DI ASTI (Loc. Cappuccini - C.so Torino - Torrente Borbore)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore di mercato medio per magazzini è pari a **€/mq 475,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,84 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,504 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 504 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 504 x 475 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25** ;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 504 \times 475 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{38,90 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **38,90 €/mq**

SCHEDA 177

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.12 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Portacomaro Stazione)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E3 – Portacomaro

Il valore di mercato minimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 270,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,72 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,432 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 432 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 432 x 270 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 432 \times 270 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 18,95 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **18,95 €/mq**

SCHEDA 178

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.14 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: San Marzanotto Piana SUD) - Assimilata alla zona DI12

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E3 – Portacomaro

Il valore di mercato minimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 270,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,72 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,432 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 432 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 432 x 270 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 432 \times 270 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 18,95 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **18,95 €/mq**

SCHEDA 179

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.15 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: San Marzanotto Piana NORD) - Assimilata alla zona DI12

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E3 – Portacomaro

Il valore di mercato minimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 270,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,72 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,432 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 432 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 432 x 270 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 432 \times 270 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 18,95 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **18,95 €/mq**

SCHEDA 180

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.16 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Sessant)) - Assimilata alla zona DI12

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E3 – Portacomaro

Il valore di mercato minimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 270,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,84 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,504 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 504 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 504 x 270 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 504 \times 270 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 22,11 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **22,11 €/mq**

SCHEDA 181

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.17 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Carretti) - Assimilata alla zona DI12

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E3 – Portacomaro

Il valore di mercato minimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 270,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,72 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,432 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 432 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 432 x 270 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 432 \times 270 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{18,95 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **18,95 €/mq**

SCHEDA 182

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.18 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Quarto)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E2 – Quarto

Il valore di mercato massimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 400,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,76 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,456 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 456 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 456 x 400 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 456 \times 400 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{29,64 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **29,64 €/mq**

SCHEDA 183

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA PRODUTTIVA A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO DI.19 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Bramairate)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E2 – Quarto

Il valore di mercato minimo per capannoni industriali è pari a **€/mq 270,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq assimilata a questa zona (che ha capacità edificatoria esaurita) si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 1,00 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,600 mc/mq** per cui risulterebbero edificabili 600 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 600 x 270 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla percentuale di **incidenza del valore dell'area** sul valore del teorico edificato, che per le zone produttive, in questa zona di P.R.G., può essere assunto pari a **0,25**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini produttivi, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 600 \times 270 \times 0,25 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{26,33 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **26,33 €/mq**

SCHEDA 184

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE GD.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Centro commerciale "Il Borgo")

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

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

Il valore **massimo** di mercato per esercizi commerciali è pari a **€/mq 1.100,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe **un indice pari al prodotto tra il rapporto di copertura di 0,60 mq/mq e l'indice di utilizzazione territoriale di 0,92 mq/mq, ottenendo un indice totale pari a 0,552 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 552 mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 552 x 1.100 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,18**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, nel caso dell'edificato a fini commerciali, non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 552 \times 1.100 \times 0,18 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{71,04 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **71,04 €/mq**

SCHEDA 185

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE OCCUPATE DA IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE TD.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Area ARVIN ex Way Assauto)

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 2,00 mc/mq**, ricavato dividendo il volume residenziale esistente per la superficie territoriale per cui risulterebbero edificabili 2.000 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (2.000/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (2.000/4) x 1.150 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{(2.000/4) \times 1.150 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 102,78 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **102,78 €/mq**

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE OCCUPATE DA IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE TD.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Area SMURFIT - SISA)

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

Fascia: Periferica - Zona: D5 (Zona industriale – C.so Alessandria - Pontesuero)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 900,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,25 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 250 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (250/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (250/4) x 900 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (250/4) \times 900 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 10,05 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **10,05 €/mq**

SCHEDA 187

VALUTAZIONE DI 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: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.350,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **2,00 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 2.000 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (2.000/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (2.000/4) x 1.350
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (2.000/4) \times 1.350 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 120,66 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **120,66 €/mq**

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE OCCUPATE DA IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE TD.4.1 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: D5 (Zona industriale – C.so Alessandria - Pontesuero)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 900,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 2,00 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 2.000 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (2.000/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (2.000/4) x 900 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (2.000/4) \times 900 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{80,44 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **80,44 €/mq**

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE OCCUPATE DA IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE TD.4.2 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: D5 (Zona industriale – C.so Alessandria - Pontesuero)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 900,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 2,00 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 2.000 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (2.000/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (2.000/4) x 900 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (2.000/4) \times 900 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{80,44 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **80,44 €/mq**

SCHEDA 190

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE OCCUPATE DA IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE TD.5 DEL P.R.G. DI ASTI (Valmanera - UCIC)

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

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

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 800,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,00 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.000 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a $(1.000/4)$ mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. $(1.00/04) \times 800$ in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ } (1.000/4) \times 800 \times 0,24 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{39,00 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **39,00 €/mq**

SCHEDA 191

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE OCCUPATE DA IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE TD.6 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: S.Marzanotto)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E1 – San Marzanotto

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 900,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,50 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.500 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.500/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.500/4) x 900 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.500/4) \times 900 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 57,59 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **57,59 €/mq**

SCHEDA 192

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE OCCUPATE DA IMPIANTI PRODUTTIVI DA RILOCALIZZARE TD.7 DEL P.R.G. DI ASTI (Frazioni: Sessant)

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

Fascia: Periferica - Zone frazionali: (E4 – Serravalle)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 900,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,00 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.000 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.000/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.000/4) x 900 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,21**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.000/4) \times 900 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{38,39 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **38,39 €/mq**

SCHEDA 193

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA SPECIALI DI TRASFORMAZIONE RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA TP.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Ex Caserma Colli di Felizzano) - Assimilata alla zona B1.2

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

Fascia: Centrale - Zona: B2 (Centro storico intorno a Piazza Alfieri)

Il valore **masimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,60 mc/mq**, ricavato dividendo il volume residenziale esistente per la superficie territoriale per cui risulterebbero edificabili 1.600 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.600/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.600/4) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ } (1.600/4) \times 1.650 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{117,98 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **117,98 €/mq**

SCHEDA 194

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA SPECIALI DI TRASFORMAZIONE RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA TP.4 DEL P.R.G. DI ASTI (Michelerio) - Assimilata alla zona A1.1

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

Fascia: Centrale - Zona: B1 (Piazze Alfieri, San Secondo, Medici, Statuto, Astesano)

Il valore **medio** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 2.350,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 2,16 mc/mq**, ricavato dividendo il volume residenziale esistente per la superficie territoriale per cui risulterebbero edificabili 2.160 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (2.160 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (2.160/4) x 2.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (2.160 /4) \times 2.350 \times 0,26 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{317,40 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **317,40 €/mq**

SCHEDA 195

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA SPECIALI DI TRASFORMAZIONE RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA TP.5.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Piazza d'Armi)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C3 (P.zza del Palio, Via Goito, P.zza I Maggio)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.100,00.**

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,50 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 500 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (500/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (500/4) x 1.100 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (500/4) \times 1.100 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{24,58 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **24,58 €/mq**

SCHEDA 196

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA SPECIALI DI TRASFORMAZIONE RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA TP.5.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Piazza d'Armi)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C3 (P.zza del Palio, Via Goito, P.zza I Maggio)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.100,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,54 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.500 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.500/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.500/4) x 1.100
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.500/4) \times 1.100 \times 0,22 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{73,73 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **73,73 €/mq**

SCHEDA 197

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA SPECIALI DI TRASFORMAZIONE RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA TP.6 DEL P.R.G. DI ASTI (Anfossi) - Assimilata alla zona A1.1 con la ridotto a 0,26

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

Fascia: Centrale - Zona: B1 (Piazze Alfieri, San Secondo, Medici, Statuto, Fascia: Centrale - Zona: B1 (Piazze Alfieri, San Secondo, Medici, Statuto, Astesano)

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 2.350,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **2,16 mc/mq**, ricavato dividendo il volume residenziale esistente per la superficie territoriale per cui risulterebbero edificabili 2.160 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (2.160 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (2.160/4) x 2.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (2.160 /4) \times 2.350 \times 0,26 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = 317,40 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **317,40 €/mq**

SCHEDA 198

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA SPECIALI DI TRASFORMAZIONE RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA TP.7 DEL P.R.G. DI ASTI (Casermone) - Assimilata alla zona A1.1 con la ridotto a 0,26

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

Fascia: Centrale - Zona: B1 (Piazze Alfieri, San Secondo, Medici, Statuto, Astesano)

Il valore **medio** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 2.350,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 2,16 mc/mq**, ricavato dividendo il volume residenziale esistente per la superficie territoriale per cui risulterebbero edificabili 2.160 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (2.160 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (2.160/4) x 2.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (2.160 /4) \times 2.350 \times 0,26 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{317,40 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **317,40 €/mq**

SCHEDA 199

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA SPECIALI DI TRASFORMAZIONE RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA TP.8 DEL P.R.G. DI ASTI (Tribunale) - Assimilata alla zona A1.1 con la ridotto a 0,26

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

Fascia: Centrale - Zona: B1 (Piazze Alfieri, San Secondo, Medici, Statuto, Astesano)

Il valore **medio** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 2.350,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 2,16 mc/mq**, ricavato dividendo il volume residenziale esistente per la superficie territoriale per cui risulterebbero edificabili 2.160 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (2.160 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (2.160/4) x 2.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (2.160 /4) \times 2.350 \times 0,26 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{317,40 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **317,40 €/mq**

SCHEDA 200

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA SPECIALI DI TRASFORMAZIONE RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA TP.9.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Piazze) - Assimilata alla zona A1.1 con la ridotto a 0,26

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

Fascia: Centrale - Zona: B1 (Piazze Alfieri, San Secondo, Medici, Statuto, Astesano)

Il valore **medio** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 2.350,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 2,16 mc/mq**, ricavato dividendo il volume residenziale esistente per la superficie territoriale per cui risulterebbero edificabili 2.160 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (2.160 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (2.160/4) x 2.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (2.160 /4) \times 2.350 \times 0,26 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{317,40 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **317,40 €/mq**

SCHEDA 201

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA SPECIALI DI TRASFORMAZIONE RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA TP.9.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Piazze) - Assimilata alla zona A1.1

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

Fascia: Centrale - Zona: B1 (Piazze Alfieri, San Secondo, Medici, Statuto, Astesano)

Il valore **medio** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 2.350,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 2,16 mc/mq**, ricavato dividendo il volume residenziale esistente per la superficie territoriale per cui risulterebbero edificabili 2.160 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (2.160 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (2.160 /4) x 2.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,30**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ (2.160/4) x 2.350 x 0,30 x 0,65 x 1,48}}{1.000 \text{ mq}} = \text{366,23 €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **366,23 €/mq**

SCHEDA 202

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA SPECIALI DI TRASFORMAZIONE RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA TP.10 DEL P.R.G. DI ASTI (Ordine Mauriziano) - Assimilata alla zona A1.1 con la ridotto a 0,26

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

Fascia: Centrale - Zona: B1 (Piazze Alfieri, San Secondo, Medici, Statuto, Astesano)

Il valore **medio** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 2.350,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 2,16 mc/mq**, ricavato dividendo il volume residenziale esistente per la superficie territoriale per cui risulterebbero edificabili 2.160 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (2.160 /4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (2.160/4) x 2.350 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (2.160 /4) \times 2.350 \times 0,26 \times 0,65 \times 1,48}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{317,40 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **317,40 €/mq**

SCHEDA 203

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA SPECIALI DI TRASFORMAZIONE RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA TP.11 DEL P.R.G. DI ASTI (Ex Saffa) - Assimilata alla zona B1.1

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore massimo di mercato per ville e villini è pari a €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **1,76 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 1.760 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.760/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.760/4) x 1.650
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.760/4) \times 1.650 \times 0,26 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 153,37 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **153,37 €/mq**

SCHEDA 204

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA SPECIALI DI TRASFORMAZIONE RIMANDATE A STRUMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PUBBLICA TP.12 DEL P.R.G. DI ASTI (Porta Asti Est)

Per questa zona di P.R.G. si fa espresso riferimento al Piano Particolareggiato “Porta Asti Est” (approvato con D.C.C. n. 38 del 12/07/2010) che definisce i parametri relativi agli standards urbanistici, ivi compresi quelli da monetizzarsi in sede di convenzionamento.

In tale ambito, l'Amministrazione Comunale ha considerato che l'importo unitario più congruo per la nuova area prevista (TP 12) da considerarsi per la monetizzazione delle aree standards è pari ad € 70,00 al mq di superficie dovuta, che si riferisce al valore ad oggi in uso per le aree produttive limitrofe di € 60,49 al mq, opportunamente maggiorato del 15,7 %, in considerazione della nuova tipologia di “area di trasformazione speciale TP 12”. Tale valore viene aggiornato per il 2017 con l'indice ISTAT dal 01/01/2016 al 30/09/2016 (ultimo dato disponibile).

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a 70,42 €/mq
--

SCHEDA 205

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO TR0.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Area compresa tra Ristorante La Grotta e zona DI11 C.so Torino)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.125,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice di utilizzazione fondiaria di **0,80 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 800 metri mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 800 x 1.125 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,12**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 800 \times 1.125 \times 0,12 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 70,20 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **70,20 €/mq**

SCHEDA 206

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO TR1.3 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria)

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

Fascia: Periferica - Zona: D5 (Zona industriale – C.so Alessandria - Pontesuero)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 900,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice di utilizzazione fondiaria di 0,80 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 800 metri mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a € 800 x 900 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,12**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 800 \times 900 \times 0,12 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 56,162 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **56,16 €/mq**

SCHEDA 207

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO TR1.4 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria)

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

Fascia: Periferica - Zona: D5 (Zona industriale – C.so Alessandria - Pontesuero)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 900,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice di utilizzazione fondiaria di 0,80 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 800 metri mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a € 800 x 900 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,12**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 800 \times 900 \times 0,12 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 56,162 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **56,16 €/mq**

SCHEDA 208

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO TR1.5 DEL P.R.G. DI ASTI (S.Marzanotto Piana Sud)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E1 – San Marzanotto

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 900,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice di utilizzazione fondiaria di 0,80 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 800 metri mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a € 800 x 900 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,12**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 800 \times 900 \times 0,12 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 56,162 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **56,16 €/mq**

SCHEDA 209

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO TR1.6 DEL P.R.G. DI ASTI (S.Marzanotto Piana Nord)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E1 – San Marzanotto

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 900,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice di utilizzazione fondiaria di 0,80 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 800 metri mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a € 800 x 900 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,12**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 800 \times 900 \times 0,12 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 56,162 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **56,16 €/mq**

SCHEDA 210

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO TR1.7 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria)

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

Fascia: Periferica - Zona: D5 (Zona industriale – C.so Alessandria - Pontesuero)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 900,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice di utilizzazione fondiaria di 0,80 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 800 metri mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a € 800 x 900 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,12**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 800 \times 900 \times 0,12 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 56,162 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **56,16 €/mq**

SCHEDA 211

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO TR1.9 DEL P.R.G. DI ASTI (Quarto inferiore)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E2 – Quarto

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 900,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice di utilizzazione fondiaria di 0,80 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 800 metri mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 800 x 900 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,12**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 800 \times 900 \times 0,12 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 56,162 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **56,16 €/mq**

SCHEDA 212

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO TR2.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Valmanera)

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

Fascia: Suburbana - Zona: E6 (Viatosto)

Il valore minimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice di utilizzazione fondiaria di 0,80 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 800 metri mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 800 x 1.000 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,12**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 800 \times 1.000 \times 0,12 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 62,40 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **62,40 €/mq**

SCHEDA 213

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO TR2.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Campo da golf Valdeperno)

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

Fascia: Suburbana - Zona: E4 (Serravalle)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 900,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice di **utilizzazione fondiaria di 0,80 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 800 metri mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 800 x 900 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,16**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 800 \times 900 \times 0,16 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 74,88 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **74,88 €/mq**

SCHEDA 214

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO TR2.2 bis DEL P.R.G. DI ASTI (Campo da golf Valdeperno)

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

Fascia: Suburbana - Zona: E4 (Serravalle)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 900,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice di utilizzazione fondiaria di 0,80 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 800 metri mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 800 x 900 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,16**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 800 \times 900 \times 0,16 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 74,88 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **74,88 €/mq**

SCHEDA 215

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO TR3.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Hasta Hotel, Valle Benedetta) - Assimilata a zona TR2.1 con Uf ridotto a 0,20

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

Fascia: Suburbana - Zona: E6 (Viatosto)

Il valore minimo di mercato per abitazioni civili è pari a € /mq 1.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice di utilizzazione fondiaria di 0,20 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 200 metri mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 200 x 1.000 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,20**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 200 \times 1.000 \times 0,20 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 26,00 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **26,00 €/mq**

SCHEDA 216

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO TR4.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Campeggio Valmanera) - Assimilata a zona TR2.1 con Uf ridotto a 0,40

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

Fascia: Suburbana - Zona: E6 (Viatosto)

Il valore minimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice di utilizzazione fondiaria di 0,40 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 400 metri mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 400 x 1.000 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,16**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 400 \times 1.000 \times 0,16 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 41,60 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **41,60 €/mq**

SCHEDA 217

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO TR4.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Torrazzo)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E1 – San Marzanotto

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 900,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice di utilizzazione fondiaria di 0,40 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 400 metri mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 400 x 900 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,16**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 400 \times 900 \times 0,16 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 37,44 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **37,44 €/mq**

SCHEDA 218

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO TR5.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Salera)

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 1.700,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice di utilizzazione fondiaria di 0,40 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 400 metri mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 400 x 1.700 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,16**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 400 \times 1.700 \times 0,16 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{70,72 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **70,72 €/mq**

SCHEDA 219

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO TR6.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Parco Via Pietro Micca)

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

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

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a € /mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice di utilizzazione fondiaria di 0,40 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 400 metri mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 400 x 800 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,20**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 400 \times 800 \times 0,20 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 41,60 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **41,60 €/mq**

SCHEDA 220

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO TR8.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Tra zona industriale DI2 e A21)

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

Fascia: Periferica - Zona: D5 (Zona industriale – C.so Alessandria - Pontesuero)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 900,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice di utilizzazione fondiaria di 0,90 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 900 metri mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a € 900 x 900 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,16**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 900 \times 900 \times 0,16 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 84,24 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **84,24 €/mq**

SCHEDA 221

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO TR9.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Asti Lido)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore minimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 900,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice di utilizzazione fondiaria di 0,80 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 800 metri mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 800 x 900 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,20**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 800 \times 900 \times 0,20 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 93,60 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **93,60 €/mq**

SCHEDA 222

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO TR10.1 DEL P.R.G. DI ASTI (S.Marzanotto Piana Nord) - Assimilata alla zona TR1.6

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E1 – San Marzanotto

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 900,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice di utilizzazione fondiaria di **0,80 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 800 metri mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 800 x 900 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,12**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 800 \times 900 \times 0,12 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 56,16 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **56,16 €/mq**

SCHEDA 223

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE PER LA CREAZIONE DI SERVIZI TS.1 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so XXV Aprile)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.350,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,00 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 1.000 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.000/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.000/4) x 1.350
in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,20**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.000/4) \times 1.350 \times 0,20 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 54,84 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **54,84 €/mq**

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE PER LA CREAZIONE DI SERVIZI TS.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Cuneo)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C5 (zona Semicentrale Sud)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 820,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'indice territoriale di **1,00 mc/mq**, per cui risulterebbero edificabili 1.110 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.000/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.000/4) x 820 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,20**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.000/4) \times 820 \times 0,20 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{33,31 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **33,31 €/mq**

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE PER LA CREAZIONE DI SERVIZI TS.3 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Guttuari)

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

Fascia: Centrale - Zona: B2 (Centro storico intorno a Piazza Alfieri)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.650,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,50 mc/mq**, ricavato dividendo il volume residenziale esistente per la superficie territoriale per cui risulterebbero edificabili 1.500 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (2.160/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.500/4) x 1.650 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.500/4) \times 1.650 \times 0,24 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 120,66 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **120,66 €/mq**

SCHEDA 226

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE PER LA CREAZIONE DI SERVIZI TS.4 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so XXV Aprile, Rio Crosio) - Assimilato alla B1.1

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 1.700,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,00 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.000 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.000/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.000/4) x 1.700 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ } (1.000/4) \times 1.700 \times 0,26 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{89,78 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore **pari a 89,78 €/mq**

SCHEDA 227

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE PER LA CREAZIONE DI SERVIZI TS.5 DEL P.R.G. DI ASTI (zona C.so Palestro - Viale Pilone)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C3 (P.zza del Palio, Via Goito, P.zza I Maggio)

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.100,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,00 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.000 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.000/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.000/4) x 1.100 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,20**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (1.000/4) \times 1.100 \times 0,20 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{44,69 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **44,69 €/mq**

SCHEDA 228

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE PER LA CREAZIONE DI SERVIZI TS.6.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Cavalla, Via Badoni) - Assimilata alla zona B1.2 con valore medio

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 **medio** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.425,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,50 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.000 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.500/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.500/4) x 1.425 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,20**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ } (1.500/4) \times 1.425 \times 0,20 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{86,84 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore **pari a 86,84 €/mq**

SCHEDA 229

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE PER LA CREAZIONE DI SERVIZI TS.6.2 DEL P.R.G. DI ASTI (Via Cavalla, Via Badoni) - Assimilata alla zona B1.2 con valore medio

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 **medio** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.425,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,50 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.000 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.500/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.500/4) x 1.425 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,20**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ } (1.500/4) \times 1.425 \times 0,20 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{86,84 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore **pari a 86,84 €/mq**

SCHEDA 230

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE PER LA CREAZIONE DI SERVIZI TS.7 DEL P.R.G. DI ASTI (Villaggio San Fedele)

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,50 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 500 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (500/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (500/4) x 1.150 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,20**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (500/4) \times 1.150 \times 0,20 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 23,36 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,36 €/mq**

SCHEDA 231

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE PER LA CREAZIONE DI SERVIZI TS.8 DEL P.R.G. DI ASTI (Villaggio San Fedele)

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

Fascia: Periferica - Zona: D2 (zona periferica sud-est)

Il valore massimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,50 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 500 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (500/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (500/4) x 1.150 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,20**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{€ (500/4) \times 1.150 \times 0,20 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = 23,36 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **23,36 €/mq**

SCHEDA 232

VALUTAZIONE DI AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE PER LA CREAZIONE DI SERVIZI TS.9 DEL P.R.G. DI ASTI (C.so XXV Aprile, Rio Crosio) - Assimilato alla B1.1

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 1.700,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 1,00 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 1.000 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (1.000/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (1.000/4) x 1.700 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ } (1.000/4) \times 1.700 \times 0,26 \times 0,65 \times 1,25}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{89,78 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore **pari a 89,78 €/mq**

SCHEDA 233

VALUTAZIONE DI AREE CONSOLIDATE A TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO SP0.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Area lungo Tanaro San Marzanotto Piana Sud) - Assimilata alla zona SP2.1 con Ia ridotto a 0,08

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E1 – San Marzanotto

Il valore **massimo** di mercato per abitazioni civili è pari a **€/mq 1.100,00**.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe il **rapporto di copertura di 0,10 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 100 mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 100 x 1.100 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,08**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 100 \times 1.100 \times 0,08 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{5,72 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **5,72 €/mq**

VALUTAZIONE DI AREE A DESTINAZIONE SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO SP1.1 DEL P.R.G. DI ASTI (Strada Rilate)

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

Fascia: Semicentrale - Zona: C6 (Zona Laverdina – C.so Torino)

Il valore medio di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.125,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe il **rapporto di copertura di 0,20 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 200 mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 200 x 1.125 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,11**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 200 \times 1.125 \times 0,11 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 16,09 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **16,09 €/mq**

VALUTAZIONE DI AREE A DESTINAZIONE SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO SP1.3 DEL P.R.G. DI ASTI (Valmanera)

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

Fascia: Suburbana - Zona: E6 (Viatosto)

Il valore minimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe il rapporto di copertura di 0,20 mq/mq, per cui risulterebbero edificabili 200 mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 200 x 1.000 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,11**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 200 \times 1.000 \times 0,11 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 14,30 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **14,30 €/mq**

VALUTAZIONE DI AREE A DESTINAZIONE SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO SP3.1 DEL P.R.G. DI ASTI (La Giardina)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E2 – Quarto

Il valore minimo di mercato per abitazioni civili è pari a €/mq 1.100,00.

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe il rapporto di copertura di **0,15 mq/mq**, per cui risulterebbero edificabili 150 mq.

L'altezza virtuale del costruito non viene considerata.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. 150 x 1.100 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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 **0,11**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore del totale edificato che, in questo caso non viene applicato.

Avremo così:

$$\frac{€ 150 \times 1.100 \times 0,11 \times 0,65}{1.000 \text{ mq}} = 11,80 \text{ €/mq}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore pari a **11,80 €/mq**

SCHEDA 237

VALUTAZIONE DI AREE AGRICOLE VINCOLATE A SERVIZI CON RIDOTTA CAPACITA' DI VOLUMETRIA (0,1 mc/mq) DA RICOLLOCARSI IN ALTRE ZONE EDIFICABILI DEL P.R.G. DI ASTI (Località Viatosto)

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

Fascia: Periferica - Zona frazionale E6 – Viatosto

Valore **massimo** aree residenziale escluse le zone omogenee An pari a **€/mq 1.870,00.**

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO SU UN'AREA-TIPO DI 1.000 MQ:

Su un'ipotetica area di 1.000 mq, in questa zona si applicherebbe l'**indice territoriale di 0,10 mc/mq**, ricavato parametrando inversamente la superficie territoriale e la superficie fondiaria con l'indice fondiario, per cui risulterebbero edificabili 100 metri cubi.

L'altezza virtuale del costruito è di 4 metri, per cui la superficie edificabile sarebbe pari a (100/4) mq.

Pertanto il valore del teorico edificato su un'area di 1.000 mq è pari a €. (100/4) x 1.870 in base ai valori O.M.I. sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI ("AREA EDIFICABILE NUDA"):

Dal valore del teorico edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

un primo indice, corrispondente alla 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**;

un secondo indice 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 terzo indice che costituisce **coefficiente maggiorativo (cc)**, 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 così:

$$\frac{\text{€ (100/4) x 1.870 x 0,24 x 0,65 x 1,25}}{1.000 \text{ mq}} = \mathbf{9,12 \text{ €/mq}}$$

Per questa zona di P.R.G. si adotterà un valore **pari a 9,12 €/mq**