

Tabella AR8.B - CONS.VIRT - Consistenze virtualizzate aree ed edifici ex novo (* X)								By arch. Giorgio Ponti	
NB: in grigio chiaro le caselle di intestazione e/o significative, in grigio scuro o bianche bordate quelle con i dati inseriti / inseribili, in bianco quelle dei dati in automatico o fissi.									
Criteri di ragguaglio (Fonti NOTA * A)									
Parti e TIPI in relazione	Destinazioni Uso	Note	Sup aree (St) parti AR8 e P2 mq	Sup lorda (Slp) mq	K1 per desti nazio ne d'uso	K2 tipologia	K3 caratte ristiche e fisiche	K4 di virtuali zzazione e TOT (KvT)	Sup virtualizz ata (SlpV) lorda e SfV mq
* B		* C			* D	* E	* F	K1*K2*K3	Col 4 * Col 8
1	2	3		4	5	6	7	8	9
A, B, C, D	St di competenza edifici esistenti di terzi		21.721						
A1.1	Dimensionamento Sf ed Slp EDIFICI EX NOVO di competenza IVS, da approfondimento proposta di PP/PA allegata by arch. Giorgio Ponti								
Ed E	2 Sup di Media Vendita / Negozi	Si utilizza il K1 per negozi da Tab C e D	67.919	5.000	1,70	1,00	1,00	1,70	8.500
	Magazzini per Media Vendita e/o cap. Artigianali			6.000	1,00	1,00	1,00	1,00	6.000
	Negozi/Terziario	Si utilizza il K1 per negozi da Tab C e D		1.000	1,70	1,00	1,00	1,70	1.700
	Capannoncini Artigianali			9.150	1,00	1,00	1,00	1,00	9.150
Ed F	Produttivo in parte del PT			6.136	1,00	1,00	1,00	1,00	6.136
	Uffici / Laboratori per servizi su 3 piani	Si utilizza il K1 per gli uffici e un K2 per la tipologia compatibile con laboratori per servizi		6.549	1,70	0,80	1,00	1,36	8.907
ED G	Capannoni con PT e P1 che occupa il 50% della Sc			2.679	1,00	1,00	1,00	1,00	2.679
ED H				3.384	1,00	1,00	1,00	1,00	3.384
A1.1	Totale 1 - AREE EDIFICABILI IVS		67.919	39.898					46.456
A2	Dimensionamento aree AR 8 per servizi privati connessi alla MOBILITÀ e Aree P2 - Distributori di proprietà IVS e di terzi								
A2.1	Aree per mobilità di competenza IVS		24.032	* G					
A2.2	Distributore esistente di Terzi		2.920						
A2.3	Aree P2 - Distributori di IVS		3.685						
A1.2	Aree a standard ed a verde da cedere gratuitamente al Comune di Villasanta								
			32.098						
	1) TOT generale AR 8 + P2 (A,B,C,D+A1.1+A2.1+A2.2+A2.3+A1.2))		152.375	39.898		SlpV * G			46.456
	2) TOT A1 Aree edifi. e standard IVS		100.017	* G	Definito TIPO A1 nella relazione del CORPO A				
	3) TOT A2.1 Aree mobilità IVS		24.032		Definito TIPO A2 nella relazione del CORPO A				
	4) TOT A2.3 Aree P2 Distributori IVS		3.685						
	5) TOT aree di IVS (2+3+4)		127.734						
NOTE									

* X	Si tratta di una Tabella necessaria per determinare le CONSISTENZE VIRTUALIZZATE delle componenti edilizie ed urbanistiche. In sostanza stabilito un parametro base = 1,00 (nel caso specifico quello della SIp di un capannone industriale), si determinano i K delle altre componenti (nel caso specifico negozi/commerciale, laboratori artigianali e/o per servizi) sulla base di verifiche parametriche tabellari (vedi Tabelle B e C) e da letteratura e/o esperienza del Perito. Si ottiene così una SUPERFICIE VIRTUALIZZATA da utilizzare come parametro unico nella procedura valutativa. La tabella è impostata in analogia con il Modello Estimativo Sintetico 2023 utilizzato dall'Agenzia del Demanio (MEF)
* A	I CRITERI DI RAGGUAGLIO sono normalmente determinati in analogia, per quanto possibile, con i dati da letteratura e normativi di prassi (OMI AE, DPR 138/98 Catasto, UNI 10750:2005, CVI Tecnoborsa) e sulla base dell'esperienza del Perito. Nel caso specifico si rimanda all'approfondimento di cui alla NOTA * C
* B	Nella colonna sono riportati le parti che compongono le proprietà nell'AT 13 ed i TIPI (A1 ed A2) del CORPO A definiti nella relazione estimativa; nonché l'articolazione degli edifici ex novo ipotizzati nella proposta di PP/PA allegata
* C	Si utilizza come K base quello della tipologia prevalente, e cioè quella PRODUTTIVA / ARTIGIANATO (K = 1,00) Gli altri K (K1, K2, K3) sono ricavati o dalle Tabelle C e D (FONTI) o dai mercuriali disponibili e citati negli allegati. In particolare si segnala che per la tipologia negozi / terziario, nel particolare contesto de quo, si utilizza lo stesso K
* D	Si considerano le caratteristiche della tipologia d'uso (Capannoni / Laboratori, Negozi, Uffici)
* E	Si considerano le caratteristiche tipologiche varie
* F	Si considerano le caratteristiche fisiche (finiture, stato manutentivo, dotazione impiantistica, livello di piano, ecc ...) Nel caso specifico non utili (NU), quindi con un K = 1,00) trattandosi di edifici nuovi definiti solo a livello planivolumetrico nella proposta di PP/PA allegata
* G	In caratteri rossi le superfici parametriche utilizzate nelle valutazioni di cui alle PRESENTI Tabelle Estimative