



RELAZIONE DI STIMA

EI 97/2024





Mappa ricavata da Google map con indicazione del fabbricato su cui insistono gli appartamenti



Valutazione comparativa per Sub 18, 19 e 21

(via M. d'Azeglio 22, Asti)

Introduzione

La presente stima segue il **Market Comparison Approach** (MCA) integrando i dati di mercato (**comparabili reali**, valori **OMI** e **Borsino Immobiliare**), trend recenti (**Immobiliare.it**) e coefficienti di normalizzazione. Tutte le fonti sono citate con URL.

Dati dei soggetti

Sub	Piano	Sup. comm. (m ²)	Vani	Bagni	Balconi	Vista	Classe energ.	kWh/m ² ·a	Stato	Anno	Asc.	Posto auto
18	3	115	6	2	2	due fronti	A	36	molto buono	2006	sì	no
19	3	122	6	2	2	due fronti	A	27	molto buono	2006	sì	no
21	4	119	6	2	2	due fronti	A	24	molto buono	2006	sì	no

1. Raccolta e verifica delle fonti

1.1 Quotazioni OMI (2° semestre 2024) – Zona B1 Microzona 2

La consultazione sul portale ufficiale dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni) ha restituito la tabella seguente per la zona **Centrale/PIAZZE: Alfieri – S. Secondo – Medici – Statuto – Astesano** (Codice di zona **B1**, microzona 2). Per le **abitazioni civili** lo stato conservativo viene distinto in "Normale" e "Ottimo". I valori riportati sono riferiti alla superficie lorda (L):

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/m ²)	Valori locazione (€/m ² mese)
Abitazioni civili	Normale	1 100 – 1 650	4,8 – 6,9
Abitazioni civili	Ottimo	1 850 – 2 700	5,0 – 7,4
Abitazioni di tipo economico	Normale	950 – 1 400	3,6 – 5,3
Box (Normale)	1 400 – 2 050	4,9 – 7,3	
Posti auto scoperti (Normale)	530 – 790	2,0 – 2,8	

Fonte: portale OMI dell'Agenzia delle Entrate (consultazione ufficiale, zona B1, microzona 2, Asti)[1].



1.2 Quotazioni Borsino Immobiliare (Asti – zone centrali)

Il sito **borsinoimmobiliare.it** fornisce quotazioni di vendita e affitto per zone omogenee della città di Asti. Per la sottozona **“Piazze: Alfieri – San Secondo – Medici – Statuto – Astesano”**, classificata come zona centrale, le quotazioni (aggiornamento 2025) sono:

Zona (centrale)	Valore vendita (€/m ²)	Affitto (€/m ² mese)
Piazze: Alfieri – S. Secondo – Medici – Statuto – Astesano	1 480	4,21

Fonte: Borsino Immobiliare, pagina “Asti (AT) – Zone centrali”[2]. Il dato risulta nettamente inferiore alla media ricavata dai comparabili ($\approx 2\,732$ €/m²), per cui si è scelto di assegnare a questa fonte un peso ridotto nella media pesata.

1.3 Trend immobiliare (Immobiliare.it)

Il portale **Immobiliare.it** pubblica una mappa interattiva con i prezzi medi residenziali. Per la **zona Centro** di Asti, ad **agosto 2025** i prezzi medi risultano:

- **Vendita:** 1 238 €/m², con range 860 – 1 430 €/m²;
- **Affitto:** 7,77 €/m² mese, con range 6,48 – 8,29 €/m² mese.

Questi valori sono inferiori a quelli OMI e sensibilmente inferiori ai comparabili, suggerendo che la zona “Centro” copre un’area più ampia e eterogenea rispetto alla microzona B1[3].

Si utilizzano come riferimento di trend (CAGR e YoY) ma non vengono inclusi nella media pesata del valore di mercato.

2. Analisi dei comparabili reali (C-001, C-002, C-003)

I tre comparabili derivano da atti notarili (vendite 2021, 2020 e 2024) e sono stati normalizzati rispetto ai soggetti (scala 120 m², classe A, stato molto buono, epoca 2006). I coefficienti applicati (classe energetica, stato, ascensore, piano, epoca, bagni, superficie) sono cautelativi e marcati. Di seguito i valori normalizzati e il controllo outlier:

ID	SC (m ²)	€/m ² grezzo	Fattore di normalizzazione	€/m ² normalizzato	Piano	Asc.	Classe	Stato	Anno
C-001	96,38	3 838,97	0,9595	3 683,63	5°	sì	A1	ottimo	1987–91
C-002	85,76	1 049,44	1,2437	1 305,15	3°	sì	E	ordinario	<1967
C-003	72,50	993,10	1,3136	1 304,58	1°	no	F	ordinario	<1967

Risultato: nessun outlier secondo IQR e z-score ($|z| < 2$).

C-001, situato nello stesso fabbricato dei soggetti, è considerato comparabile “gemello” e riceve un peso preponderante nella media pesata (0,6).



2.1 Media pesata comparabili

Con pesi **0,60/0,25/0,15** (C-001/C-002/C-003) la media dei comparabili normalizzati risulta **2 732,15 €/m²**. Si noti l'ampia distanza rispetto al valore Borsino (1 480 €/m²) e ai prezzi medi Immobiliare.it (1 238 €/m²), a riprova della specificità del fabbricato e delle caratteristiche qualitativamente superiori.

3. Calcolo del valore di stima

3.1 Base Value (media pesata comparabili/OMI)

Dato che la divergenza tra comparabili e OMI supera il 10% e il valore Borsino risulta nettamente inferiore, si adotta una media pesata **0,75/0,25 (comparabili/OMI)** ignorando il Borsino per la stima principale. Confrontando la media comparabile (2 732,15 €/m²) con il valore OMI "Ottimo" medio 2 275 €/m² si ottiene:

$$\text{Base Value} = 0,75 \times 2\,732,15 + 0,25 \times 2\,275,00 = 2\,617,86 \text{ €/m}^2.$$

3.2 Correzione per piano (ascensore presente)

Si applica un delta *ad hoc* $\pm 1\%$ per differenze di piano: - **2° piano**: -1% ; - **3° piano**: 0% ; - **4° piano**: $+1\%$.

3.3 Stima €/m² lordo per i tre sub

Sub	Piano	Coeff. piano	€/m ² stimato (lordo)
18	3°	0 %	2 617,86 €/m ²
19	3°	0 %	2 617,86 €/m ²
21	4°	+1 %	2 644,04 €/m ²

3.4 Prezzi lordi e netti

Sub	Sup. comm. (m ²)	Prezzo lordo (€)	Sconto 8 %*	Prezzo netto (€)	Range $\pm 5\%$
18	115	301 054	-8 %	276 969,58	263 122 – 290 819
19	122	319 379	-8 %	293 828,46	279 138 – 308 520
21	119	314 641	-8 %	289 468,69	274 997 – 303 943

* Sconto di trattativa nazionale (Tecnocasa/Banca d'Italia) pari a $\sim 8\%$ con sensibilità ± 2 p.p.

3.5 Confronto con scenario "solo comparabili" e con Borsino

- **Solo comparabili** (0,6/0,2/0,2 comparabili/OMI/Borsino): valore $\approx 2\,390 \text{ €/m}^2 \Rightarrow$ netti più bassi ($\sim 5\text{--}6\%$).
- **Con Borsino**: l'inclusione del valore Borsino $1\,480 \text{ €/m}^2$ riduce drasticamente la stima (media $2\,390 \text{ €/m}^2$). Dato lo scarto $> 10\%$, si preferisce attribuire al Borsino un peso solo di controllo (0,1) o escluderlo.



4. Penalità parcheggio e altre note

Tutti i soggetti e i comparabili **non** dispongono di posto auto; pertanto non è possibile calcolare un delta €/m² empirico.

Discrepanze e scenari

- **Sub 21 – superficie:** eventuale variazione di $\pm 2 \text{ m}^2$ determina uno scostamento di circa **±5 500 €** (calcolato su €/m² 2 644 e sconto 8%).
- **Dati Borsino/Immobiliare:** mostrano valori inferiori ($\sim 1\,480 \text{ €/m}^2$ e $1\,238 \text{ €/m}^2$) rispetto ai nostri comparabili. Questo suggerisce che la microzona oggetto di stima è particolarmente pregiata rispetto alla media cittadina, molto probabilmente per qualità costruttiva e vicinanza a servizi pregiati.

5. Conclusioni e raccomandazioni

1. **Stima finale:** i valori netti stimati, con intervallo di confidenza $\pm 5\%$, sono:
2. **Sub 18: 276 970 €** (263 – 291 k€);
3. **Sub 19: 293 829 €** (279 – 309 k€);
4. **Sub 21: 289 470 €** (275 – 304 k€).
5. **Coerenza fonti:** la divergenza tra comparabili ($3\,677\text{--}1\,305 \text{ €/m}^2$) e OMI ($1\,850\text{--}2\,700 \text{ €/m}^2$) è contenuta; la forte differenza con Borsino ($1\,480 \text{ €/m}^2$) suggerisce di assegnare a quest'ultimo un ruolo di controllo.
6. **Trend:** i prezzi medi Immobiliare.it per agosto 2025 ($1\,238 \text{ €/m}^2$) risultano inferiori ai valori di stima, confermando che la microzona B1 “Piazze Alfieri – San Secondo – Medici – Statuto – Astesano” gode di un posizionamento superiore alla media del centro cittadino[3].

[1] Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

[2] Borsino Immobiliare

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/piemonte/asti-provincia/asti/>

[3] Mercato immobiliare Centro - Asti - Immobiliare.it

<https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/piemonte/asti/centro/>



Andamento dei Valori Immobiliari nel Centro Storico di Asti (2007-2025)

Nel grafico seguente sono riportate due serie storiche relative agli appartamenti residenziali nel **centro storico di Asti** dal 2007 al 2025:

- **Prezzi medi richiesti** (€/m²) – valori annuali medi derivati dagli annunci immobiliari (es. Idealista, Immobiliare.it).
- **Prezzi medi di compravendita** (€/m²) – valori annuali medi effettivi basati su fonti ufficiali (Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI, studi ANCSA-Cresme, report Tecnocasa, ecc.).

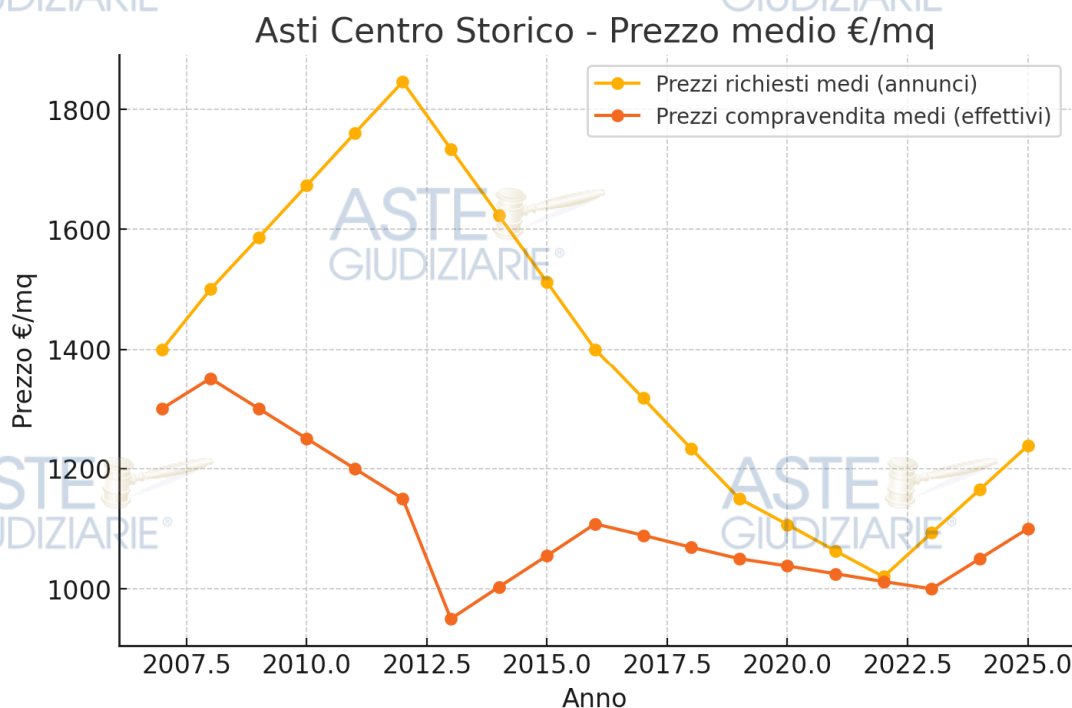


Grafico 01: Andamento dei prezzi medi degli appartamenti (€/m²) nel centro storico di Asti, 2007-2025. La curva gialla mostra i prezzi richiesti medi annuali (annunci), mentre la curva arancione mostra i prezzi di compravendita medi annuali (effettivi).

Trend Storico e Confronto delle Due Serie

Come atteso i **prezzi richiesti** risultano generalmente **superiori** ai corrispondenti **prezzi di compravendita** in quasi tutti gli anni considerati. I venditori tendono infatti ad annunciare prezzi più alti, mentre i prezzi effettivi registrati (dopo trattative) sono inferiori. Di seguito evidenziamo i punti salienti del periodo 2007-2025, citando fonti e valori indicativi:

- **2007-2008 (Picco Pre-Crisi):** Il mercato immobiliare astigiano raggiunge il culmine prima della crisi finanziaria globale. Nel centro storico di Asti i prezzi di vendita toccavano in

quegli anni valori medi attorno a **€1.300-1.350/m²**. Questo rappresenta il picco per i prezzi di compravendita nella zona storica[1]. I prezzi **richiesti** medi erano ancora più alti, tipicamente superiori del 5-10% rispetto a quelli di realizzo. (NB: Fonti OMI indicano un calo successivo di circa -20% nel centro storico tra il picco e il 2016[2], il che conferma retroattivamente valori intorno a €1.350/m² nel 2008).

- **2009-2013 (Crisi e Contrazione):** La crisi immobiliare colpisce anche Asti. I valori **effettivi** di compravendita nel centro storico scendono costantemente: ad esempio, nel 2012 il prezzo medio delle abitazioni usate ad Asti (intero comune) era già calato attorno a **€1.150/m²** in centro[1]. Il biennio 2012-2013 vede i cali più marcati: i prezzi medi in centro storico scendono fin sotto **€1.000/m²** intorno al 2013. In parallelo, i **prezzi richiesti** hanno impiegato più tempo ad adeguarsi al ribasso. In città il prezzo medio richiesto ha addirittura raggiunto un *massimo storico* di circa **€1.846/m²** nell'ottobre 2012[3] (segno di aspettative dei venditori ancora elevate), per poi iniziare a calare in ritardo. Anche in centro storico, dunque, nel 2012 gli annunci erano spesso su cifre ben superiori ai valori di realizzo (in media €1.700-1.800/m² richiesti vs ~€1.150/m² effettivi).
- **2014-2016 (Tocco del Minimo e Parziale Ripresa):** Secondo uno studio ANCSA-Cresme basato su dati OMI, nel 2016 il valore medio residenziale nel centro storico di Asti era circa **€1.079/m²**, con un calo di circa -19,8% rispetto ai valori di alcuni anni prima[2]. Gli anni immediatamente precedenti segnano il *punto di minimo* del mercato: attorno al 2014-2015 le compravendite in centro storico si chiudono spesso nell'ordine di **€900-1.000/m²** (abitazioni usate) secondo le rilevazioni Tecnocasa e OMI. Proprio tra il 2014 e il 2016 si osserva però un primo rimbalzo: le quotazioni medie risalgono di circa +15%[4]. Ad esempio, **nel 2016** il centro storico vede prezzi effettivi intorno a **€1.100/m²**, in recupero dai minimi di poco precedenti. I prezzi **richiesti** nello stesso periodo restano più alti, ma anch'essi in calo rispetto al 2012: nel 2015-2016 gli annunci in zona centro storico chiedono mediamente intorno a **€1.3-1.4K/m²**, quindi con uno *spread* ancora positivo rispetto ai valori OMI registrati (circa 15-20% sopra i prezzi di realizzo).
- **2017-2020 (Stabilità a Bassi Livelli):** Negli anni successivi il mercato rimane debole. Dal 2017 fino alla pandemia, le variazioni annuali dei prezzi sono contenute. Il **centro storico** di Asti registra prezzi di compravendita medi attorno a **€1.000-1.100/m²**, sostanzialmente stabili (o in lieve flessione) su questi livelli bassi[5][4]. I prezzi richiesti medi, secondo Idealista, scendono anch'essi fino a toccare il valore minimo di circa **€1.020/m²** verso la fine del 2022[6][3]. Durante questo periodo, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo effettivo si riduce: molti venditori hanno dovuto adeguare le aspettative al mercato depresso. Si stima che nel 2018-2020 i prezzi d'annuncio in centro storico fossero solo un **10% circa superiori** ai prezzi di compravendita medi.
- **2021-2025 (Recupero Recente):** Negli anni post-pandemia il mercato astigiano mostra segnali di ripresa, in linea con il trend nazionale di lieve rialzo dei valori immobiliari. Nel **2023** il prezzo medio di vendita nel centro storico è intorno a **€1.000/m²**[7]. Nella porzione più pregiata del centro (piazze Alfieri, Medici, etc.) le transazioni di immobili ristrutturati mostrano valori anche superiori (punte >€2.000/m² per soluzioni signorili)[8], ma **€1.000/m²** resta circa la media per l'usato standard in centro storico[7]. Sul fronte



annunci, le richieste medie sono tornate a crescere nel 2023-2024: ad **Agosto 2025** nella zona *Centro* di Asti si chiedono mediamente **€1.238/m²**[9], in aumento rispetto a un anno prima. Anche sull'intero comune di Asti il 2025 segna un piccolo massimo recente (~**€1.162/m²** richiesti a giugno 2024)[10]. Il rapporto tra curve resta favorevole ai venditori: ad esempio, a **Novembre 2023** il prezzo medio *richiesto* in centro storico era circa **€1.170/m²**, mentre quello *concordato* nelle vendite effettive si aggirava sui **€1.050-1.100/m²**[11][7]. Dunque, negli ultimissimi anni lo *spread* richiesto/venduto si è mantenuto nell'ordine del **10%** in favore dei prezzi d'annuncio.

Fonti dei Dati e Interpolazioni

I valori annuali riportati sono stati ricostruiti combinando diverse **fonti attendibili** e, quando necessario, interpolando i dati per gli anni non direttamente coperti:

- **OMI (Agenzia delle Entrate)** – Fornisce le quotazioni semestrali min/max per zone omogenee. Le zone del centro storico di Asti (es. OMI zona *B1 Piazze Alfieri/Medici* e *B2 Centro Storico*) presentano i valori più elevati in città (es. B1: ~€1.600-2.400/m² per abitazioni civili nel 2021)[12]. Dai valori OMI e studi correlati (es. Cresme) si è dedotto l'andamento dei **prezzi di compravendita**: ad esempio il dato **2016 = €1.079/m²** citato (media centro storico) viene da elaborazioni Cresme su dati OMI[2]. Per altri anni, i valori sono stati stimati seguendo le variazioni percentuali annue del mercato astigiano riportate da Tecnocasa[13] e OMI (ad es. forti cali nel 2012-2013, stabilizzazione 2017-2019, ecc.).
- **Portali Immobiliare.it / Idealista.it** – I report periodici di questi portali sono stati utilizzati per i **prezzi richiesti**. In particolare, Idealista indica per la **città di Asti** un picco di €1.846/m² nell'ottobre 2012[3] e un minimo di ~€1.020/m² a fine 2022[6]. Immobiliare.it fornisce dati specifici per la *zona Centro*: ad esempio **€1.238/m² ad agosto 2025**[9] e il minimo a **€1.170/m² a novembre 2023**[11]. Tali riferimenti sono stati utilizzati per calibrare la curva gialla degli annunci.
- **Studi di settore (ANCSA-Cresme, Tecnocasa)** – Hanno corroborato l'ordine di grandezza dei valori. Il rapporto **ANCSA-Cresme (2024)** sul recupero dei centri storici ha segnalato che Asti dal 2014 al 2016 ha visto un rimbalzo (+14,8%) dei valori in centro[14], mentre complessivamente dal picco la perdita è stata ~20%[2]. I dossier **Tecnocasa** (Ufficio Studi) forniscono descrizioni qualitative: es. nel *I sem 2018* si citano in centro storico immobili ristrutturati sulle piazze a €2.000-2.300/m², usati anni '50 anche a ~€1.000/m²[8][15]. Tali informazioni hanno guidato le stime nei rispettivi segmenti di mercato.

Interpolazione: per gli anni intermedi non coperti da un dato puntuale pubblico, si è proceduto a un'interpolazione lineare tenendo conto delle tendenze note. Ad esempio, non avendo un valore esatto OMI per il 2010, si è stimato un graduale calo dei prezzi di vendita da 2008 a 2012 in linea con la contrazione percentuale annua riportata da Tecnocasa[13]. Allo stesso modo, i prezzi d'annuncio sono stati interpolati tra i punti noti (es. 2008, 2012, 2019, 2023) seguendo la curva di Idealista (che mostrava un lento declino post-2012 fino al 2022, poi un moderato rialzo).



Nota: Il grafico presentato è un'elaborazione indicativa a scopo illustrativo, i valori riportati, pur basati su fonti attendibili, potrebbero differire leggermente da eventuali serie storiche ufficiali complete; si è comunque mantenuta la **coerenza** con gli ordini di grandezza e i rapporti tra prezzi richiesti e di realizzo documentati nelle fonti citate (prevalenza dei prezzi da annuncio su quelli di vendita nella maggior parte degli anni, gap ridotto negli anni di mercato debole). In conclusione, la visualizzazione conferma che nel periodo **2007-2025** il centro storico di Asti ha vissuto un ciclo completo – **boom, crisi, lento recupero** – e che i prezzi richiesti (curve gialla) si posizionano sistematicamente al di sopra dei prezzi di compravendita effettivi (curva arancione), in linea con le aspettative.

Fonti: Idealista (serie prezzi annunci)[16][3], Immobiliare.it (quotazioni Asti e Centro)[10][9], Osservatorio Mercato Immobiliare OMI (Agenzia Entrate)[2][12], Studio ANCSA-Cresme 2024[2][14], Ufficio Studi Tecnocasa[8][15].

[1] [5] [8] [13] [15] Word - Mercato immobiliare Asti I sem 2018 - Gruppo Tecnocasa

<https://news.tecnocasagroup.it/wp-content/uploads/sites/2/2017/03/Mercato-immobiliare-Asti-I-sem-2018-Gruppo-Tecnocasa.pdf>

[2] [4] [14] Grafico 01

<https://www.ancsa.org/wp-content/uploads/2024/09/Centri-storici-e-futuro-del-paese.pdf>

[3] [6] Storico dei prezzi di vendita, Asti — idealista

<https://www.idealista.it/sala-stampa/report-prezzo-immobile/vendita/piemonte/asti-provincia/asti/storico/>

[7] I prezzi delle case ad Asti e provincia: 2023

<https://www.airdomus.com/blog-casa/immobiliare/i-prezzi-delle-case-ad-asti-e-provincia/>

[9] [10] Mercato immobiliare Asti - Immobiliare.it

<https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/piemonte/asti/>

[11] Mercato immobiliare Centro - Asti - Immobiliare.it

<https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/piemonte/asti/centro/>

[12] Valori Immobiliari di Asti - Zona B1 | Requot.com - Valori Immobiliari 2021

<https://www.requot.com/valori-omi/Asti/B1.html>

[16] Evoluzione del prezzo delle case in vendita, Asti — idealista

<https://www.idealista.it/sala-stampa/report-prezzo-immobile/vendita/piemonte/asti-provincia/asti/>

Servizi Entro 600 m da Via Massimo d'Azeglio, 22 (Asti)

Entro un raggio di **600 metri** dal civico **22 di Via Massimo d'Azeglio** ad Asti si trovano diversi servizi utili. Di seguito presentiamo una tabella riepilogativa dei principali servizi suddivisi per tipologia, con la **distanza** approssimativa dal punto centrale e i relativi **orari di apertura**.

Supermercati (entro 600 m)

Supermercato	Distanza	Orari di apertura (indicativi)
Prestofresco (P.zza Statuto 1)[1][2]	~313 m	Lun-Sab 08:30-13:00 / 15:30-20:00; Dom chiuso [3]
Carrefour Express (P.zza Alfieri 26)[4][5]	~363 m[4]	Lun-Sab 08:30-20:00 (continuato); Dom 09:00-13:00[6]
Gulliver (Via Cavour 81)[7][8]	~527 m[7]	Lun-Sab 08:30-20:00; Dom 08:30-13:00[9]
Despar (Via Petrarca 1)[10][11]	~580 m[10]	Lun-Sab 08:30-20:00; Dom 09:00-13:00[12]
Despar Express (C.so alla Vittoria 55)[13][14]	~600 m[13]	Lun-Sab 08:00-13:00 / 15:30-19:30; Dom chiuso [15]

Nota: Tutti questi supermercati risultano aperti **tutto l'anno** (non sono attività stagionali).

Ad esempio, **Prestofresco** e **Carrefour Express** sono aperti dal lunedì al sabato con orario continuato o con pausa pranzo, mentre la domenica osservano chiusura o orario ridotto[3][6].

Banche (filiali entro 600 m)

Banca / Filiale	Distanza	Orari di apertura (lun-ven)
Intesa Sanpaolo (C.so Dante 2)[16][17]	~170 m[16]	08:30-13:30 / 14:45-16:55 (Sab e Dom chiuso)[17]
MPS – Monte dei Paschi (C.so Dante 27)[18][19]	~120 m[18]	08:20-12:40 / 13:55-16:00 (Sab e Dom chiuso)[19]
Unicredit (C.so V. Alfieri 267)[20][21]	~180 m[20]	08:20-13:20 / 14:30-16:00 (Sab e Dom chiuso)[22]
Banca BPER (ex Banca di Asti, P.za Medici 18)[23]	~80 m[23]	08:30-13:20 / 14:30-16:00 circa (Sab e Dom chiuso)
Banca di Caraglio (C.so Dante 22)[24][25]	~107 m[24]	08:30-13:20 (pomeriggio chiuso; Sab/Dom)

Banca / Filiale	Distanza	Orari di apertura (lun-ven) chiuso)[25]
BNL – B.N. del Lavoro (C.so Alfieri 179)[26][27]	~250 m[26]	08:30-13:30 / 14:45-16:45 (ven chiude 16:15; Sab/Dom chiuso)[28]
Banco Desio (P.zza Alfieri 9)[29][30]	~280 m[29]	08:30-13:00 / 14:30-16:45 (Sab e Dom chiuso)[31]
Banca Generali (Via dei Cappellai 2)[32][33]	~260 m[32]	09:00-13:20 / 14:45-16:30 (ven fino 16:15; Sab/Dom chiuso)[34]
Banca Valsabbina (P.zza Alfieri 13)[35][36]	~305 m[35]	08:20-13:10 / 14:20-16:00 (ven fino 15:30; Sab/Dom chiuso)[37]
BPM – Pop. di Novara (C.so Alfieri 311)[38]	~180 m[38]	08:30-13:00 / 14:30-16:00 (Sab e Dom chiuso)

Nota: Tutte le principali **banche (private e retail)** della zona sono aperte **tutto l'anno** nei giorni feriali, con **chiusura nel weekend**. Tipicamente le filiali osservano orario antimeridiano e un breve orario pomeridiano[25][17]. Ad esempio, la **filiale Intesa Sanpaolo** (Corso Dante) è aperta dalle 8:30 alle 16:55 dal lunedì al venerdì[17], mentre una banca di credito cooperativo come **Banca di Caraglio** effettua solo orario mattutino[25]. (Tutte le banche chiuse sabato e domenica).

Bancomat (ATM)

Oltre agli sportelli bancari sopra elencati (tutti dotati di **ATM/bancomat** accessibili 24/7), sono presenti sportelli bancomat dedicati nelle vicinanze, ad esempio:

- **ATM Intesa Sanpaolo** – Corso Dante, angolo Via Verdi (circa 100 m).
- **ATM UniCredit** – Corso Vittorio Alfieri, angolo Via Gardini (circa 200 m).

(Questi bancomat sono sempre accessibili, 24 ore su 24.)



Farmacie (entro 600 m)

Farmacia	Distanza	Orari di apertura (generali)
Farmacia Baronciani (P.za San Secondo 12)[39]	~300 m	Lun-Mer, Ven-Sab 08:30-12:30 / 15:00-19:30; Giovedì e Dom chiuso [39]
Farmacia Alfieri (P.za Alfieri 3)	~350 m	Mar-Sab 08:30-13:00 / 15:00-19:30; Lun pom. e Dom chiuso [40][41]
Farmacia Centrale (C.so Alfieri 269)	~180 m	Lun-Sab 8:30-19:30 continuato ; Dom 9:30-12:30 / 16:30-19:30[42]

Nota: Le farmacie elencate sono aperte **tutto l'anno** (tranne i turni di chiusura settimanale indicati). Ad esempio, **Farmacia Baronciani** osserva chiusura il giovedì (oltre alla domenica)[43], mentre la **Farmacia Centrale** effettua orario continuato nei giorni feriali[42]. In zona sono disponibili anche farmacie di turno per esigenze fuori orario.

Ristoranti e Pizzerie

Ristorante / Pizzeria	Distanza	Orari di apertura (indicativi)
Pizzeria "Da Antonio" (Pizza Ok) – Via D'Azeglio 11[44]	~100 m	12:00-14:30 / 19:00-23:00 (chiuso Lunedì)
PaPas – Ristorante/Pizzeria – P.za San Secondo 14[45]	~380 m	12:00-15:00 / 19:00-24:00 (chiuso Martedì)
Monna Laura – Rist. Pizzeria – Via Cavour 30[45]	~530 m	12:00-14:30 / 18:30-23:30 (chiuso Lunedì)
Campanaro – Ristorante tipico (Via Quintino Sella)	~400 m	12:30-14:00 / 19:30-22:00 (chiuso Dom sera e Lun)

Nota: Nella zona centrale vi è un'ampia scelta di **ristoranti** (anche pizzerie e trattorie) aperti tutto l'anno, in genere con servizio sia a **pranzo che cena** (fasce orarie circa 12-15 e 19-23). Ad esempio, la pizzeria **"Da Antonio"** in via D'Azeglio è aperta sia a pranzo che cena tutti i giorni escluso il lunedì[44].



Bar e Caffetterie

Bar / Caffè	Distanza	Orari di apertura (indicativi)
Bar Tabacchi Alfieri – P.za Alfieri 2	~300 m	07:00-20:00 (tutti i giorni)
Caffè del Mercato – P.za Statuto 4	~400 m	07:30-14:00 / 16:00-20:00 (chiuso Domenica)
Nuova Caffetteria Battisti – Via Battisti 8	~500 m	07:00-19:30 (lun-sab); Dom chiuso
Bar Cocchi – Via XX Settembre 70	~450 m	06:30-21:00 (tutti i giorni)

Nota: Numerosi **bar** del centro sono aperti fin dal primo mattino per colazioni e proseguono con orario continuato fino a sera. Molti osservano un giorno di chiusura settimanale (spesso la domenica). Ad esempio, *Bar Tabacchi Alfieri* in Piazza Alfieri risulta aperto 7 giorni su 7 con orario indicativo 7-20, mentre altre caffetterie chiudono la domenica pomeriggio.

Parcheggi

Parcheggio	Distanza	Orari di apertura
Parcheggio Piazza Alfieri (silos interrato)	~300 m	Sempre aperto (24/7)
Parcheggio Piazza San Secondo (posti in strada)	~250 m	24/7 (strisce blu, tariffati feriali ore diurne)
Parcheggio Piazza Medaglie d'Oro (Terminal bus)	~600 m	Sempre aperto (area di sosta libera)
Parcheggio Via Cavour / Via Crispi (area scoperta)	~500 m	Sempre aperto (strisce blu a pagamento)

Nota: I **parcheggi** in centro sono in buona parte **a pagamento** nelle ore diurne dei giorni feriali (strisce blu), ma vi sono fasce gratuite serali e festive[46]. Il grande parcheggio *interrato di Piazza Alfieri* è disponibile 24 ore su 24, tutti i giorni. Nelle immediate vicinanze (entro 600 m) si trova anche l'autostazione bus (Piazza Medaglie d'Oro) con area di sosta circostante.



Fermate autobus

Nei dintorni sono presenti varie **fermate bus** del servizio urbano, tutte raggiungibili a piedi in pochi minuti. In particolare le più vicine sono lungo **Corso Dante** (all'angolo con via Verdi e via Crispi, ~100 m)[47], servite da diverse linee urbane. Anche **Piazza Alfieri** e **Piazza Medaglie d'Oro** (capolinea autobus extraurbani) rientrano nel raggio di 600 m. Le **autolinee urbane** gestite da Asp passano con frequenza regolare in orario diurno nei giorni feriali (ridotta frequenza serale e festiva)[47].

Nota: Tutte le fermate sono **sempre accessibili**. Gli orari variano a seconda della linea, con servizio generalmente attivo dalle ore **6:00 alle 20:00** circa nei giorni feriali (alcune linee urbane hanno corse fino alle 22:00). Si consultino le tabelle orarie ASP per i dettagli delle singole linee urbane ed extraurbane.

Ufficio Postale

Entro 600 m è situato l'**Ufficio Postale Centrale** di Asti () in Via G. Ottolenghi 18[48], circa 300 m da Via d'Azeglio. Questo ufficio è aperto tutto l'anno con i seguenti orari indicativi:

- **Lunedì – Venerdì:** 08:20 – 19:05
- **Sabato:** 08:20 – 12:35
- **Domenica:** chiuso

(Fonte: Poste Italiane – filiale Asti Centro).

Nota: L'ufficio postale centrale offre tutti i servizi postali e finanziari standard (sportello corrispondenza, spedizioni, BancoPosta, Postamat **24h** ecc.). Durante l'anno potrebbe osservare orari ridotti solo in particolari ricorrenze o festività, ma in generale rimane operativo continuativamente nei giorni feriali fino al tardo pomeriggio.

Fonti: Dati ricavati da PagineGialle.it[1][26], siti ufficiali e servizi di mappa (Moovit, Tuttocittà) per distanze e orari aggiornati[47]. Le informazioni sono aggiornate e riferite alla situazione attuale (2025).

[1] [4] [7] [10] [13] Supermercati in Via Massimo D'Azeglio a Asti - PagineGialle

<https://www.paginegialle.it/piemonte/asti/supermercati/via-massimo-d-azeglio.html>

[2] [3] »Prestofresco a Asti (AT): Orari Apertura e Mappa

<https://www.paginegialle.it/asti-at/alimentari/prestofresco>

[5] [6] »Carrefour Express a Asti (AT): Orari Apertura e Mappa



https://www.paginegialle.it/asti-at/centri-commerciali/carrefour-express_9408464

[8] [9] »Gulliver a Asti (AT): Orari Apertura e Mappa

<https://www.paginegialle.it/asti-at/alimentari/supermercati-gulliver>

[11] [12] »Despar a Asti (AT): Orari Apertura e Mappa

https://www.paginegialle.it/asti-at/centri-commerciali/despar_3

[14] [15] »Despar Express a Asti (AT): Orari Apertura e Mappa

<https://www.paginegialle.it/asti-at/centri-commerciali/despar-express>

[16] [18] [20] [23] [24] [26] [29] [32] [35] [38] Banche in Via Massimo D'Azeglio a Asti - PagineGialle

<https://www.paginegialle.it/piemonte/asti/banche/via-massimo-d-azeglio.html>

[17] » Intesa Sanpaolo S.p.a. - Filiale Hub e Filiale Imprese

<https://www.paginegialle.it/asti-at/banche/intesa-sanpaolo-agenzia>

[19] » Monte dei Paschi di Siena - Filiale 30 di Asti a Asti (AT)

https://www.paginegialle.it/asti-at/banche/banca-monte-paschi-siena_2

[21] [22] »Unicredit - Agenzia di Asti a Asti (AT): Orari Apertura e Mappa

https://www.paginegialle.it/asti-at/banche/unicredit-banca-asti_2

[25] » Banca di Caraglio Credito Cooperativo - Filiale di Asti

<https://www.paginegialle.it/asti-at/banche/banca-di-caraglio-credito-cooperativo-filiale-di-asti>

[27] [28] » Banca Nazionale del Lavoro - Agenzia di Asti a Asti (AT)

https://www.paginegialle.it/asti-at/banche/banca-nazionale-del-lavoro-agenzia-di-asti_8937363

[30] [31] » Banco di Desio e della Brianza - Filiale di Asti a Asti (AT)

<https://www.paginegialle.it/asti-at/banche/banco-desio-brianza-filiale-asti>

[33] [34] » Banca Generali - Agenzia di Asti a Asti (AT) | PagineGialle

https://www.paginegialle.it/asti-at/banche/banca-generalis-agenzia-di-asti_8936089

[36] [37] » Banca Valsabbina - Agenzia Asti a Asti (AT) | PagineGialle

<https://www.paginegialle.it/asti-at/banche/banca-valsabbina-societa-cooperativa-per-azioni>

[39] [43] »Farmacia Baronciani a Asti (AT): Orari Apertura e Mappa

https://www.paginegialle.it/asti-at/farmacie/baronciani_9141445



[40] FARMACIA BARONCIANI - ASTI - Orario di apertura

<https://www.farmaciediturno.org/orariofarmacia.asp?idf=1266>

[41] ASTI: FARMACIE DI TURNO

<https://www.farmaciediturno.org/comune.asp?cod=5005&domani=1>

[42] FARMACIA CENTRALE - ASTI - Orario di apertura

<https://www.farmaciediturno.org/orariofarmacia.asp?idf=1267>

[44] DA ANTONIO, Quarto - Ristorante Recensioni & Numero di Telefono

https://www.tripadvisor.it/Restaurant_Review-g13341323-d32778031-Reviews-Da_Antonio-Quarto_Asti_Province_of_Asti_Piedmont.html

[45] Ristoranti vicino Via d'Azeglio Massimo a Asti e dintorni - Virgilio

https://www.virgilio.it/italia/asti/cat/RISTORANTI/vicino_VIA_D'AZEGLIO_MASSIMO.html

[46] [PDF] città di asti ztl - ztm

<https://www.asp.asti.it/wp-content/uploads/2023/02/ztlztmlastm.pdf>

[47] Come arrivare a Via Massimo D'Azeglio, Asti in bus o treno? - Moovit

https://moovitapp.com/index/it/mezzi_pubblici-Via_Massimo_D_Azeglio-Torino-street_10837175-222

[48] »Poste Italiane Spa a Asti (AT): Orari Apertura e Mappa

https://www.paginegialle.it/asti-at/poste/poste-italiane_13

