

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
STIMA:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
RESIDENZIALE (ATR 13)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ATR 13 (Ambito di Trasformazione Residenziale > Documento di Piano > PGT)**

**Attuazione ATR 13 con:** Permessi di Costruire Convenzionato

**Parametri urbanistici:**

Sf	1100,00	mq	Superficie fondiaria
If	1,00	mc/mq	Indice volumetrico fondiario
Qf	30	%	Rapporto di Copertura fondiario
V	1100,00	mc	Volume edificabile
H. max	6,00	m	Altezza fabbricato
Dc min	5,00	m	Distanza dal confine
De	10,00	m	Distanza tra edifici
Ds min	5,00	m	Distanza dalle strade

**Diritti di segreteria titolo abilitativo** (Ambiti di Trasformazione fino a 2000 mq) 350,00 €

**Contributo oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (Art. 16 D.P.R. 380/2001)**

Oneri di Urbanizzazione 1^	2,32	€/mc	Nuova costruzione	2.552,00 €
Oneri di Urbanizzazione 2^	2,87	€/mc	Nuova costruzione	3.157,00 €
Contributo costo di costruzione				13.272,68 €

**Art. 28 - Insedimenti residenziali di versante > Piano delle Regole > PGT**

Ai sensi del comma 2 bis art. 43 della LR 12/2005, gli interventi edilizi comportanti sottrazione di superfici agricole nello stato di fatto, come rappresentate nella Tav. C5, sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari al 5% esclusivamente per la parte di intervento ricadente su dette aree.

5,00% 949,08 €

**Standards urbanistici (Art. 22 L.R. 51/1975)**

26,50	mq/ab	Monetizzazione aree a standards	90,00	€/mq	
1100,00	mc				
150,00	mc/ab				
7,33	ab				
194,33	mq	Aree a standards			
17490,00	€	Monetizzazione aree a standards			17.490,00 €

**Art. 9 - Definizione di alcuni parametri edilizi > NTA > Piano delle Regole > PGT**

**SLP Superficie lorda di pavimento**

E' la somma delle superfici dei singoli piani dell'edificio compresi entro il profilo esterno delle murature perimetrali.

Sono esclusi dal computo della SLP

Le porzioni di fabbricato destinate ad autorimesse, nonché gli accessori senza permanenza di persone, per gli edifici residenziali con intradosso del solaio sporgente dal piano naturale non più di metri 0,80

**Hp Altezza di piano**

L'altezza di piano convenzionale da utilizzarsi per il calcolo del volume, per i piani fuori terra abitabili è di metri 3,00, per i piani interrati o seminterrati è di metri 2,70. Tali altezze sono da intendersi rappresentative dell'altezza compresa tra il pavimento e l'estradosso del solaio.

**V Volume degli edifici**

Il calcolo del volume degli edifici residenziali, sia ai fini della capacità edificatoria dell'area sia ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione, si ricava dalla somma dei prodotti delle SLP di ciascun piano per Hp.

**Nuova costruzione: n. 3 villini a schiera**

mc	mc	num. u.i.	Hp	Sup.	Larg.	Lung. Tot.	Lung.	Lung.	SU	SNR
1100,00	u.i.	2,75	u.i.	u.i.	u.i.	u.i.	piano T	piano 1	Lorda u.i.	Lorda u. i.
	400,00	~ 3,00	3,00	133,33	6,00	22,22	33,00%	66,00%	133,33	44,00
							7,33	14,67	<b>SU</b>	<b>SNR</b>
									Netta u.i.	Netta u.i.
									85,00%	85,00%
									<b>113,33</b>	<b>37,40</b>
									<b>SU</b>	<b>SNR</b>
									Netta tot.	Netta tot.
									340,00	112,20

**Contributo sul costo di costruzione (D. M. 10/5/1977)**

Tipo intervento: **Nuova Costruzione n. 3 villini**

**Tabella 1**

Classi sup.	Alloggi n.	S.u.a.	all'ufficio	Sua / Su	i	Increment.
<= 95				0,000	0	0,000
> 95 <=110				0,000	5,0	0,000
>110 <=130	3	339,99		1,000	15,0	15,000
>130 <=160				0,000	30,0	0,000
>160				0,000	50,0	0,000
<b>S.u. =</b>		<b>339,99</b>			<b>i1= 15,0</b>	

**Tabella 2**

Accessori	S.n.r. mq		Snr / Su	X	Increment.	
Cantine, soffitte, lavatoi, locali termici e simili	0,00	0,00	<= 50	0,000	0,00	
autorimesse	112,20	0,00	>50<= 75	0,000	10,0	
androni e porticati liberi	0,00	0,00	>75<=100	0,000	20,0	
logge e balconi	0,00	0,00	>100	0,000	30,0	
<b>S.n.r. =</b>		<b>112,20</b>	<b>0,00</b>	<b>33,00%</b>	<b>i2= 0,00</b>	

**Tabella 3**

parte RESIDENZIALE			n. caratt.	X	Increment.
S.u. = Sup. utile abitabile		<b>339,99</b>	0	X	-
S.n.r. = Sup. non residenziale		<b>112,20</b>	1,0	0,0	10,0
60 % di S.n.r. = Sup. ragg.	60,00%	<b>67,32</b>	2,0	0,0	20,0
S.c. = Sup. Complessiva	0,00	<b>407,31</b>	3,0	0,0	30,0
			4,0	0,0	40,0
			5,0	0,0	50,0
				<b>i3= 0,00</b>	

**parte COMMERCIO/TERZIARIO**

S.n. = Sup. netta		
S.a. = Sup. accessoria		
60 % di S.a. = Sup. ragg.	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
S.t. = Sup. totale	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
		<b>0,00</b>

meno di 50000 abitanti	CLASSE EDIFICIO	Nuova edificazione	Ristrutturazione
	I-II-III	6 %	5 %
	IV-V-VI-VII-VIII	8 %	6 %
	IX-X-XI	18 %	10 %
	commerciali	8 %	8 %
	turistiche	8 %	8 %
	direzionali	8 %	8 %

**caratteristiche di tabella 4**

più di un ascensore per scala
scala di servizio non prescritta
altezze interne maggiori di 270
piscina
alloggio custode per meno di 15 unità

<b>i1+i2+i3= i=</b>	<b>15,0</b>	Classe	M.% maggiorazione
		III	10,0

S.c. + S.t. = mq	407,31	(solo se S.t. <= S.u. x 25 %)
Superficie di calcolo	0,00	

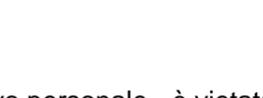
**CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE (al mq):**

- B) RESIDENZIALE
- C) MAGGIORATO = B x (1 + M / 100)
- D) EDIFICIO = (Sc + St se inf.al 25 %) x C

**CONTRIBUTO:**

costo di costruzione determinato come da prospetto ministeriale  
 percentuale di costo determinato dalla Regione  
 quota di contributo risultante

€ 493,73
€ 543,10
€ 221.211,28
€ 221.211,28
6,00%
€ 13.272,68



**Stima ATR 13**
**Valore di mercato** n. 3 villini a schiera

Osservatorio del Mercato Immobiliare Anno 2023 Semestre 2, zona extraurbana, destinazione residenziale

Valore di mercato abitazioni €/mq	950,00 €		
Valore di mercato autorimesse €/mq	610,00 €		
Valore di mercato n. 3 abitazioni	379.990,50 €		
Valore di mercato n. 3 autorimesse	80.520,00 €		
<b>Totale</b>	<b>460.510,50 €</b>		<b>460.510,50 €</b>

**Costo di Costruzione** Edilizia residenziale di tipo medio (dati DEI Tipografia del Genio Civile)

Costo di costruzione €/mq (S.L.P.)	715,00 €		
Costo di costruzione €/mc (Vuoto per Pieno)	238,33 €		
Costo di costruzione di n. 3 villini a schiera			
Abitazioni (1100 mc)	262.166,67 €		
Autorimesse (357 mc)	85.085,00 €		
<b>Totale</b>	<b>347.251,67 €</b>	-1	<b>347.251,67 €</b>

**Diritti, oneri e costi comunali** Permessi di Costruire Convenzionato

Diritti di segreteria (comunali)	350,00 €		
Oneri di Urbanizzazione 1^	2.552,00 €		
Oneri di Urbanizzazione 2^	3.157,00 €		
Contributo costo di costruzione	13.272,68 €		
Maggiorazione % Contributo per sottrazione aree agricole	949,08 €		
Monetizzazione aree a standards	17.490,00 €		
<b>Totale</b>	<b>37.770,76 €</b>	-1	<b>37.770,76 €</b>

Vedere pagina 1 e 3

**Totale Generale**
**75.488,07 €**