

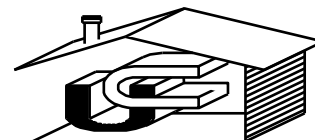
TRIBUNALE DI TERNI

Procedura di Liquidazione Giudiziale



STUDIO TECNICO CASALI

Via Alberto Mario n. 29/A - 05100 Terni - Tel. 0744.406293
E-mail: studiocasali@gmail.com



Geometra
UMBRO CASALI

P.Iva 00130450554 - C.F. CSL MBR 44A30 F844H

Geometra
PAOLO CASALI

P.Iva 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

Procedura N°: **13/2026 L.G. - G.D. Dott.ssa Claudia TORDO CAPRIOLI**

Curatori: **Dott. Francesco ANGELI - Avv. Renato FERRARA**

Perito: **Geometra Paolo CASALI**

Oggetto: **C.T.U.
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA
TERRENI EDIFICABILI**



timbro

Terni li, **06.07.2026**

Il Perito: Geometra PAOLO CASALI

Terni, 06/07/2026

PERIZIA TECNICA E DI STIMA VALORE DI MERCATO TERRENI

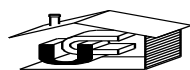
Il sottoscritto **Geometra Paolo CASALI** nato a Terni il 24/09/1970, con studio tecnico in Terni Via Alberto Mario n. 29/A, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Terni al n° 819 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni con il n° 50, ha ricevuto incarico dal **Dott. Francesco ANGELI** e dall'**Avv. Renato FERRARA** quali Curatori della Procedura di Liquidazione Giudiziale iscritta al N. 13/2026 R.L.G. del Tribunale di Terni, di redigere una Perizia Tecnica e Stima del valore attuale di mercato di Terreni edificabili siti in Comune di Terni (TR) di proprietà della Società ...OMISSIS... con sede in Terni (TR) C.F./P.Iva ...OMISSIS...

La Procedura di Liquidazione Giudiziale in oggetto N. 13/2026 R.L.G. riguarda la Società ...OMISSIS... con sede in Terni (TR) Via della Bardesca n. 2 C.F./P.Iva ...OMISSIS...

I Terreni oggetto della presente stima sono ubicati in zona semicentrale della Città, tra la Strada di Santa Filomena, Via XX Settembre, Viale Giovanni Prati e il Fiume Nera e sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Terni al **Foglio 113** con le **P.lle 589, 590, 591, 592, 593, 594, 629**.

Gli stessi hanno una estensione e una superficie complessiva pari a **42.644 mq.** e sono pervenuti in proprietà alla Società ...OMISSIS... con Atto di Cessione di Ramo d'Azienda a rogito Notaio Elio Casalino di Roma Rep. n. 54241 del 24/07/2023, dalla Società ...OMISSIS...

Le aree in oggetto, di significativa estensione, in base al vigente P.R.G. Piano Regolatore Generale del Comune di Terni approvato con D.C.C. n. 307 del 15/12/2008, alla Variante Parziale al P.R.G. Parte Operativa approvata con D.C.C. n. 244 del 29/10/2012 e alla Variante presentata e approvata con D.D. della



Regione Umbria n. 11253 del 04/11/2022 e D.D. Lavori Pubblici del Comune di Terni n. 2088 del 23/07/2025, sono individuate e identificate nel Comparto denominato “**3 - Ternanello**”



e risultano essere classificate per gran parte, ovvero per una superficie pari a circa 34.825 mq., in **Zona “F” attrezzature sanitarie ed assistenziali** con la sigla **F3(3)** normata dall'Art. 115 delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Il detto Articolo, per il Comparto in oggetto denominato “Ternanello”, prevede quanto segue:

1) PROCESSO DI ATTUAZIONE

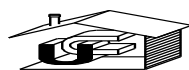
Intervento edilizio diretto con atto d'obbligo

2) TIPI EDILIZI AMMESSI

Complessi edilizi ad uso Sanitario

3) DESTINAZIONI D'USO

Con riferimento art. 10 NTA PRG Destinazioni per servizi pubblici ed attività di interesse generale:



33) a) Servizi socio-sanitari del tipo grandi strutture sanitarie (quali ospedali, aziende ospedaliere, case di cura, RSA, case protette) poliambulatori - cliniche

4) INTERVENTO EDILIZIO

Nuova edificazione

5) QUANTITA' REALIZZABILI

L'indice di utilizzazione fondiaria (UF) è pari a 0,60 mq/mq (vedi comma 4)

6) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Piani fuori terra N° 6. Tutti i parametri dovranno essere definiti nel progetto comunque nel rispetto delle norme vigenti.

7) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Nel rispetto del R.R. n. 2/2015

8) PARAMETRI AMBIENTALI

Nel rispetto del R.R. n. 2/2015 e Legge Regionale n. 1/2015 Permeabilità come art. 33 R.R. n. 2/2015 A = 20 alberi/ha. Ar = 40 arbusti/ha

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

È consentita la realizzazione di corti interne per illuminazione e ventilazione ambienti di lavoro, purché la distanza fra le pareti fronteggianti sia superiore a ml.3.

Le superfici destinate a GV e Strada, interne al comparto devono essere cedute alla A.C. o asservite all'uso pubblico.

Per una parte (la zona posta a Nord verso il Fiume Nera), ovvero per una superficie pari a circa 7.755 mq., in Zona "GV" Aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, per lo sport normata dall'Art. 149 delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Il detto Articolo prevede quanto segue:

1. Zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici attrezzati e di strutture coperte e scoperte per lo sport.
2. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, spogliatoi, impianti per lo sport.
3. Per gli impianti esistenti, si prende atto della presenza, al loro interno, di strutture destinate ad attività paracicettive, ricreative e culturali; tali destinazioni potranno essere mantenute ed integrate anche in caso di ristrutturazione degli stessi.
4. In attesa dell'attuazione del piano, per gli edifici ad uso residenziale inclusi in tali zone e



preesistenti alla data di adozione dello stesso, qualora sia precisamente documentata e motivata l'esigenza di opere di adeguamento di carattere igienico-sanitario, sono consentiti gli interventi strettamente finalizzati a dotare gli edifici dei servizi necessari per una cubatura massima pari al 15% dell'esistente; non è consentito alcun altro tipo di ampliamento.

5. Il Piano si attua per intervento diretto. Il parco urbano del Nera dovrà essere oggetto di un piano attuativo unitario esteso anche alle aree classificate verde pubblico costeggianti il fiume e relative parti degli affluenti.

6. Nelle aree destinate a verde attrezzato e strutture coperte e scoperte per lo sport non ancora utilizzate è ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza. Nel caso in cui l'intervento dei privati sia già stato realizzato o sia in corso di realizzazione ma necessiti di ampliamenti o integrazioni sostanziali, la prescrizione di riferimento è il comma 3 che consente anche la permanenza e l'integrazione delle attività esistenti. Per questi casi l'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nei successivi commi senza necessità di convenzionamento degli stessi. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

6.1. Sono ammessi interventi di nuova edificazione.

- UF: per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)

" " " scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)

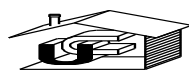
Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice di UF 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.

- Distanze dai confini e dalle strade pari all'altezza con un minimo di 5.00 ml.

- Parcheggi: 1.00 mq./5.00 mq. per gli impianti scoperti e 1.00 mq./10.00 mc. per quelli coperti e comunque non inferiore alle leggi vigenti.

7. In sede di attuazione del verde pubblico previsto nell'area dello Staino in sostituzione dell'attuale vivaio si dovranno rispettare i caratteri geofloroambientali dell'area.

E per una minima parte (la zona posta a Ovest a confine con la Strada di Santa Filomena), ovvero per una superficie pari a circa 64 mq., in Zona "S" destinata alle infrastrutture di trasporto e viabilità, ovvero nel caso specifico destinata all'allargamento della Strada di Santa Filomena, normata dall'Art. 152 delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

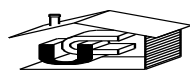


Sulla base di tali destinazioni urbanistiche, in particolare riguardo alla Zona identificata con la **sigla F3(3)** normata dall'Art. 115 delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., **dove è possibile la realizzazione di Servizi pubblici ed attività di interesse generale ovvero un complesso per attrezzature sanitarie polispecialistiche, la potenzialità edificatoria sviluppata dai Terreni risulta essere pari a complessivi 20.895 mq. che corrispondono a circa 62.685 mc.**

A tal proposito, lo scrivente Perito ritiene importante e doveroso evidenziare che ai fini della realizzazione del Complesso per attrezzature sanitarie polispecialistiche sui Terreni in oggetto, il Comune di Terni ha emesso un Provvedimento di natura dichiarativa costituito dalla Determinazione Dirigenziale N. 2088 del 23/07/2025, con la quale è stata fatta la presa d'atto del sopraggiunto superamento delle condizioni/prescrizioni contenute nei pareri, concerti, nulla osta o altri atti di assenso o dissenso, comunque denominati, di cui alla Determinazione Direttoriale n. 11253 del 04/11/2022 (P.G. Comune di Terni n. 175344 del 07/11/2022) della Regione Umbria, di motivata conclusione positiva con prescrizioni e condizioni della conferenza di servizi decisoria del progetto definitivo per la valorizzazione, gestione, in condizioni di equilibrio economico-finanziario, dello Stadio Libero Liberati di Terni" CUP F45B22000500007.

Il tutto sulla scorta e a seguito:

-della presentazione della documentazione e degli elaborati del progetto dell'edificio destinato ad attività socio-sanitarie, che prevede nr. 80 posti letto da destinare al privato accreditato/convenzionato, con distribuzione dei posti letto nelle discipline di Ortopedia, Chirurgia Generale, Oculistica, Otorinolaringoiatria e Riabilitazione e rieducazione funzionale (Art. 8 quater D. Lgs. 502/1992 e ss.mm.ii.) e nr. 42 posti letto del privato autorizzato (Art. 8 ter D. Lgs. 502/1992 e ss.mm.ii.), oltre al preliminare del Contratto di comodato d'uso per tutta la durata del Contratto di Concessione (Convenzione) dell'area dove è prevista la realizzazione dell'edificio per attività socio-sanitarie, concesso dall'attuale proprietario ...OMISSIS... al proponente;

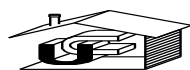


-della presentazione della documentazione e degli elaborati del progetto dell'edificio destinato ad attività socio-sanitarie, che prevede nr. 80 posti letto da destinare al privato accreditato/convenzionato, con distribuzione dei posti letto nelle discipline di Ortopedia, Chirurgia Generale, Oculistica, Otorinolaringoiatria e Riabilitazione e rieducazione funzionale (Art. 8 quater D. Lgs. 502/1992 e ss.mm.ii.) e nr. 42 posti letto del privato autorizzato (Art. 8 ter D. Lgs. 502/1992 e ss.mm.ii.), oltre al preliminare del Contratto di comodato d'uso per tutta la durata del Contratto di Concessione (Convenzione) dell'area dove è prevista la realizzazione dell'edificio per attività socio-sanitarie, concesso dall'attuale proprietario ...OMISSIS... al proponente;

-del deposito dello schema del Contratto di Concessione (Convenzione), di cui al Verbale di concordamento del 18.07.2025, al Segretario comunale e p.c. al Direttore Generale di cui alla nota del 23.07.2025 - Prot. 119653, schema aggiornato a seguito dell'entrata in vigore dal 1° gennaio 2023 del D. Lgs. 38/2021 e dell'evoluzione societaria del proponente Società ...OMISSIS... conseguente alla vendita della medesima Società ad altro operatore economico con esclusione dei diritti di proprietà del terreno dove il progetto definitivo in oggetto prevede la costruzione dell'immobile di cui al comma 2, art. 4 del D. Lgs. 38/2021;

-del deposito dello schema del Contratto di Concessione (Convenzione) aggiornato, nella considerazione che con D.C.C. n. 82 del 04.07.2022 lo stesso Consiglio Comunale ha proceduto all'approvazione della Variante semplificata allo strumento urbanistico, allora vigente, del Progetto definitivo per la *"Riqualificazione, valorizzazione, gestione, in condizioni di equilibrio economico-finanziario dello stadio di Terni Libero Liberati"*.

E la suddetta Determinazione Dirigenziale N. 2088 del 23/07/2025 di presa d'atto dell'avvenuto espletamento (attuazione) delle modifiche/aggiornamenti apportate/i al progetto, in ottemperanza e superamento delle condizioni/prescrizioni contenute nei pareri, concerti, nulla osta o altri atti di assenso o dissenso, comunque denominati di cui alla stessa D.D. n. 11253/2022, **costituisce Titolo Abilitativo efficace per la realizzazione della struttura sanitaria** unitamente agli elaborati aggiornati del progetto della medesima struttura sanitaria, come specificato al Punto 6 della Pagina n. 16 della Determina.



Il Mercato immobiliare locale

Terni, con una popolazione di 106.793 abitanti, è il capoluogo dell'omonima provincia. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro città, Vocabolo Valenza, Rivo, Gabetta, Collescipoli, Marmore, Piediluco, Papigno.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è il Centro Città con oltre 896 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Come è ragionevole aspettarsi, si tratta di una città estremamente importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 34% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

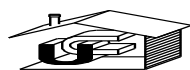
In totale sono presenti in città 3.193 annunci immobiliari, di cui 2.629 in vendita e 564 in affitto, con un indice complessivo di 29 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'O.M.I. l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (13) zone a Terni è compreso in tutta la città tra 540 €/m² e 1.445 €/m² per la compravendita e tra 3,2 €/m² mese e 7,8 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.080 €/m²) è di circa il 6% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.150 €/m² ed è invece di circa il 3% superiore alla quotazione media provinciale (1.040 €/m²).

I prezzi a Terni sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la città è compreso tra 730 €/m² e 1.370 €/m² nel 60% dei casi.

Terni è una tra le città italiane con una popolazione compresa tra 100.000 e 500.000 abitanti, con i prezzi degli appartamenti più bassi in assoluto: circa 1.075 €/m², cioè circa il 76% in meno rispetto ai prezzi medi a Firenze e circa il 19% in più rispetto ai prezzi medi a Reggio di Calabria, che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia.



Nel corso del mese di Giugno 2026, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Terni è stato più alto nella zona Tuillo, Villa Palma, Piedimonte, con € 1.265 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Borgo Bovio, Brin con una media di € 804 al metro quadro.

Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Terni è stato più alto nella zona Polymer, Collescipoli, Maratta, Sabbione, con € 8,42 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona Cospea, San Giovanni, Città Giardino con una media di € 6,65 al mese per metro quadro.

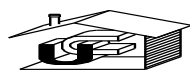
Il Metodo di valutazione adottato

Per la valutazione del Valore di Mercato dei Terreni oggetto di analisi, è stato utilizzato il metodo comparativo ai valori di mercato.

La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Sono stati presi in considerazione i valori immobiliari di Terreni e Aree dalle caratteristiche funzionali simili o assimilabili a quelli oggetto della valutazione, in recenti trattative di compravendita nella zona.

A tal fine è stata esperita una accurata indagine economica la quale, come fonte principale, si è avvalsa delle domande e delle offerte di operazioni immobiliari tra le più ricorrenti e trattate sul mercato locale, nonché di effettivi scambi e quindi Atti di Compravendita realmente avvenuti e stipulati sulla "piazza" di Terni e Comuni limitrofi, secondo gli standard internazionali e quindi il **metodo M.C.A.** (Market Comparison Approach) che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento



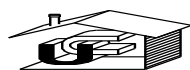
di mercato dell'immobile da valutare.

I dati desunti da tutte le operazioni e quelli ancora attinti dalle più note Agenzie Immobiliari e dalle principali "Fonti" (O.M.I. Agenzia delle Entrate e Listino/Borsino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio), offrono comunque e sempre, prezzi o valori globali che il Perito è demandato ad interpretare per trarne le più coerenti deduzioni parametriche utili a predisporre una idonea scala di mercato.

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato, e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq. che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei Terreni somiglianti a quelli in oggetto, che si trovano in simile contesto ed aventi simili caratteristiche.

Per quanto concerne la determinazione del prezzo al mq. riguardo la porzione edificabile ricadente in Zona F3(3) attrezzature sanitarie ed assistenziali normata dall'Art. 115 delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., avente una superficie pari a 34.825 mq. e una potenzialità edificatoria pari a 20.895 mq. corrispondente a 62.685 mc., lo scrivente Perito ha inoltre preso come riferimento "ufficiale", i dati riportati dal **"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria"**, accertati presso la Borsa Immobiliare - 1° Trimestre 2026 (ultimo disponibile), redatto dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia, i dati e le analisi riportati dal "Borsino Immobiliare", nonché i dati riportati dall'**O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio** - 2° Semestre 2025 (ultimo disponibile).

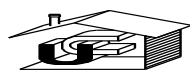
Sulla base dei dati rilevati e acquisiti; tenuto conto dello stato e caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei Terreni in oggetto; della loro peculiare ubicazione; della zona nella quale ricadono, completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi e infrastrutture nonché servita da diverse strade e quindi facilmente e comodamente accessibile con qualsiasi mezzo; della loro orografia totalmente pianeggiante; dell'ottimo contesto comunque di pregio rispetto ad altre zone della Città e quindi



della loro alta appetibilità commerciale rispetto ad altri lotti simili ma posti in altre zone; considerata comunque la loro particolare, specifica ed esclusiva destinazione urbanistica, le quotazioni afferenti alle Aree e Lotti di Terreno edificabili siti nel Comune di Terni ed assimilabili a quelli da valutare, sono molto variabili e comprese tra €. 30,00 ed €. 100,00 al metro cubo in funzione della localizzazione, del grado di urbanizzazione, dell'accessibilità, orografia e della domanda di mercato.

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente Perito, che, in considerazione del fatto che ad oggi non è dato sapere né si è a conoscenza dei contenuti e di eventuali prescrizioni, condizioni e/o limitazioni inerenti il Contratto di Concessione e quindi l'apposita Convenzione che dovrà essere stipulata dal Soggetto attuatore con il Comune di Terni per la realizzazione dell'intervento edificatorio previsto, costituito da un nuovo Complesso edilizio per attrezzature sanitarie polispecialistiche e assistenziali (RIF: Determina Dirigenziale del Comune di Terni n. 2088 del 23 Luglio 2025), **ritiene ragionevole adottare un valore unitario “prudenziale” e cautelativo pari a Euro 30,00= al metro cubo**, attestandosi praticamente sull'importo minimo previsto dal Listino Immobiliare edito dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia.

Per quanto concerne invece le altre due porzioni non edificabili, aventi una destinazione di P.R.G. “GV” - Aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, per lo sport per una superficie pari a circa 7.755 mq. e l'altra “S” – Viabilità per una superficie pari a circa 64 mq., le stesse ai fini della stima vengono assimilate ad un terreno agricolo/orto urbano perché di fatto non risultano essere edificabili. Pertanto, per la determinazione del valore al mq. o ettaro, è stato tenuto in considerazione il combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int., quindi sia dei valori della Tabella dei V.A.M. - Valori Agricoli Medi per l'anno 2026, redatta dalla Commissione Regionale Espropri per la determinazione dell'indennità di espropriazione (L.R. N. 1/2015 del 21/01/2015, art. 230 6° comma



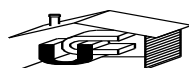
lettera f), pubblicata sul B.U.R. della Regione Umbria, Supplemento Ordinario n. 2 Serie Generale n. 9 del 25/02/2026, tenendo conto che gli stessi, proprio per la loro natura (fini espropriativi), sono da considerare normalmente posti al di sotto delle quotazioni di mercato correnti nelle libere trattative di compravendita dal 10% al 20% a seconda del tipo di coltura; sia dei valori di mercato per l'anno 2025 riportati nella rivista specializzata pubblicata dall'EXEO alla quale è attribuita grande attendibilità a livello scientifico-estimativo.

La ponderazione del valore di mercato, come sopra definito con i V.A.M., è rispondente alla necessità di ottenere quotazioni attendibili e realistiche. Sono stati esclusi i valori che scaturiscono dal reddito agrario e dominicale ed il criterio dei valori fondiari medi.

Pertanto, a seguito delle specifiche indagini esperite e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei Terreni in oggetto (ubicazione, estensione, giacitura, esposizione, natura del terreno, caratteristiche del soprassuolo, panoramicità, distanza dalle vie di collegamento principali, ecc.) lo scrivente ha determinato per l'anno 2026 ovvero all'attualità, un valore pari ad **Euro/mq 3,00=**.

M.C.A. - Comparabili di mercato di Terreni Edificabili simili posti nella zona e nel Comune

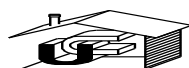
DESTINAZIONE D'USO	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE/ CUBATURA	PREZZO DI VENDITA	€/MQ	€/MC
Terreno Edificabile	Cesure - Via Irma Bandiera	13.633 mq 13.633 mc	€ 990.000	72,60	72,60
Terreno Edificabile	Maratta - Sabbione	5.000 mq	€ 350.000	70,00	---
Terreno Edificabile	Maratta - Sabbione	6.500 mq	€ 690.000	106,00	---
Terreno Edificabile	Gabelletta - Via Omega	7.747 mq 8.827 mc	€ 612.000	79,00	69,30

Le quotazioni immobiliari emanate dal Listino Immobiliare Umbria - 1° Trimestre 2026

50

LISTINO IMMOBILIARE 1° Trimestre 2026

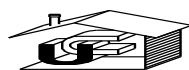
TERNI		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	2.100	2.800	1.400	1.900	800	1.300	600	800
	Centro	2.100	2.700	1.300	1.600	900	1.150	600	900
	Semicentro	2.000	2.400	1.100	1.300	800	1.050	500	700
	Periferia	1.550	2.200	800	1.000	600	800	400	550
	Zona agricola	1.000	1.600	600	700	500	600	300	400
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	1.050				1.900			
	Centro	850				1.400			
	Semicentro	650				1.300			
	Periferia	450				1.100			
UFFICI	Centro storico	850				1.300			
	Centro	950				1.400			
	Semicentro	450				800			
	Periferia	350				700			
CAPANNONI	Artigianale Industriale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
		600	750	400	500	250	350		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		30/m³				100/m³			
TERRENI AGRICOLI		2.500/Ha				20.000/Ha			

**V.A.M. Valori Agricoli Medi pubblicati dalla Regione Umbria il 25/02/2026**

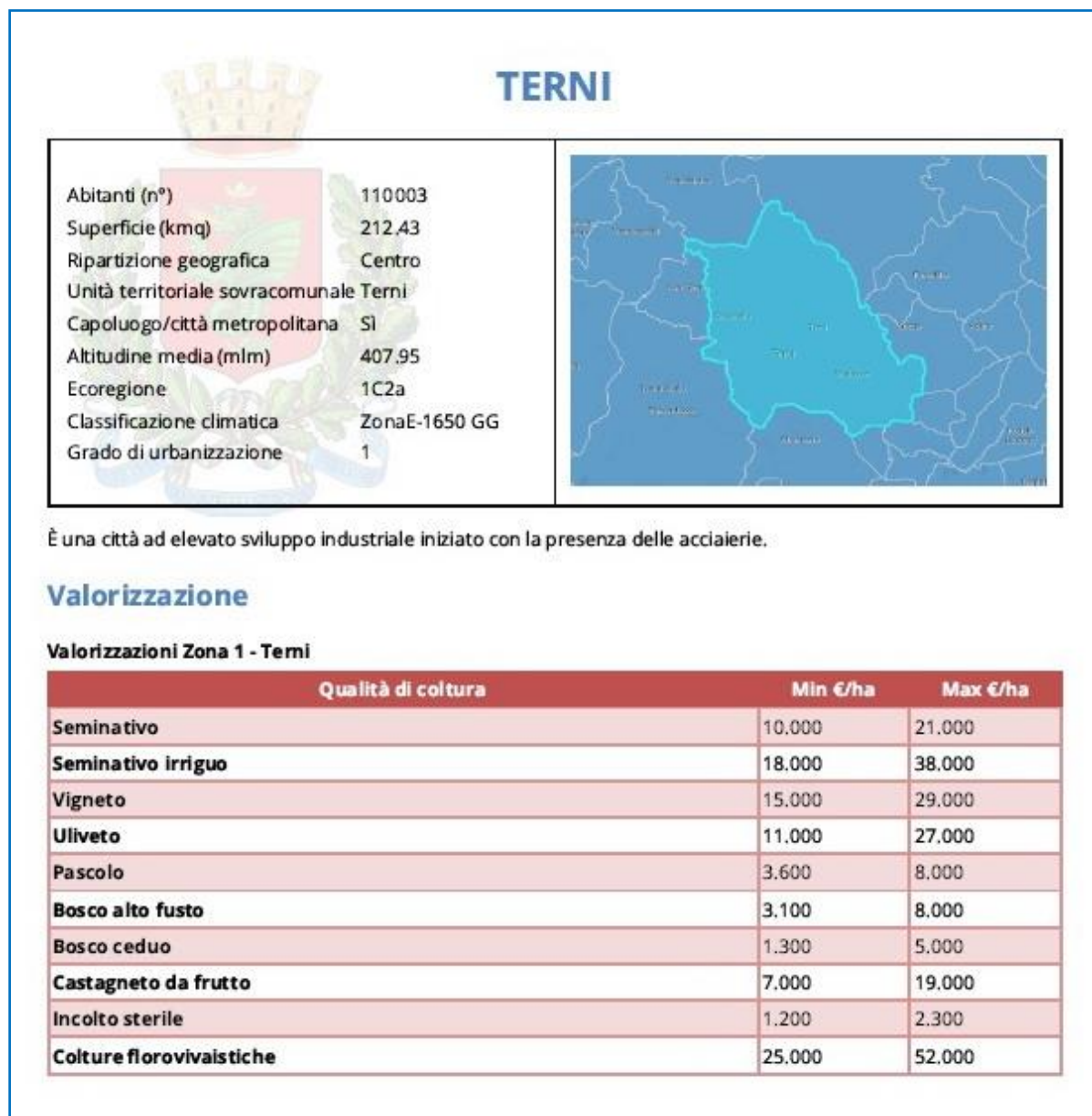
12

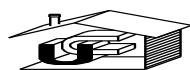
Supplemento ordinario n. 2 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 9 del 25 febbraio 2026

REGIONI AGRARIE	Reg.Agr.n°4 Val medi HA Colline del Tevere Boschi	Reg.Agr.n°5 Val medi HA Colline di Terni	Reg.Agr.n°6 Val medi HA Colline del Basso Nera
COMUNI	Alviano Attigliano Boschi Giove Guarda Lugnano in Teverina Montecchio Penna in Teverina	Acquasparta Montecastrilli Sangemini Stroncone Terni Avigliano Umbro	Amelia Cervi dell'Umbria Narni Otricoli
1 - SEMINATIVI DI PIANURA:			
1a. Orti irrigui	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
1b. Seminativi irrigui	€ 28.000,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00
1c. Seminativi irrigabili	€ 21.000,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00
1d. Seminativi	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00
2 - SEMINATIVI DI COLLINA:			
2a-1. Seminativ. Collina A	€ 13.000,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00
2a-2. Seminativ. Collina B	€ 13.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
2a-3. Seminativ. Collina C	€ 11.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
2b. Seminativi di collina extramarginali	€ 6.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
3 - VIGNETI			
3a. Classe A.	€ 30.000,00	-	€ 30.000,00
3b. Classe B.	€ 25.000,00	€ 20.000,00	€ 25.000,00
3c. Classe C.	€ 20.000,00	€ 18.000,00	€ 20.000,00
3d. Vigneti	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
4 - OLIVETI			
4a. Classe A.	€ 24.000,00	-	€ 24.000,00
4b. Classe B.	€ 22.000,00	€ 19.500,00	€ 22.000,00
4c. Classe C.	€ 19.500,00	€ 17.500,00	€ 19.500,00
4d. Oliveti non produttivi	€ 11.000,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00
5 - FRUTTETI	€ 34.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
6 - COLTURE ARBOREE LEGNOSE SPECIALIZZATE	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
7 - PASCOLI NATURALI E SPONTANEI	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
8 - PASCOLI ARBORATI	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
9 - INCOLTI E TARE PRODUTTIVE	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
10 - BOSCO CEDUO	-	-	-
10a. Bosco ceduo misto	€ 3.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
10b. Cedui di castagno	€ 5.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
11 - BOSCO ALTO			
11a. Fustale di conifere	€ 2.000,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
11b. Boschi alti di latifoglie	€ 4.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
12 - BOSCHI RIPARIALI	€ 2.000,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00



Quotazioni dei Valori di Mercato dei Terreni Agricoli pubblicati dalla EXEO per l'anno 2025



**LA VALUTAZIONE**

Terreni Edificabili siti nel Comune di Terni della superficie complessiva pari a 42.644 mq Catasto Terreni - Foglio 113 P.Ile 589, 590, 591, 592, 593, 594, 629				
DESCRIZIONE	SUPERFICIE	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA	€/MC - €/MQ	VALORE
Area edificabile ricadente in Zona di P.R.G. F3(3) <i>"attrezzature sanitarie ed assistenziali"</i> con I.F.= 0,6 mq/mq e altezza max 6 piani	34.825 mq	20.895 mq 62.685 mc	€. 30,00 al mc	€ 1.880.550,00
Area non edificabile ricadente in Zona di P.R.G. GV <i>"aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, per lo sport"</i>	7.755 mq	nessuna	€. 3,00 al mq	€ 23.265,00
Area non edificabile ricadente in Zona di P.R.G. S <i>"aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, per lo sport"</i>	64 mq	nessuna	€. 3,00 al mq	€ 192,00
VALORE TOTALE TERRENI OGGETTO DI STIMA				€ 1.904.007,00

In relazione a quanto sopra esposto, ne deriva che il più probabile valore di mercato dei Terreni edificabili oggetto della presente stima è, arrotondato, pari a

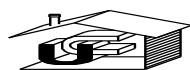
Euro 1.900.000,00 (Unmilionenovecentomila/00)

Formalità pregiudizievoli ed eventuali gravami

A seguito di specifiche ricerche, accertamenti e Visure Ipotecarie effettuate dallo scrivente Perito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, è stato accertato che sui Terreni oggetto della presente Perizia di stima non sono presenti Formalità pregiudizievoli e/o gravami (Iscrizioni e Trascrizioni), vincoli e oneri giuridici, né - ad oggi - atti di asservimento urbanistico.

Sono solo presenti e Trascritte:

-una Servitù perpetua di Elettrodotto a favore di A.S.M. Azienda Speciale Multiservizi di Terni (TR) C.F./P.Iva 00693630550 di cui alla **Nota di Trascrizione**



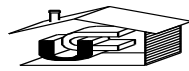
N. 6457 R.P. del 28/09/2000 sulla ex P.Ila 418 del Foglio 113 (oggi soppressa) per la realizzazione della Linea 20 Kw denominata “Froscianti-Villafranca, con possibilità di effettuare i relativi lavori di manutenzione, sorveglianza ed esercizio lungo il tracciato della percorrenza di metri lineari 175 (centosettantacinque) per la parte interrata e 250 (duecentocinquanta) per la parte aerea;

-una Servitù di Distanza reciproca a favore e contro il Sig. ...OMISSIS..., il Sig. ...OMISSIS... e la Società ...OMISSIS... con sede in Terni (TR) C.F./P.Iva ...OMISSIS..., di cui alla **Nota di Trascrizione N. 7646 R.P. del 16/10/2003** sulla ex P.Ila 418 del Foglio 113 (oggi soppressa);

-una Servitù di Passaggio Pedonale e Carrabile a carico del Terreno acquistato dalla Società ...OMISSIS... con sede in Terni (TR) C.F./P.Iva ...OMISSIS... distinto con la ex P.Ila 473 del Foglio 113 (oggi soppressa) e a favore della parte venditrice Sigg.ri ...OMISSIS... e ...OMISSIS... sulle P.Ile 474(ex 418/b), 475 (ex 418/c) e 476, di cui alla **Nota di Trascrizione N. 7349 R.P. del 03/10/2003**;

-un Contratto Preliminare di Compravendita stipulato di recente, tra l'attuale Società proprietaria ...OMISSIS... con sede in Terni (TR) C.F./P.Iva ...OMISSIS... (parte promittente venditrice) e la Società ...OMISSIS... con sede in Roma (RM) C.F./P.Iva ...OMISSIS... (parte promissaria acquirente), a rogito Notaio Gianluca Anderlini di Roma Rep. n. 57987 del 15/09/2025, di cui alla **Nota di Trascrizione N. 8176 R.P. del 25/09/2025**.

Per maggiori dettagli si rimanda alle Visure Ipotecarie di verifica e aggiornamento effettuate dallo scrivente Perito, che vengono allegate alla presente Relazione sotto l'**Allegato “E”**.



Ritenendo di avere compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del Codice di Procedura Civile, ringraziando gli Ill.mi Curatori nelle persone del Dott. Francesco ANGELI e dell'Avv. Renato FERRARA per la fiducia accordatami e il mandato conferitomi, rassegno la presente Perizia Tecnica e Stima costituita da **nr. 18 Pagine** e da **nr. 6 Allegati**, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Terni lì, 6 Luglio 2026

Il C.T.U.

Geometra Paolo Casali





ELENCO DEGLI ALLEGATI:

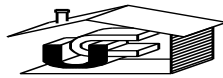
- A)** -Estratto di Mappa Catastale con evidenziati i Terreni oggetto di stima
- B)** -Visure Catastali dei Terreni attuali e storiche (OMISSIS)
- C)** -Copia Titolo di provenienza dei Terreni alla Società attuale proprietaria (Atto a rogito Notaio Elio Casalino di Roma Rep. n. 54241 del 24/07/2023) (OMISSIS)
- D)** -Stralcio del P.R.G. Piano Regolatore del Comune di Terni indicante la destinazione urbanistica dei Terreni oggetto di procedura e stima e N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione
- E)** -Visure Ipotecarie di verifica e aggiornamento effettuate dal C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni sui Terreni oggetto di procedura e stima (OMISSIS)
- F)** -Documentazione Fotografica dei Terreni oggetto di procedura e stima

Terni lì, 6 Luglio 2026

Il C.T.U.

Geometra Paolo Casali





STUDIO TECNICO CASALI

Via Alberto Mario n. 29/A 05100 Terni (TR) - Tel/Fax 0744.406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSLPLA70P24L117C

E-Mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.D. - Dott.ssa Claudia TORDO CAPRIOLI

Procedura di Liquidazione Giudiziale iscritta al N. **13/2026** L.G.

Sentenza N. 17/2026 del 17/04/2026

Società ...OMISSIS...

Allegato "A"

Estratto di Mappa Catastale

E=15000

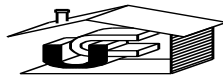
N=70300

Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOMENICO D'AMICO

Vis. tel.



7 Particelle: 589, 590, 591, 592, 593, 594, 594, 629



STUDIO TECNICO CASALI

Via Alberto Mario n. 29/A 05100 Terni (TR) - Tel/Fax 0744.406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSLPLA70P24L117C

E-Mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.D. - Dott.ssa Claudia TORDO CAPRIOLI

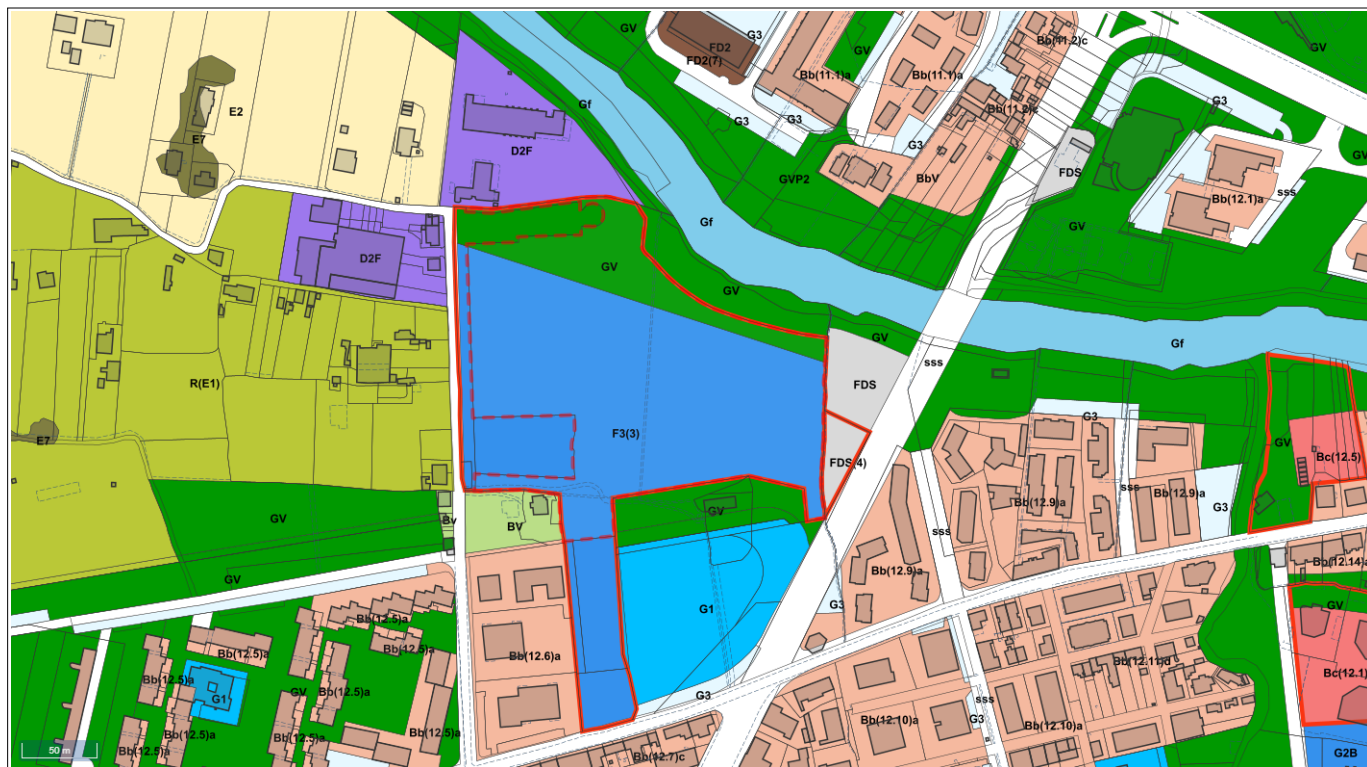
Procedura di Liquidazione Giudiziale iscritta al N. 13/2026 L.G.

Sentenza N. 17/2026 del 17/04/2026

Società ...OMISSIS...

Allegato “D”

**Stralcio del P.R.G. Piano Regolatore del Comune di
Terni indicante la destinazione urbanistica dei
Terreni oggetto di Procedura e N.T.A.**



Interrogazione coordinata: 2325957.78, 4714224.15

Scala 1:5000

Tavola A - Zonizzazione

Zone di piano regolatore: [F3(3)] (art. 115)

Comparti (art. 20)

Tavola B - Modalità di attuazione

Perimetro aree centrali (art. 132)

Piani Attuativi approvati: [325] (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

Edificabilità condizionata classe B - rischio idraulico (art. 35)

Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [II] (art. 32)

Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree

Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)

Tavola 7.2 - Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati

Rischio idraulico molto elevato – FIUME NERA (art. 35-36) da PST valido dal dic. 1999 al 1° aprile 2006 (art. 35-36)

PAI Fasce reticolo principale (DS 178/2025 - BUR avv.conc.40/2025): [C] (art. s19)

Piano tutela acque 2016-2021

Aree di salvaguardia delle captazioni - Zone Protezione (art. tav14RR)

Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [3] Monetizzazione zona 3 (art. monetizz)

Varianti al Piano Operativo: [02-OP-051] (art. var_02-OP-051)

Varianti al Piano Operativo: [03-OP-126] PROGETTO DEFINITIVO: VALORIZZAZIONE, GESTIONE, IN CONDIZIONI DI EQUILIBRIO

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_no] Zone escluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_no)

Adeguamento articolo 1 al DPAC (art. var03OP124)

PAI Fasce reticolo principale (DS 258/2023) - superato: [C] (art. s19)

PAI ex Fasce reticolo principale valide dal 1/4/2006 al 23/11/2023: [FASCIA B] (art. s19)

Adeguamento a normative nazionali e regionali (art. 03-OP-080)

Piano del Commercio

Ambito di rigenerazione urbana (art. commercio_tav16)

Localizzazione strutture: [5(2)] Strutture di vendita fino a M2 (art. strutt_5(2))

Programmazione commerciale: [5(2)] AREE a vocazione commerciale di qualità della zona centrale (art. aree_5(2))

O.P. - Art. 115 N.T.A - Zone F attrezzature sanitarie ed assistenziali (F3 e F3H)

1. Sono aree destinate ad ospedali, cliniche, case di cura, unità sanitarie territoriali, residenze sanitarie assistite e case per l'assistenza; con riferimento all'art.10, c.2:

23) Residenze collettive (collegi, case per studenti, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, conventi, seminari, etc)

33) Servizi socio-sanitari del tipo grandi strutture sanitarie (quali ospedali, aziende ospedaliere, case di cura, RSA, case protette) e del tipo poliambulatori e servizi di microresidenzialità e comunitari (quali centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea, centri di accoglienza, consultori, asili nido, centri comunitari per anziani e disabili, centri per famiglia, comunità educative per bambini ed adolescenti, uffici di cittadinanza, centri di promozione sociale).

34) Edifici per la didattica e per la ricerca universitaria.

36) Istituti e laboratori di ricerca, di restauro e simili.

2. Per le strutture esistenti è ammesso l'intervento edilizio diretto subordinato all'approvazione di un progetto, d'iniziativa pubblica o privata, contenente previsioni relative alla sistemazione complessiva dell'intero comparto. In caso di attuazione di un sub-comparto funzionale, gli interventi successivi devono conformarsi alle suddette previsioni.

3. L'attuazione di nuove aree per attrezzature sanitarie ed assistenziali è subordinata alla formazione di un piano attuativo che dovrà reperire adeguate aree destinate a parcheggi tenendo conto del ruolo sovracomunale che dette strutture rivestono. In ogni caso valgono i seguenti parametri:

a) Per le nuove costruzioni devono essere previsti gli spazi di parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione;

b) In aggiunta agli spazi di parcheggio indicati al punto a), devono essere previsti ulteriori spazi di parcheggio privato ad uso pubblico, di cui al DM1444/68, nella misura di 40 mq. per ogni 100 mq. di superficie di pavimento, misurata al netto dei muri perimetrali, compreso l'eventuale piano interrato, destinato a tali attività.

4. L'indice di utilizzazione fondiaria (UF) è pari a 0,60 mq/mq. IP = 40%. A = 20 alberi/ha. Ar = 40 arbusti/ha. La distanza minima dai confini è di ml.5,00 salvo quanto disposto dalla normativa specifica in materia. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti è di ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre, salvo quanto disposto dalla normativa specifica in materia. La distanza dal limite della sede stradale deve prevedere il rispetto dell'art.9 del DM 1444/68 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del D.lgs. n. 285/1992 e relativo regolamento D.P.R. n. 495/1992. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34

5. Per la Città della Salute F3H (Azienda Ospedaliera), l'indice di utilizzazione fondiaria (UF) è pari a 1,00 mq/mq e per tutti gli altri parametri si rinvia ai commi 3 e 4; il potenziamento della struttura ai fini della sua dotazione di servizi finalizzati alle strutture sanitarie e alle strutture universitarie, potrà prevedere, nel rispetto del Piano del commercio, la realizzazione di una media struttura commerciale con superficie di vendita fino a 900 mq.

6. Per la zona con tale destinazione denominata F3(1) a Colle dell'Oro, è consentita una superficie massima complessiva, riferita alla superficie fondiaria, pari a 0,1 mq/mq.

Nell'ambito delle volumetrie realizzabili è consentito costruire un appartamento per il titolare e uno per il custode che non potranno superare complessivamente la superficie abitabile netta di mq 300.

L'altezza massima complessiva fuori terra non deve superare i mt. 7,50.

Tale zona è inclusa in un comparto che prevede la realizzazione di una strada pubblica di accesso alla struttura e verde pubblico.

7. Per la zona con tale destinazione denominata F3(2), situata in via della sponga in loc Casali di Papigno, non è applicato l'indice di utilizzazione fondiaria di cui al c.4 ed è consentito con intervento edilizio diretto:

- l'edificio originale esistente è sottoposto a restauro e risanamento conservativo con ristrutturazione interna, come previsto al c.5 dell'art. 98;
- possibilità di realizzare un ampliamento sul lato Sud-Est in aderenza al corpo aggiunto non facente parte dell'edificio originale;
- l'ampliamento è di 90 mq con h max 4 mt e comunque stessa altezza del corpo aggiunto esistente di un piano e con copertura piana a terrazzo.

8. Per il comparto con tale destinazione denominato "Ternanello" identificato con la Sigla F3(3) valgono le seguenti prescrizioni:

1) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con atto d'obbligo

2) TIPI EDILIZI AMMESSI

Complessi edilizi ad uso Sanitario

3) DESTINAZIONI D'USO

Con riferimento art. 10 NTA PRG Destinazioni per servizi pubblici ed attività di interesse generale:

33) a) Servizi socio-sanitari del tipo grandi strutture sanitarie (quali ospedali, aziende ospedaliere, case di cura, RSA, case protette) poliambulatori - cliniche

4) INTERVENTO EDILIZIO

Nuova edificazione

5) QUANTITA' REALIZZABILI

L'indice di utilizzazione fondiaria (UF) è pari a 0,60 mq/mq (vedi comma 4)

6) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Piani fuori terra N° 6. Tutti i parametri dovranno essere definiti nel progetto comunque nel rispetto delle norme vigenti.

7) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Nel rispetto del RR2/2015

8) PARAMETRI AMBIENTALI

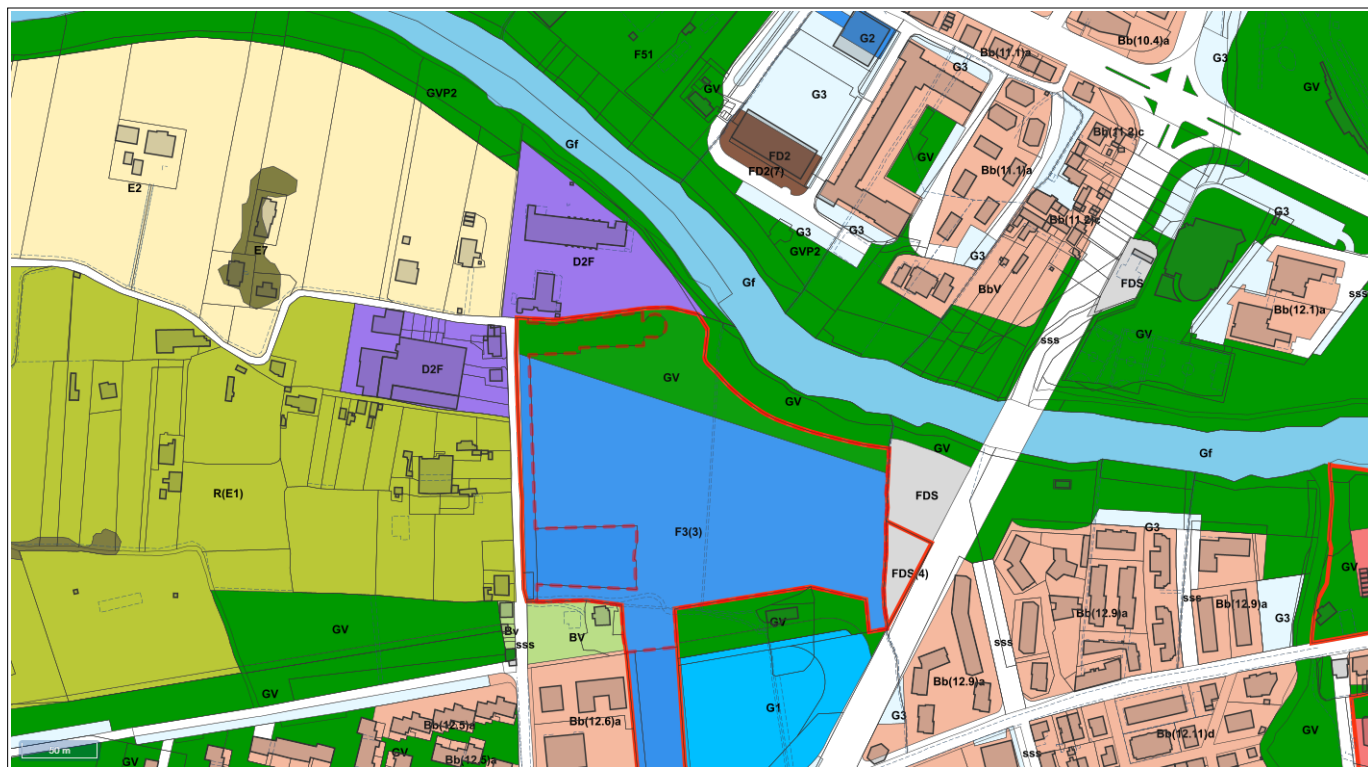
Nel rispetto del RR2/2015 e Legge Regionale 1/2015 Permeabilità come art. 33 RR2/20215 A = 20

alberi/ha. Ar = 40 arbusti/ha

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

È consentita la realizzazione di corti interne per illuminazione e ventilazione ambienti di lavoro, purché la distanza fra le pareti fronteggianti sia superiore a ml.3.

Le superfici destinate a GV e Strada, interne al comparto devono essere cedute alla A.C. o asservite all'uso pubblico.



Interrogazione coordinata: 2325916.03, 4714296.76

Scala 1:5000

Tavola A - Zonizzazione

Zone di piano regolatore: [GV] Spazi pubblici attrezzati a parco (art. 149)

Comparti (art. 20)

Tavola B - Modalità di attuazione

Perimetro aree centrali (art. 132)

Piani Attuativi approvati: [325] (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

Pozzi A.S.M. e zone di rispetto (art. 39)

Inedificabilità condizionata classe C - rischio idraulico (art. 35)

Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [II] (art. 32)

Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree

Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)

Tavola 7.2 - Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati

Rischio idraulico molto elevato – FIUME NERA (art. 35-36) da PST valido dal dic. 1999 al 1° aprile 2006 (art. 35-36)

PAI Fasce reticolo principale (DS 178/2025 - BUR avv.conc.40/2025): [C] (art. s19)

Piano tutela acque 2016-2021

Aree di salvaguardia delle captazioni - Zona Rispetto Ristretta (art. tav14RR)

Aree di salvaguardia delle captazioni - Zona Rispetto Allargata (art. tav14RR)

Aree di salvaguardia delle captazioni - Zone Protezione (art. tav14RR)

Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [3] Monetizzazione zona 3 (art. monetizz)

Varianti al Piano Operativo: [02-OP-051] (art. var_02-OP-051)

Varianti al Piano Operativo: [03-OP-126] PROGETTO DEFINITIVO: VALORIZZAZIONE, GESTIONE, IN CONDIZIONI DI EQUILIBRIO

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_no] Zone escluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_no)

Adeguamento articolo 1 al DPAC (art. var03OP124)

PAI Fasce reticolo principale (DS 258/2023) - superato: [C] (art. s19)

PAI ex Fasce reticolo principale valide dal 1/4/2006 al 23/11/2023: [FASCIA A] (art. s19)

Adeguamento a normative nazionali e regionali (art. 03-OP-080)

Piano del Commercio

Ambito di rigenerazione urbana (art. commercio_tav16)

Localizzazione strutture: [5(2)] Strutture di vendita fino a M2 (art. strutt_5(2))

Programmazione commerciale: [5(2)] AREE a vocazione commerciale di qualità della zona centrale (art. aree_5(2))

O.P. - Art. 149 - Aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, per lo sport (GV e A#GV)

1. Zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici attrezzati e di strutture coperte e scoperte per lo sport.
2. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, spogliatoi, impianti per lo sport.
3. Per gli impianti esistenti, si prende atto della presenza, al loro interno, di strutture destinate ad attività pararicettive, ricreative e culturali; tali destinazioni potranno essere mantenute ed integrate anche in caso di ristrutturazione degli stessi.
4. In attesa dell'attuazione del piano, per gli edifici ad uso residenziale inclusi in tali zone e preesistenti alla data di adozione dello stesso, qualora sia precisamente documentata e motivata l'esigenza di opere di adeguamento di carattere igienico-sanitario, sono consentiti gli interventi strettamente finalizzati a dotare gli edifici dei servizi necessari per una cubatura massima pari al 15% dell'esistente; non è consentito alcun altro tipo di ampliamento.
5. Il Piano si attua per intervento diretto. Il parco urbano del Nera dovrà essere oggetto di un piano attuativo unitario esteso anche alle aree classificate verde pubblico costeggianti il fiume e relative parti degli affluenti.
6. Nelle aree destinate a verde attrezzato e strutture coperte e scoperte per lo sport non ancora utilizzate è ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza. Nel caso in cui l'intervento dei privati sia già stato realizzato o sia in corso di realizzazione ma necessiti di ampliamenti o integrazioni sostanziali, la prescrizione di riferimento è il comma 3 che consente anche la permanenza e l'integrazione delle attività esistenti. Per questi casi l'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nei successivi commi senza necessità di convenzionamento degli stessi. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.
 - 6.1. Sono ammessi interventi di nuova edificazione.
 - UF: per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)
 - " " " scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti)
- Completivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice di UF 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti.
 - Distanze dai confini e dalle strade pari all'altezza con un minimo di 5.00 ml.
 - Parcheggi: 1.00 mq./5.00 mq. per gli impianti scoperti e 1.00 mq./10.00 mc. per quelli coperti e comunque non inferiore alle leggi vigenti.
7. In sede di attuazione del verde pubblico previsto nell'area dello Staino in sostituzione dell'attuale vivaio si dovranno rispettare i caratteri geofloroambientali dell'area.



STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744.406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

E-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.D. - Dott.ssa Claudia TORDO CAPRIOLI

Procedura di Liquidazione Giudiziale iscritta al N. **13/2026** L.G.

Sentenza N. 17/2026 del 17/04/2026

Società ...OMISSIS...

Allegato “F”

Documentazione Fotografica Terreni

