

REPORT

TERNI (TR)

TERRENO EDIFICABILE

via Aleardi



Proprietà: [REDACTED]

dicembre 2014



1	- INTRODUZIONE.....	2
1.1	Incarico .....	2
1.2	Disclaimer .....	2
1.3	Data di valutazione e sopralluogo .....	2
1.4	Documenti analizzati .....	2
2	SINTESI VALUTAZIONE.....	3
3	IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA PROPRIETA' .....	4
3.1	Localizzazione .....	4
3.2	Descrizione .....	5
3.3	Dati catastali .....	5
3.4	Dati urbanistici e consistenza .....	6
3.5	Provenienza .....	7
4	ANALISI MERCATO .....	8
4.1	Cenni sul mercato di riferimento.....	8
4.2	Sintesi del mercato di settore.....	10
4.3	Analisi della domanda e della offerta.....	11
4.4	Parere sulla commerciabilità .....	13
5	CALCOLO DEL VALORE .....	13
5.1	Metodo di valutazione.....	13
5.2	Sviluppo valutazione.....	15
5.3	Valore .....	16
6	ALLEGATI.....	18



## 1 - INTRODUZIONE

### 1.1 Incarico

Modus Engineering srl, in qualità di esperto indipendente, ha ricevuto incarico da [REDACTED] di predisporre la presente relazione valutativa di un lotto di terreno ubicato nel Comune di Terni di seguito meglio identificato.

Tale relazione ha come scopo la stima del Valore Cauzionale delle proprietà in esame nel suo stato attuale ai fini di una sua eventuale dismissione.

### 1.2 Disclaimer

I termini e le condizioni richieste da [REDACTED] gli standards del IVS, e quelli specifici di Modus, sono stati applicati nel rispetto dell'incarico, se non diversamente specificato di seguito.

La valutazione si basa sulla documentazione e dati forniti dalla proprietà, ritenuti attendibili e non è stata effettuata verifica presso i pubblici uffici per gli atti amministrativi relativi alle autorizzazioni edilizie in corso e/o ottenute.

Sono state effettuate le solo visure catastali e ipocatastali di cui si dettaglia nel seguito.

### 1.3 Data di valutazione e sopralluogo

02 Dicembre 2014.

Sopralluogo effettuato il 25 Novembre 2014 dall'arch. Piercarlo Rampini e arch. Mauro Salvatori

### 1.4 Documenti analizzati

- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Atto di acquisto
- Visura catastale
- Mappe catastale



## 2 SINTESI VALUTAZIONE

Localizzazione e Proprietà	
Città:	TERNI (ITALY)
Superficie:	21,90 km <sup>2</sup>
Abitanti:	112.732
Tasso di disoccupazione:	9,4 %
Potere di acquisto:	- %
Proprietà:	██████████ con sede in ██████████
Indirizzo:	Via Aleardo Aleardi
Tipologia:	Terreno edificabile con destinazione residenziale
Stato dell'immobile	
Riepilogo valutazione	
Metodo di valutazione:	Trasformazione o residuale
Valore cauzionale:	€ 290.000,00
Marcato di riferimento:	Residenziale
Descrizione della proprietà	
Destinazione D'uso:	residenziale
Superficie totale lotto	1.220- m <sup>2</sup>
Volumetria realizzabile	5.200- m <sup>3</sup>
	- m <sup>3</sup>



### 3 IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA PROPRIETA'

#### 3.1 Localizzazione

Il terreno oggetto della valutazione si trova nel territorio del comune di Terni.



Il lotto è in posizione semicentrale a sud rispetto al centro storico della città.



ARCVETTI  
 ATTIO  
 PIAPPO  
 TERNI  
 ANGI

### 3.2 Descrizione

Il terreno è tra via Aleardo Aleardi, Via Cassero, il lungo fiume Nera. È in un'area già edificata in prevalenza a destinazione residenziale, con alcuni costruzioni sul lungo fiume dove sono localizzate alcune attività artigianali e una officina auto.

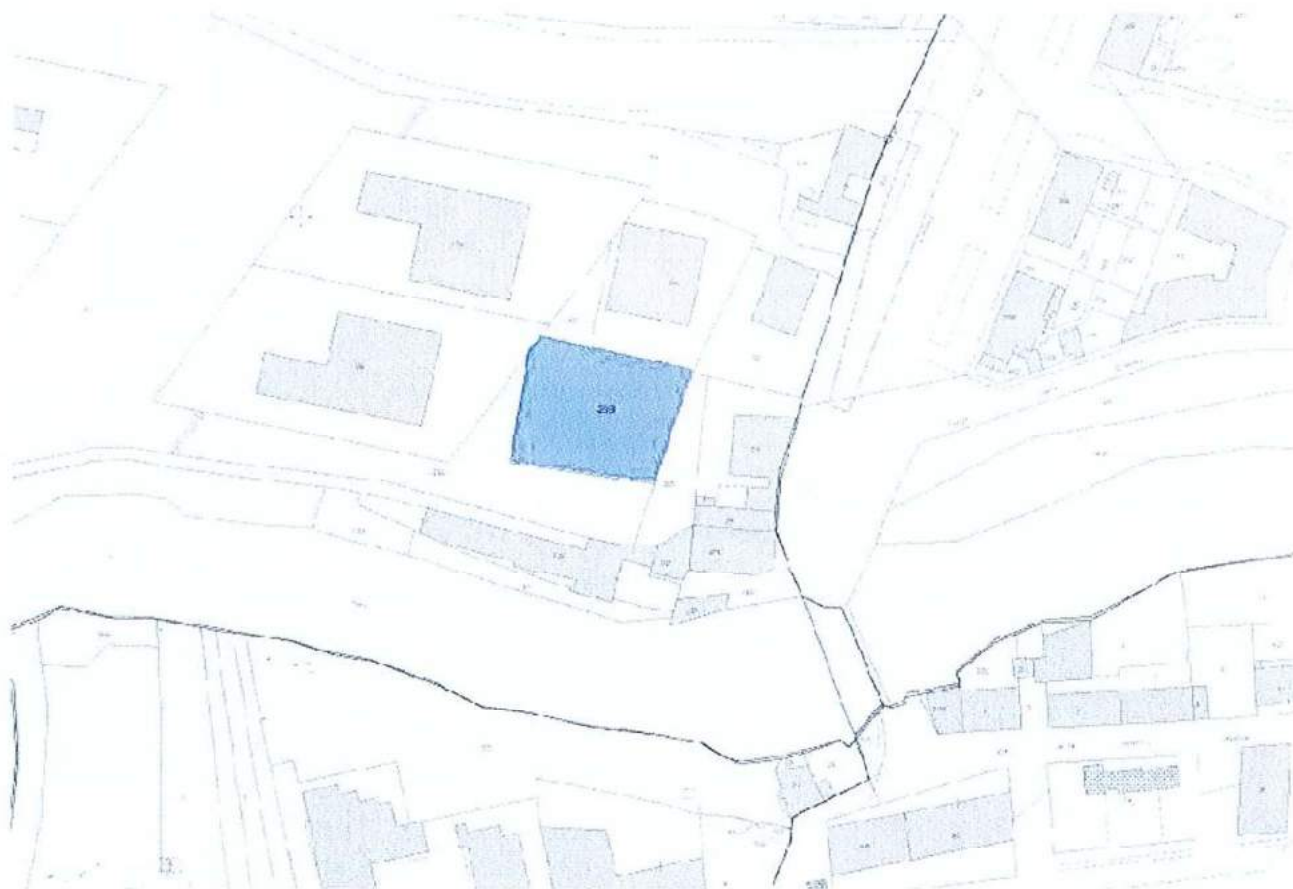


### 3.3 Dati catastali

Il terreno è identificato al catasto terreni del Comune di Terni come segue:

Comune di Terni - Catasto Terreni								
Intestato: [REDACTED]								
Foglio	Part.	Sub.	Porz	Qualità classe	Cl.	Super. mq	reddito Dominicale €	reddito Agrario €
114	259			Semin. Irrig.	2	1.220	11,03	6,62

La proprietà nella visura ipocastale risulta libera.



Stralcio foglio catastale

### 3.4 Dati urbanistici e consistenza

Il lotto come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Terni il 27/10/2014 è inserito in un Comparto (art. 20 NTA) ed è un Nucleo di ristrutturazione urbanistica Bc 12.6 (art. 138 NTA). Il Processo di attuazione prevede un "piano attuativo unitario con il nucleo adiacente di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto come delimitato in planimetria" (NUCLEO Bc(12.6) NTA).

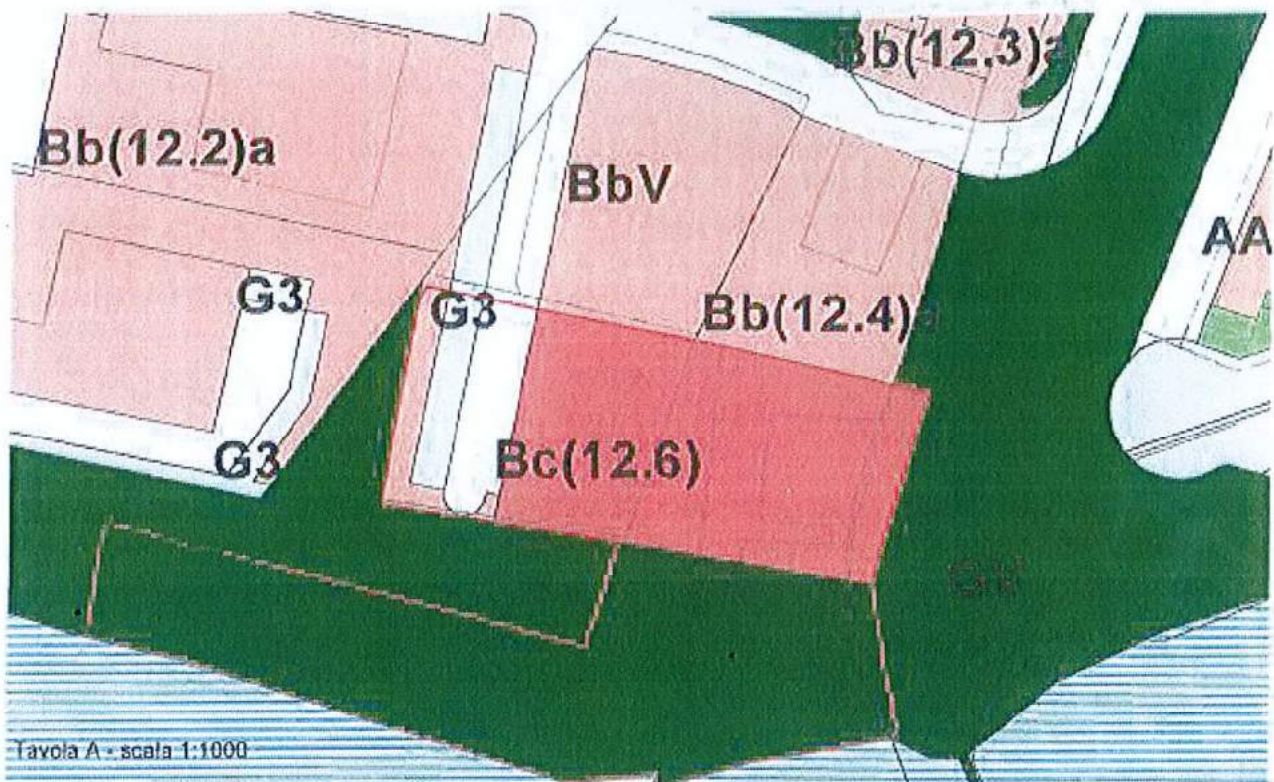
Le ulteriori previsioni delle NTA sono:

- destinazione d'uso residenziale;
- interventi possibili: nuova edificazione, demolizione e ricostruzione;
- la volumetria realizzabile è 9330 mc. sui 2910 mq dei lotti edificabili del comparto.
- altezza massima 4 piani;
- dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto e dovrà essere assicurato il passaggio pubblico lungo le sponde del fiume per una profondità di mt. 20.

Il piano attuativo non è stato ancora presentato.

Essendo il lotto oggetto di valutazione pari a 1.220,00 mq la porzione di cubatura edificabile corrispondente è di 5.200 mc.





Stralcio Tavola di n Piano

### 3.5 Provenienza

I terreni in oggetto sono pervenuti alla [REDACTED] con i seguenti atti:

- Atto di conferimento del 20/09/ 2007, Notaio Filippo Clericò con sede a Terni rep n. 5082 racc. 3797 registrato a Terni il 28 settembre 2010 n. 5497 serie 1T con cui il [REDACTED] conferisce i terreni alla [REDACTED];
- Atto di scissione parziale proporzionale del 06/10/2010, Notaio Filippo Clericò con sede a Terni rep n. 10268 racc. 6881 registrato a Terni il 08 ottobre 2010 n. 7432 serie 1T, con cui una parte del patrimonio della [REDACTED] viene trasferita all' [REDACTED].
- Nello stesso atto del 06/10/2010 è indicata la modifica della denominazione dell'Almira srl in [REDACTED].



## 4 ANALISI MERCATO

### 4.1 Cenni sul mercato di riferimento

Il timido ottimismo che si era diffuso sul finire del 2013, con riferimento alle prospettive del settore immobiliare, ha trovato solo parziale conferma nelle effettive dinamiche registrate. Al notevole incremento degli investimenti corporate si è associata la perdurante debolezza del mercato al dettaglio.

L'attesa interruzione della flessione delle transazioni di unità immobiliari, sia residenziali sia d'impresa, non ha, infatti, avuto luogo, come si può desumere dai dati recentemente diffusi dall'Agenzia delle Entrate.

Il peso della componente creditizia nell'orientamento delle dinamiche future si conferma decisivo. Ad un persistente fabbisogno di finanziamento continua a contrapporsi una gestione dell'offerta, nella maggior parte dei casi, ancora prudente e selettiva.

Si profila, inoltre, un eccesso di offerta che avrà effetti tanto sul valore degli stessi crediti quanto su quello delle eventuali garanzie sottostanti, che sarà sottoposto ad un'ulteriore pressione ribassista.

L'enorme mole di immobili in vendita, associata alle esigenze di realizzo di una quota crescente di offerta, è destinata ad esercitare sui prezzi una pressione di segno opposto rispetto a quella che potrebbe scaturire dal consolidamento dei timidi segnali di ripresa economica e di miglioramento degli indici di fiducia di famiglie e imprese. Se sul versante dei valori emergono indicazioni controverse, se non addirittura dicotomiche, che non consentono di escludere una nuova ondata recessiva, su quello delle transazioni le evidenze disponibili inducono a ritenere ormai intrapreso un cammino di graduale risalita, che si preannuncia comunque lento e non privo di insidie.

La crescente incidenza delle transazioni che scontano tassi di capitalizzazione di gran lunga più elevati rispetto agli abituali riferimenti di mercato rischia di modificare in maniera sostanziale i benchmark da utilizzare in sede di definizione del valore.

Il numero delle compravendite di immobili residenziali, si è mantenuto per gran parte sui livelli di fine 2012 e 2013, evidenziando, nel contempo, una progressiva attenuazione della flessione tendenziale (da -30% del quarto trimestre 2012 a -5% nel terzo trimestre 2013).

La ancora incerta situazione congiunturale del settore risulta confermata dall'indice di fiducia delle imprese di costruzione, da cui non emergono segnali di recupero evidenziatisi nel clima di opinione degli altri comparti produttivi.

Le difficoltà legate all'insufficienza di domanda, pur rimanendo largamente predominanti, hanno mostrato qualche segnale, seppur contraddittorio, di attenuazione nell'ultima parte dello scorso anno.

Il settore non residenziale, che comprende i mercati immobiliari del terziario, commerciale e produttivo, come evidenziato nel Rapporto Immobiliare 2014 dell'OMi (Agenzia delle Entrate - Osservatorio Immobiliare) mostra ancora nel 2013 un calo delle compravendite su base annua, anche se le perdite risultano minori di quelle registrate nel 2012, quando i volumi di compravendita si ridussero rispetto al 2011 di circa un quarto. Con flessioni analoghe a quelle osservate nel settore residenziale, in calo nel 2013 del -9,2%, il terziario, il commerciale e il produttivo perdono rispettivamente l'11,0%, il 7,3% e il 7,7% delle transazioni rispetto al 2012.



Il mercato del terziario, commerciale e produttivo rappresenta il 6,5% dello stock immobiliare complessivo e il 4,7% dell'universo delle transazioni.

Tabella 1: Stock, NTN<sup>2</sup>, IMI 2013 e variazioni per settore

Destinazione	Stock 2013	Quota % Stock	NTN 2013	Var. % NTN 2012/13	Quota % NTN	IMI 2013
Residenziale	33.710.298	52,0%	403.124	-9,2%	44,5%	1,2%
Pertinenze	23.044.957	35,5%	329.730	-8,6%	36,4%	1,4%
Terziario	662.312	1,0%	9.454	-11,0%	1,0%	1,4%
Commerciale	2.823.926	4,4%	24.356	-7,3%	2,7%	0,9%
Produttivo	735.176	1,1%	9.246	-7,7%	1,0%	1,3%
Altro	3.859.116	6,0%	129.050	-8,9%	14,3%	3,3%
<b>Totale</b>	<b>64.835.785</b>	<b>100,0%</b>	<b>904.960</b>	<b>-8,9%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,4%</b>

Figura 1: Distribuzione dello stock e del NTN per settore

Per quanto riguarda il volume di compravendite di abitazioni in Italia nel 2013, con la sola esclusione dei comuni delle province di Trento e Bolzano, l'OMI rileva "che è stato pari a 406.928 NTN, -9,2% rispetto al 2012 (448.364 NTN). Tuttavia va ricordato come nel corso del 2013 il mercato abbia mostrato tassi di calo in rallentamento, a partire dal -13,7% nel primo trimestre fino al -7,5% dell'ultimo trimestre dell'anno".

Di seguito alcune tabelle estratte dal citato Rapporto sintetizzano l'andamento del mercato residenziale per aree geografiche e dimensione dei comuni.

Tabella 1: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN 2013	Var. % NTN 2012/13	Quota NTN per Area	IMI 2013	Differenza IMI 2012/13
Nord Ovest	133.112	-8,8%	32,7%	1,39%	-0,14
Nord Est	75.849	-7,5%	18,6%	1,31%	-0,11
Centro	84.238	-10,3%	20,7%	1,29%	-0,16
Sud	75.676	-9,8%	18,6%	0,96%	-0,11
Isole	38.054	-10,8%	9,4%	0,92%	-0,11
<b>ITALIA</b>	<b>406.928</b>	<b>-9,2%</b>	<b>100%</b>	<b>1,20%</b>	<b>-0,13</b>
Area (Capoluoghi)	NTN 2013	Var. % NTN 2012/13	Quota NTN per Area	IMI 2013	Differenza IMI 2012/13
Nord Ovest	39.986	-5,1%	29,7%	1,63%	-0,09
Nord Est	24.535	-6,3%	18,2%	1,47%	-0,10
Centro	39.312	-7,1%	29,2%	1,53%	-0,15
Sud	18.841	-9,0%	14,0%	1,24%	-0,13
Isole	11.868	-7,6%	8,8%	1,13%	-0,09
<b>ITALIA</b>	<b>134.542</b>	<b>-6,7%</b>	<b>100%</b>	<b>1,45%</b>	<b>-0,12</b>
Area (Non Capoluoghi)	NTN 2013	Var. % NTN 2012/13	Quota NTN per Area	IMI 2013	Differenza IMI 2012/13
Nord Ovest	93.127	-10,3%	34,2%	1,31%	-0,16
Nord Est	51.313	-8,1%	18,8%	1,24%	-0,12
Centro	44.926	-12,9%	16,5%	1,13%	-0,16
Sud	56.835	-10,1%	20,9%	0,89%	-0,10
Isole	26.186	-12,1%	9,6%	0,84%	-0,12
<b>ITALIA</b>	<b>272.386</b>	<b>-10,5%</b>	<b>100%</b>	<b>1,10%</b>	<b>-0,13</b>

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Anno 2013	N. comuni	NTN 2013	Var.% NTN 2012/13	Quota NTN per Classe	IMI 2013	Differenza IMI 2012/13
< 5.000	5.391	65.494	-11,2%	16,1%	0,90%	-0,12
5.000 - 25.000	1.981	132.445	-10,8%	32,5%	1,16%	-0,15
25.000 - 50.000	240	55.135	-9,1%	13,5%	1,24%	-0,13
50.000 - 250.000	128	76.997	-9,2%	18,9%	1,31%	-0,13
> 250.000	12	76.857	-4,7%	18,9%	1,58%	-0,10
<b>Totale</b>	<b>7.752</b>	<b>406.928</b>	<b>-9,2%</b>	<b>100%</b>	<b>1,20%</b>	<b>-0,13</b>

#### 4.2 Sintesi del mercato di settore

Si riportano di seguito alcuni indicatori del mercato estratti dalla Nota Territoriale dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2013 relativo al settore residenziale in Umbria.

Nella regione nel II semestre 2013, il volume di abitazioni oggetto di compravendita ha subito "una contrazione, registrando un tasso tendenziale annuo rispetto al II semestre del 2012 ancora negativo e pari al -9,2% : un indicatore che mostra un trend peggiore rispetto all'omologo dato medio nazionale (-6,7%), ma con un tasso di calo in rallentamento rispetto a quello misurato nel corso del semestre precedente (-14,9%)".

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione
Perugia	2.005	-10,8%	0,99%	582	-16,9%	0,89%	1.423	-8,0%	1,05%
Terni	815	-5,1%	0,40%	430	0,2%	0,65%	385	-10,4%	0,28%
<b>Totale Umbria</b>	<b>2.820</b>	<b>-9,2%</b>	<b>1,40%</b>	<b>1.012</b>	<b>-10,4%</b>	<b>1,54%</b>	<b>1.808</b>	<b>-8,5%</b>	<b>1,33%</b>
<b>Totale Italia</b>	<b>201.895</b>	<b>-6,7%</b>	<b>100%</b>	<b>65.728</b>	<b>-4,7%</b>	<b>100%</b>	<b>136.167</b>	<b>-7,6%</b>	<b>100%</b>

In provincia di Terni Mercato Immobiliare rileva che le città con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto sono le seguenti: Amelia, Baschi, Giove, Narni, Orvieto, Terni.

Nella provincia sono presenti il 22% di tutti gli annunci immobiliari pubblicati nella regione.

Altri indicatori nella provincia sono:

- 5.599 immobili in vendita e 1.268 in affitto, con un indice di circa 29 annunci per mille abitanti;
- prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa l'1% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.450 €/m<sup>2</sup>;

- la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 4.345 annunci complessivi, seguita da case indipendenti (3.162 annunci);
- il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Terni (65%);

Tra le città nella provincia di Terni circa la metà ha un prezzo medio degli appartamenti compreso tra 1.300 €/m<sup>2</sup> e 1.600 €/m<sup>2</sup>.

Nei vari settori negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente invariati (+0,27%) in controtendenza rispetto ai periodi precedenti.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato in provincia di Terni, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da quadrivani: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 9% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da case semindipendenti: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 8% negli ultimi 3 mesi.

#### 4.3 Analisi della domanda e della offerta

Ai fini della valutazione tramite il Metodo della Trasformazione è stata svolta una ricerca delle quotazioni e offerte nel Comune di Terni nel settore residenziale.

Di seguito si riportano le quotazioni relative alle zone in oggetto del Comune di Terni estratte dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e alcuni osservatori immobiliari quali Scenari Immobiliari, Borsino Immobiliare.

#### Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare Italiano

TERNI Zona	Destinazione	Valore di mercato €/ mq		Valori di locazione €/ mq/ ann	
		min.	max	min.	max
B5 - Centro Fiume Nera V. Cassero	Abitazioni civili nuovo	€ 2.100,00	€ 3.000,00	€ 67,20	€ 92,40
B6 - Centrale Via Cassero	Abitazioni civili nuovo	€ 1.850,00	€ 2.750,00	€ 75,60	€ 108,00

## Riepilogo quotazioni Borsino Immobiliare Provincia di Terni

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	2.600	1.900	2.200	1.400	1.800	900	1.000
	Semicentro	1.700	2.000	1.400	1.600	1.050	1.300	700	900
	Semiperiferia	1.400	1.600	1.050	1.300	800	1.000	600	700
	Periferia	1.300	1.450	1.000	1.100	700	900	450	650
	Zona agricola	900	1.050	700	850	500	700	300	450
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	2.100				3.000			
	Semicentro	1.600				2.000			
	Semiperiferia	1.400				1.700			
	Periferia	1.200				1.500			
UFFICI	Centro storico	1.500				1.700			
	Semicentro	1.300				1.500			
	Semiperiferia	1.100				1.200			
	Periferia	700				900			
CAPANNONI	Commerciale Artigianale Industriale	Nuovo		Abitabile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
		700	950	450	600	350	400		
		min €/L				max €/L			
TERRENI EDIFICABILI		40 /m <sup>3</sup>				150 /m <sup>3</sup>			
TERRENI AGRICOLI		2.500 /Ha				20.000 /Ha			

E' stata effettuata anche la rilevazione delle offerte nel mercato delle nuove costruzioni nelle aree adiacenti al lotto in valutazioni, di seguito la tabella riepilogativa di quelle più significative.

Zona	Offerte mercato residenze città di Terni	Superficie commerciale	prezzo	€/mq
	<b>Vendita</b>			
Corso del Popolo	Abitazione nuova costruzione	85	€ 265.000,00	€ 3.117,65
V. Piana dei greci	Abitazione nuova costruzione	60	€ 148.000,00	€ 2.466,67
Corso del Popolo	Abitazione nuova costruzione	47	€ 110.000,00	€ 2.340,43
Centrale	Abitazione nuova costruzione	72	€ 180.000,00	€ 2.500,00
V. A. Gramsci	Abitazione nuova costruzione	55	€ 110.000,00	€ 2.000,00

#### 4.4 Parere sulla commerciabilità

Il terreno in oggetto per localizzazione, morfologia e previsioni urbanistiche risultano appetibili nel mercato di settore seppure in un periodo in cui tutti gli indicatori registrano una scarsa attività del mercato e un ribasso dei prezzi.

### 5 CALCOLO DEL VALORE

#### 5.1 Metodo di valutazione

Per stimare il valore della proprietà si è proceduto alla determinazione del Valore di trasformazione, mediante l'applicazione del Criterio al costo o Metodo residuale, considerando per quanto esposto nei precedenti paragrafi l'intera volumetria sviluppata dalla superficie fondiaria.

Tale metodo si basa sul principio economico secondo il quale nessun investitore prudente e razionale, che non abbia necessità di disporre del bene in tempi brevi, è disposto a pagare una somma superiore al costo di acquisto di un'area edificabile e ai costi indispensabili per la realizzazione di un bene immobiliare con le caratteristiche e l'utilità desiderate. Nel caso specifico, essendo l'incognita della stima il valore dell'area edificabile, viene ribaltata la relazione, che vede il valore del bene costruito come somma del valore dell'area e del costo pieno di costruzione. È stato, pertanto, determinato il valore corrispondente alla differenza tra il valore di mercato degli immobili che saranno complessivamente costruiti nei comparti in oggetto e i relativi costi di realizzazione.

Più specificatamente, il valore di mercato di un bene immobiliare è almeno uguale alla somma di tutte le voci di costo che concorrono nel processo di trasformazione dell'area edificabile:

$$V_m = (Area + C_c + O_f + U_tile)$$

Ove:

- $V_m$  è il valore di mercato del prodotto immobiliare finito realizzato sull'area. In questo caso della cubatura residenziale;
- $C_c$  è uguale ai costi diretti e indiretti sostenuti per la costruzione (costi di produzione, oneri concessori, imprevisti, general management, etc.);
- $O_f$  sono gli oneri finanziari da sostenere nell'iniziativa immobiliare;
- $U_tile$  si riferisce al profitto del promotore/proprietario al lordo delle tasse.

Ribaltando l'equazione, si ottiene la formula per determinare il valore della proprietà in esame (area edificabile):

$$Area = V_m - (C_c + O_f + U_tile).$$

Per cui, sottraendo dal valore di mercato complessivo riferito al complesso realizzabile i costi di investimento totali al netto del valore dell'area edificabile, si determina il valore dell'area stessa.

È stato determinato il valore corrispondente alla differenza tra il valore di mercato delle volumetrie realizzabili complessivamente nel lotto in oggetto ed i relativi costi di realizzazione.



La stima è stata condotta secondo condizioni di ordinarietà dei parametri estimativi e della durata della trasformazione.

Le assunzioni applicate al metodo sono le seguenti:

- Il costo di costruzione è stato desunto dai dati forniti dalle pubblicazioni DEI (Tipografia del Genio Civile) per la realizzazione d'immobili di tipo industriale – uffici - opportunamente aggiornati, da dati e applicativi del CRESME e CNA e da esperienze dirette in attività di costruzione simili a quella in oggetto.
- L'importo indicato per gli oneri di urbanizzazione è stato stimato utilizzando i parametri del Comune di Terni;
- Il valore di vendita è stato ponderato con riferimento all'analisi sintetica del mercato, sopra riportata, e sulla base delle considerazioni riguardanti le prospettive di commercializzazione delle volumetrie che insisteranno sull'area stimata e la richiesta della committenza di determinare un valore cauzionale (Codice ABI : "Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale della commercialità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima del valore cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara"); a tal fine si sono considerate le medie delle offerte rilevate e delle quotazioni applicando cautelativamente una riduzione del 15% come riduzione tra prezzo offerto e prezzo finale di trattativa ;
- è stato considerato un tempo di realizzazione di 18 mesi;
- sono state considerate percentuali per l'investitore e per la commercializzazione

La superficie commerciale per il calcolo delle vendite è stata determinata considerando la superficie di balconi a 1/3 della superficie delle abitazioni (rif. Istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare- Manuale banca dati OMI);

Il calcolo è stato applicato all'intero comparto per poi definire la quota di appartenenza al lotto oggetto di valutazione.

L'esplicitazione del calcolo è nel paragrafo successivo.

## 5.2 Sviluppo valutazione

TERNI			
CALCOLO VALORE RESIDUALE			
LOTTO OGGETTO DI VALUTAZIONE			
Superficie Lotto	mq	1.220	
Cubatura realizzabile	mc	5.200	H=3,20
Superficie lorda realizzabile	mq	1.625	
COMPARTO			
Superficie Lotto	mq	2.910	
Cubatura realizzabile	mc	9.330	H=3,20
Superficie lorda realizzabile	mq	2.916	
COSTI DI COSTRUZIONE			
<b>Tipologie edifici</b>	<b>mq</b>	<b>euro/mq</b>	
Demolizioni			100.000,00
Palazzina plurifamiliare intero comparto	2.910	1.050,00	3.055.500,00
Balconi	800	270,00	216.000,00
Area esterna	1.660	40,00	66.400,00
Sistemazione area verde attrezzata	1.900	70,00	133.000,00
			<b>3.670.900,00</b>
<b>Imprevisti</b>	5%		178.545,00
<i>% costo di costruzione</i>			
<b>Spese servizi tecnici</b>	7%		249.963,00
<i>% costo di costruzione</i>			
<b>Opere di urbanizzazione</b>			126.701,40
<i>stima</i>			
<b>Contributo costo di costruzione</b>			229.162,50
<i>stima</i>			
		<b>sub tot</b>	<b>4.365.271,90</b>
<b>Financial fees</b>			166.347,63
anni	1,5		
yeld %	5		
		<b>sub tot</b>	<b>4.520.619,43</b>
<b>Devoleper profit</b>	20%		1.318.800,00
<i>% delle vendite</i>			
<b>Marketing cost</b>	1,00%		66.940,00
<i>% of the revenues</i>			
		<b>Total e</b>	<b>5.905.359,43</b>
Vendita			
	<b>mq</b>	<b>euro/mq</b>	
Totale Superficie commerciale	3.140,00	€ 2.100,00	6.594.000,00
			<b>6.594.000,00</b>
<b>Valore terreno comparto</b>			688.640,00
<b>Valore unitario €/mq</b>			236,65
<b>Valore unitario €/mc</b>			73,95
<b>% Valore terreno su vendita</b>			10%
<b>Valore lotto oggetto di valutazione</b>	1.220,00	€ 236,65	<b>288.708,18</b>
<b>Valore lotto oggetto di valutazione arrotondato</b>			<b>290.000,00</b>



### 5.3 Valore

Sulla base dei dati elaborati con i criteri sopra esplicitati, sono stati determinati il seguente valore cauzionale.

Pertanto, il più probabile Valore cauzionale, del lotto di terreno in esame, è pari a:

**€ 290.000.000,00 (arr.)**  
**(DUECENTONOVANTAMILAEURO)**

Il valore sopra indicato è al lordo dell'eventuale indebitamento complessivo.

Report preparation: Mauro Salvatori



Site inspection: Piercarlo Rampini – Mauro Salvatori

Report supervision: Piercarlo Rampini

Managing director: Piercarlo Rampini



RELEASE DATE:

release 00: 30<sup>th</sup> dicembre 2014





TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
Ufficio Asseveramento Perizie e Traduzioni

VERBALE DI GIURAMENTO

CRONOLOGICO

N. 964 - 8

28 GEN. 2015

Addi \_\_\_\_\_ avanti al sottoscritto Cancelliere è presente

il Signor RAMPINI PIERCARLO

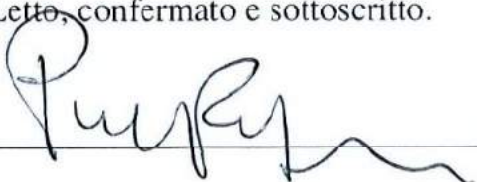
documento CARTA IDENTITA' N. AR 217/1910

rilasciato da COMUNE DI ROMA il 31/7/2008

il quale chiede di asseverare con giuramento il suesteso atto.

Il Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che egli presta ripetendo: **"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità"**.

Letto, confermato e sottoscritto.



IL CANCELLIERE C1  
Francesco Sparassa





## 6 ALLEGATI

- Fotografie
- Planimetrie e visure Catastali
- Certificato di Destinazione Urbanistica



### FOTO SOPRALLUOGO



Stampa circolare con firma e testo illeggibile.



Stampa circolare con testo illeggibile e un'immagine stilizzata.



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/01/2015

Data: 16/01/2015 - Ora: 12.34.46 Segue

Visura n.: T172972 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>TERNI</b> (Codice: L117)	
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di <b>TERNI</b> Foglio: <b>114</b> Particella: <b>259</b>	
<b>INTERSTATO</b>	[REDACTED] (1) Proprieta' per 1/1	

## Situazione dell'Immobile dal 24/10/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz.	Qualita' Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz	Reddito		
<b>1</b>	<b>114</b>	<b>259</b>	-	<b>SEMIN IRRIG 2</b>	<b>12 20</b>		<b>Euro 11,03</b> <b>L. 21.350</b>	<b>AGRIARIO</b> <b>Euro 6,62</b> <b>L. 12.810</b>	<b>FRAZIONAMENTO del 24/10/2001 n. 1776.1/2001 in atti dal 24/10/2001 (protocollo n. 104019)</b>
<b>Notifica</b>									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio **114** particella **120** - foglio **114** particella **118** - foglio **114** particella **131**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio **114** particella **256** - foglio **114** particella **257** - foglio **114** particella **258** - foglio **114** particella **260** - foglio **114** particella **261** - foglio **114** particella **262** - foglio **114** particella **263** - foglio **114** particella **264** - foglio **114** particella **265** - foglio **114** particella **266** - foglio **114** particella **267**

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

## Situazione degli intestati dal 06/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
<b>1</b>	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 7680.1/2010 in atti dal 12/10/2010 Repertorio n.: 10268 Rogante: CLERICO FILIPPO Ssde: TERNI Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			

## Situazione degli intestati dal 06/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
<b>1</b>	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 06/10/2010
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 7679.1/2010 in atti dal 12/10/2010 Repertorio n.: 10268 Rogante: CLERICO FILIPPO Ssde: TERNI Registrazione: Sede: SCISSIONE PARZIALE PROPORZIONALE			



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/01/2015

Data: 16/01/2015 - Ora: 12.34.46 Segue

Visura n.: T172972 Pag: 2

### Situazione degli intestati dal 24/10/2001

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1							(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 06/10/2010
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 24/10/2001 n. 1776.1/2001 in atti dal 24/10/2001 (protocollo n. 104019) Registrazione:					

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 12/09/1973

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	114	120		-	SEMIN IRRIG 2	57 93		Dominicale L. 101.378	Agrario L. 60.827	FRAZIONAMENTO del 12/09/1973 n. 15276 in atti dal 30/05/1976
Notifica						Partita 1659				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 114 particella 208

### Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 30/12/1970 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	114	120		-	SEMIN IRRIG 2	62 03		Dominicale L. 108.553	Agrario L. 65.132	FRAZIONAMENTO del 30/12/1970 n. 11473 in atti dal 28/09/1973
Notifica						Partita 1659				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 114 particella 196

### Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 08/07/1970 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	114	120		-	SEMIN IRRIG	87 53		Dominicale L. 153.178	Agrario L. 91.907	FRAZIONAMENTO del 08/07/1970 n. 22673 in atti dal 30/08/1972





Ufficio Provinciale di Termini - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/01/2015

Data: 16/01/2015 - Ora: 12.34.46

Visura n.: T172972 Pag: 3

Segue

Notifica	Partita	1659
----------	---------	------

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 114 particella 194

### Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito		
1	114	120		-	SEMIN IRRIG 2	1 13 03			Dominicale L. 197.803	Agrario L. 118.682	Impianto meccanografico del 31/01/1971
Notifica						Partita	1659				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 28/12/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 24/10/2001

DATI DERIVANTI DA

del 28/12/1978 Trascrizione n. 5954.1/1995 in atti dal 25/11/1995 Repertorio n.: 23026 Rogante: MORETTI CARLO Sede: TERNI Registrazione:

### Situazione degli intestati dal 12/05/1976

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 28/12/1978

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/05/1976 Voltura n. 104181 in atti dal 30/03/1982 Repertorio n.: 20227 Rogante: MORETTI C Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 301 n: 1744 del 28/05/1976

### Situazione degli intestati dal 13/10/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/16 fino al 12/05/1976
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/16 fino al 12/05/1976
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 10/16 fino al 12/05/1976
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/16 fino al 12/05/1976
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/16 fino al 12/05/1976

DATI DERIVANTI DA

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/10/1974 n. 112877 in atti dal 28/02/1978 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 7153 n: 34 del 09/05/1975

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 13/10/1974
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 13/10/1974

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Termini - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/01/2015 - Ora: 12.34.46 Fine

Visura n.: T172972 Pag: 4

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/01/2015

3	Impianto meccanografico del 31/01/1971	Comproprietario fino al 13/10/1974
---	--	------------------------------------

DATI DERIVANTI DA

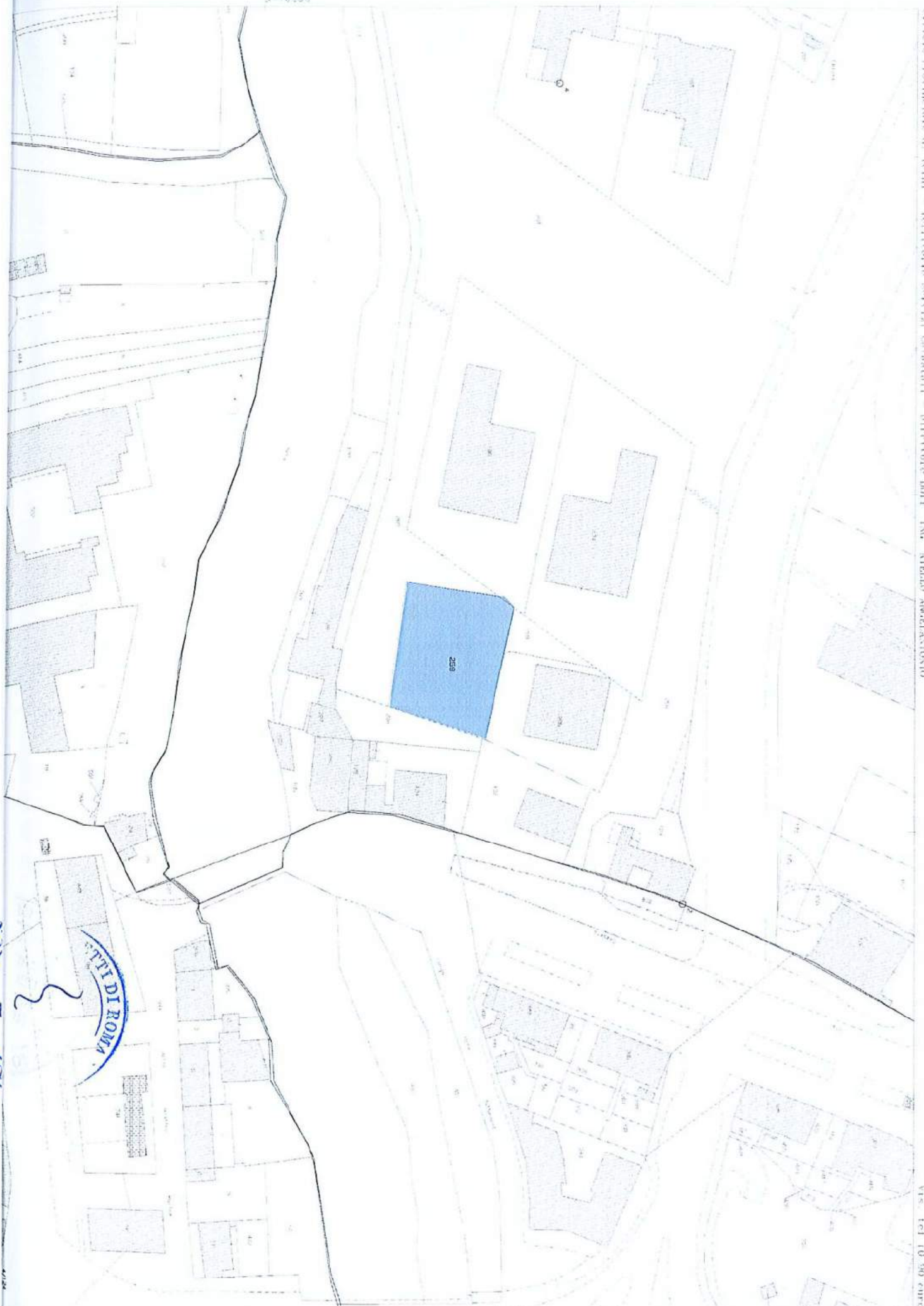
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



1:70200





# COMUNE DI TERNI

DIREZIONE URBANISTICA  
U.O GESTIONE PIANI URBANISTICI - FINANZA DI PROGETTO -  
PEREQUAZIONE - CERTIFICAZIONI

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



VISTA la domanda presentata dal Sig./ra [redacted] nato/a a [redacted] il [redacted] e domiciliato/a in [redacted], [redacted], [redacted], codice fiscale/P. IVA [redacted] e registrata in arrivo il 14/11/2014 al n. di Prot. 161250 con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di cui al 3° comma, dell'art.30 del D.P.R. 06.06.2001 n.380, relativo al terreno sito in Terni distinto al **foglio n. 114 partic. 259** evidenziato in colore nella planimetria catastale allegata alla stessa domanda;

VISTA la legge 17.8.1942, n°1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la legge regionale 29.10.1997, n° 31

VISTA la legge regionale 22.02.2005, n° 11

VISTI gli strumenti urbanistici:

**NUOVO P.R.G. PARTE OPERATIVA**  
(Delibera di C.C. n. 307 del 15.12.2008 - APPROVAZIONE)

### SI CERTIFICA

#### - PREVISIONI DI PIANO

##### **NUOVO P.R.G. PARTE OPERATIVA**

##### **Tavola A - Zonizzazione**

- Comparti (art. 20)
- Bc(12.6) Nuclei di ristrutturazione urbanistica (art. 138)
- G3 Parcheggi (art. 128)
- Viabilità (art. 29-128)
- GV Spazi pubblici attrezzati a parco (art. 149)

##### **Tavola B - Modalità di attuazione**

- Perimetro aree centrali (art. 132)
- 41.13 Piani Attuativi di iniziativa pubblica (art. 22)
- Perimetro centri abitati (art. 28)

##### **Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali**

- Vulnerabilità elevata (art. 39)
- Inedificabilità condizionata classe C - rischio idraulico (art. 35)

##### **Tavola D - Zonizzazione acustica**

- III - Classe terza (art. 32)

##### **Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti - macro aree**

- 2CT1 UNITA' di PAESAGGIO-2CT1 Terni centro (art. 2CT1)
- Perimetri macroaree

5 AMBITO CENTRO

**ALTRI VINCOLI SPECIFICI:**

avola 7.2a - Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati

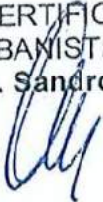
FASCIA A  
FASCIA B

**UTILIZZAZIONE:**

Nessuna evidenza

Il presente certificato, unitamente alla/e planimetria/e catastale allegata/e, fatte salve le eventuali modificazioni agli strumenti urbanistici successive alla data del rilascio è valido per un anno.

UFF. CERTIFICAZIONI  
URBANISTICHE  
Geom. Sandro Celi



IL RESPONSABILE DI U.O.  
Arch. Cinzia Mattoli



PROV. ...  
No. 847  
CIN



ALLEGATO ALLA CERTIFICAZIONE  
 n. 16670 di P.G. del 27/10/2014  
 Firma *[Signature]*



PROVINCIALE  
 N° 8127  
 3

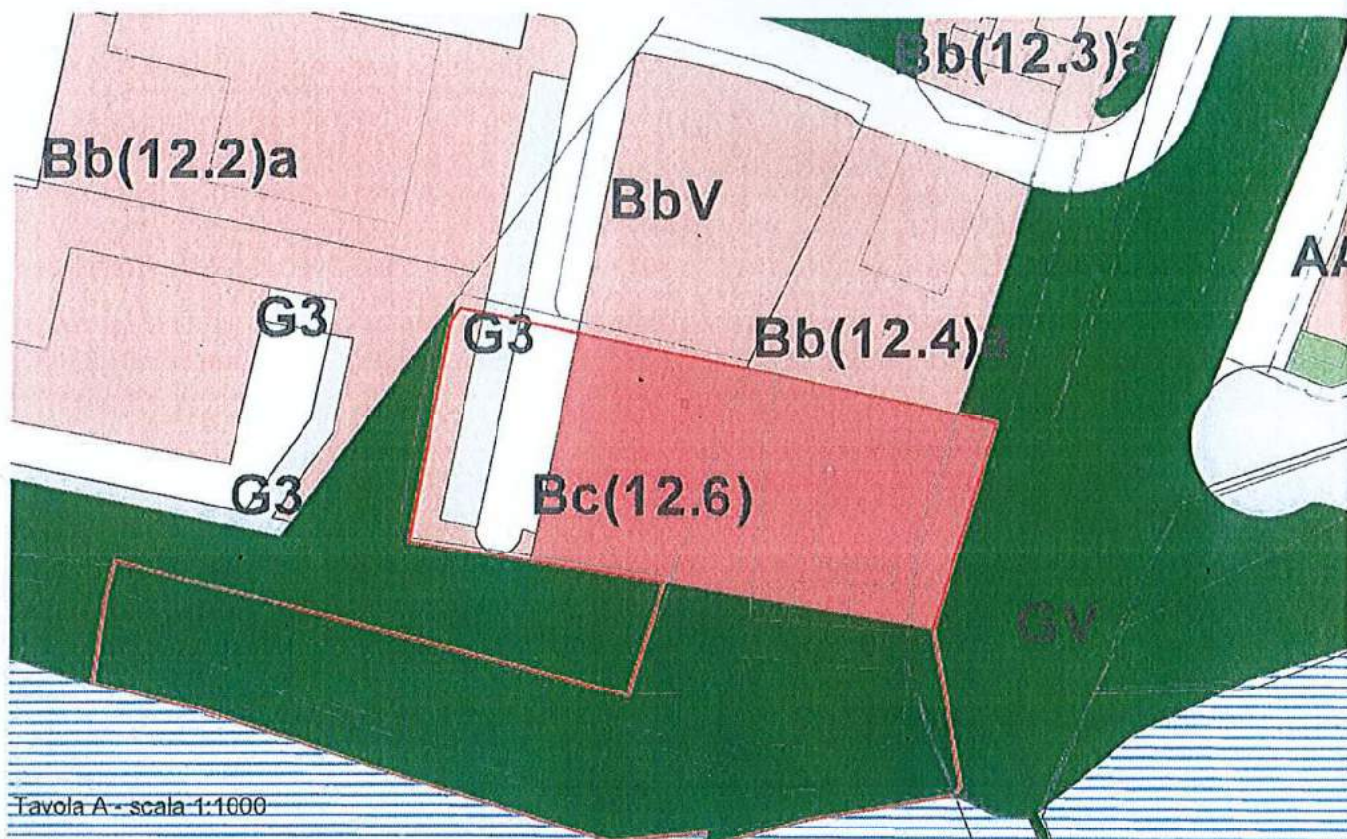
entual



# COMUNE DI TERNI

Direzione Assetto del Territorio  
Urbanistica

25/11/201



## Tavola A

Comparti (art. 20)

Bc(12.6) Nuclei di ristrutturazione urbanistica (art. 138)

## Tavola B

Perimetro aree centrali (art. 132)

41.13 Piani Attuativi di iniziativa pubblica (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

## Tavola C

Vulnerabilità elevata (art. 39)

Inedificabilità condizionata classe C (art. 35)

Aree interessate dal modello del fiume Nera (R3) (art. 35-36)

## Tavola D

III Aree di tipo misto protette (art. 32)

## Tavola F

Perimetri unità di paesaggio

Perimetri macroaree

5 AMBITO CENTRO

## Tavola 7.2a

Modello idraulico del fiume Nera – PST dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere (approvato DCI n.85/99)

## Piano vigente

22-12C11

41.13Z





### Capo 3° - Modalità di attuazione e norme transitorie

#### OP-Art.18 *Intervento diretto*

1. Come specificato per ogni singola zona, gli interventi previsti dal PRG parte operativa possono essere attuati tramite intervento edilizio diretto. In questo caso la presente normativa esplicita univocamente grandezze e requisiti riferiti ad uno specifico immobile o ad esso riferibile senza il tramite di uno strumento urbanistico attuativo.
2. Il Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia e gli interventi ad attuazione diretta.

#### OP-Art.19 *Intervento diretto con convenzione e/o atto d'obbligo*

1. Per alcuni ambiti di trasformazione il PRG parte operativa prevede l'attuazione tramite intervento edilizio diretto e convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso a tutto il comparto definito in planimetria con il quale vengono dettate regole prescrittive per un corretto inserimento dell'intervento nel contesto architettonico-ambientale, da approvarsi in sede tecnica.
2. In particolare, la convenzione accessiva al permesso di costruire deve indicare:
  - le caratteristiche dell'intervento proposto secondo gli indici urbanistici ed edilizi;
  - la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
  - la superficie totale delle aree ad uso privato distinte in ragione dell'uso
  - le opere di urbanizzazione primaria con la descrizione delle opere da eseguirsi ed i tempi della loro realizzazione;
  - l'assunzione a carico del proprietario degli oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione all'entità dell'insediamento;
  - le garanzie finanziarie, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione: gli importi cauzionali sono restituiti solo dopo l'esito favorevole della visita di collaudo effettuata dai competenti uffici comunali;
  - le sanzioni convenzionali a carico del proprietario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.
3. Ai sensi dell'art. 20 della L.R. 18.2.2004 n. 1, sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività (DIA) obbligatoria gli interventi di cui all'art. 13 della stessa legge regionale, se sono specificatamente disciplinati da Piani attuativi o dal PRG, Parte operativa, mediante precise disposizioni relative alla consistenza planovolumetrica, alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di destinazione d'uso, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani.

Per lo stesso fine, a scelta dell'interessato, può essere richiesta la ricognizione dei Piani attuativi vigenti, approvati anteriormente all'entrata in vigore della L.R. 1/2004. Il relativo atto di ricognizione, di competenza del Consiglio Comunale, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione sia accompagnato da apposita relazione tecnica, nella quale venga asseverata l'esistenza di Piani attuativi con previsioni planovolumetriche che individuano almeno prescrizioni sulle disposizioni planimetriche, volumetriche e tipologiche, nonché l'altezza massima, le destinazioni d'uso degli edifici e il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto.

#### OP-Art.20 *Comparti e studi unitari*

1. Le zone soggette ad intervento unitario tramite comparto sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; riguardano interventi da realizzare unitariamente tramite intervento diretto con convenzione e/o atto d'obbligo approvato dalla G.C. o Piano attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scemputo degli oneri.
2. Le zone soggette a studio unitario sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; il rilascio del primo permesso di costruire è subordinato alla redazione di un progetto unitario esteso all'intero nucleo che è

approvato con determinazione dirigenziale. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scomputo degli oneri.

#### OP-Art.21 Piani attuativi

1. L'obbligo della redazione di Piani attuativi, per gli interventi previsti dal PRG parte operativa, è precisato in ogni singola zona.
2. Quando ricorre l'obbligo di cui al comma 1, gli interventi previsti dal PRG parte operativa sono attuati tramite Piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o mista di cui al Titolo II della L.R. 31/1997 che ne stabilisce i contenuti, gli elementi e le procedure da seguire per l'approvazione e la validità.
3. Ai sensi del comma 3 dell'art. 44 della L.R. 18.2.2004 n. 1, nelle aree nelle quali non sono attuate le previsioni del presente PRG anche a mezzo di Piano attuativo, qualora sia presupposto per l'edificazione, sono comunque consentiti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, fatto salvo quanto previsto all'art. 16, comma 2 della L.R. 31/1997 e all'art. 8, comma 9 della L.R. 53/1974. Gli interventi di cui sopra possono comportare anche la modifica della destinazione d'uso in atto in un edificio esistente nell'ambito del comparto o della zona interessati, purché la nuova destinazione d'uso risulti compatibile con le previsioni del presente PRG.
4. Decorsi i termini di validità dei Piani attuativi previsti dall'art. 23 della L.R. 31/1997 o dalla relativa convenzione, è consentita, previo titolo abilitativo, la modifica della destinazione d'uso in atto in un edificio esistente nell'ambito di un comparto o di una zona interessata dal Piano attuativo medesimo, purché la nuova destinazione d'uso risulti compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico generale.

#### OP-Art.22 Piani attuativi vigenti

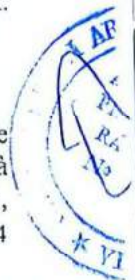
1. Negli elaborati B sono individuate con apposita simbologia grafica le aree interessate da Piani attuativi già approvati dall'Amministrazione comunale.
2. I piani attuativi di iniziativa pubblica conservano la validità per tutte le parti che non siano in contrasto con le previsioni del nuovo piano, fino alla loro scadenza.
3. I piani attuativi di iniziativa privata e le relative convenzioni conservano la validità fino alla loro scadenza; è consentito altresì portare a completa attuazione, ai sensi dell'art.17 della L.1150/42, le parti residue degli strumenti urbanistici attuativi, anche se scaduti, purché siano state realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli stessi interventi.
4. La normativa delle singole zone può definire, in alternativa od integrazione dei precedenti commi 2 e 3, diversi termini e contenuti di validità dei piani attuativi approvati.

#### OP-Art.23 Programmazione pluriennale

1. Il PRG, parte operativa, ha valore di programma pluriennale di attuazione, ai sensi dell'art. 13 della L.10/1977 e successive modificazioni ed integrazioni, in coordinamento con il programma triennale dei lavori pubblici. In sede di prima applicazione e secondo le facoltà concesse dall'art.30 c.1 della L.R.31/1997, il piano operativo sarà adeguato come P.P.A. entro un anno dall'approvazione.
2. Il Programma pluriennale di attuazione è redatto anche in applicazione della L.R. 14/1978 e riguarda ambiti territoriali individuati nella parte operativa del PRG avente le caratteristiche di cui all'art. 3 della L.R. 31/1997.
3. In particolare, gli ambiti di applicazione e i contenuti del PPA sono aggiornati con le modalità di cui all'art. 12, comma 2°, della L.R. 31/1997.
4. Ai sensi dell'art. 4, lett. f) della L.R. 14/1978 e con riferimento agli ambiti di cui al comma 1, le istanze di approvazione di piani attuativi di iniziativa privata devono essere presentati entro due anni dalla approvazione del PRG, mentre le istanze di concessione edilizia per gli interventi con attuazione diretta possono essere presentate nei termini di validità del PPA previsti all'art. 3, comma 1 della L.R. 31/1997.

#### OP-Art.24 Perequazione

1. Nelle aree oggetto di perequazione urbanistica, individuate negli elaborati A e B del PRG parte operativa, allo scopo di evitare disparità di trattamento tra i proprietari e di assicurare la disponibilità delle aree necessarie a realizzare gli interventi pubblici, sono garantiti agli stessi proprietari,



- l'aumento di volume ammesso, di 180 oppure 360 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso;
- negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra;
- negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti.

#### OP-Art.138 *Nuclei di ristrutturazione urbanistica (Bc(n.n.))*

1. I nuclei di ristrutturazione urbanistica sono parti del territorio inedificate o parzialmente edificate nelle quali gli interventi sono rivolti a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio esistente con un altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che comportano la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. In essi il PRG si attua mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica estesi ad un intero ambito.
3. Fino all'approvazione dei Piani Attuativi si potrà intervenire con P.A. di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero nucleo così come indicato in planimetria ovvero con concessione edilizia diretta ove indicato nelle schede prescrittive di ciascun nucleo.
4. I nuclei sono indicati in planimetria con apposito limite e possono essere composti da zone con diverse destinazioni d'uso; la sigla del nucleo, Bc(n.n.), individua la parte destinata ad edificazione residenziale dello stesso, che nelle schede, in relazione all'applicazione degli indici edificatori, viene chiamata zona residenziale. Le altre destinazioni d'uso sono individuate con le sigle corrispondenti che rinviano alle norme specifiche salvo diverse prescrizioni contenute nella scheda del nucleo.
5. Le modalità di intervento, i relativi parametri urbanistici ed edilizi e l'applicabilità dell'indice di fabbricabilità all'intero nucleo o esclusivamente alla zona residenziale, sono fissati nelle schede di ciascun nucleo.
6. Le singole schede sono formulate nelle seguenti 9 voci:
  - 1) trasformazione urbanistica
  - 2) processo di attuazione
  - 3) tipi edilizi ammessi
  - 4) destinazioni d'uso
  - 5) intervento edilizio
  - 6) quantità realizzabili
  - 7) altezze, distanze, allineamenti
  - 8) spazi pubblici o di uso pubblico
  - 9) prescrizioni particolari.
6. E' altresì ammesso limitare il P.A. ad una porzione del nucleo solo quando ciò sia esplicitamente affermato nelle indicazioni specifiche fornite per il nucleo stesso.
7. I nuclei individuati nelle planimetrie di piano costituiscono l'ambito minimo di intervento.
8. La definizione planimetrica degli allineamenti interni ai nuclei è indicativa; è consentito prevederne limitate variazioni coerenti con il disegno generale e comunque nel rispetto delle quantità e delle prescrizioni contenute nelle schede di nucleo, utilizzando lo strumento del piano attuativo.
9. Segue la specificazione normativa (schede) dei nuclei di ristrutturazione urbanistica Bc che sono:
  - 6.1. e 6.2
  - 7.1, 7.2 e 7.3
  - 8.1 e 8.2;
  - 9.1;
  - 10.1;
  - 12 da 1 a 7;
  - 14.1
10. Ai fini della comparazione dello zoning del piano con quello indicato dal D.M. 2.4.1968, fermo restando il processo di attuazione previsto nelle successive schede, le zone classificate come zone Bc(n.n.) sono equiparate a tutti gli effetti alle zone B individuate dal D.M. 2 Aprile 1968 n.1444.

P.A. di iniziativa pubblica o privata esteso al comparto definito in planimetria. E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario.

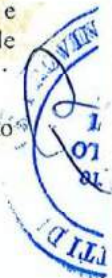
- 3) TIPI EDILIZI AMMESSI  
Edifici a destinazione residenziale o mista residenziale commerciale e direzionale.
- 4) DESTINAZIONI D'USO  
Residenza  
Commercio direzionale artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq)
- 5) INTERVENTO EDILIZIO  
Demolizione e nuova edificazione.
- 6) QUANTITA' REALIZZABILI  
IF 7.0 mc/mq esteso all'intero nucleo.
- 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI  
Da definirsi nel progetto
- 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO  
Parcheggi secondo le norme vigenti.
- 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI  
E' prevista la realizzazione di una piazza centrale, di uso pubblico, interna all'intero isolato compreso tra Via A. Mario, Via F. Turati e Via G. Di Vittorio, alla quale contribuiscono tutti i nuclei Bc e Bb secondo un progetto unitario così come definita in planimetria.

#### NUCLEO Bc(12.5)

- 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA  
Intervento di riqualificazione dell'assetto urbanistico attraverso il riassetto delle destinazioni d'uso ed il recupero di ambiente naturale.
- 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE  
P.A. di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria.
- 3) TIPI EDILIZI AMMESSI  
Edifici ad uso prevalentemente residenziale.
- 4) DESTINAZIONI D'USO  
Residenza  
Commercio, Direzionale e Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita - art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998 - non superiori a 200 mq.).
- 5) INTERVENTO EDILIZIO  
Demolizione. Nuova edificazione.
- 6) QUANTITA' REALIZZABILI  
IF 4.0 mc./mq. limitato alla zona residenziale.  
Verde pubblico: sarà destinato esclusivamente a parco
- 7) ALTEZZE, DISTANZE ED ALLINEAMENTI  
Da stabilire con il piano attuativo.
- 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO  
Parcheggi secondo le norme vigenti.  
Verde pubblico v. prescrizioni particolari.
- 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI  
Dovranno essere realizzate le aree a verde pubblico comprese nel comparto.

#### NUCLEO Bc(12.6)

- 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA  
Intervento di notevole complessità per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso (edifici produttivi in abbandono e non, sponde del fiume). Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale fortemente degradato.
- 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE  
Piano Attuativo unitario con il nucleo adiacente di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto come delimitato in planimetria.
- 3) TIPI EDILIZI AMMESSI  
Edifici ad uso prevalentemente residenziale.
- 4) DESTINAZIONI D'USO  
Residenza.



Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (Esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq).

5) INTERVENTO EDILIZIO

Nuova edificazione. Demolizione e ricostruzione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

9.330 mc. riferiti all'intero nucleo, da realizzare entro i limiti del nucleo C di ristrutturazione.

Verde pubblico attrezzato a parco; sono esclusi gli impianti sportivi.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza massima: 4 piani. Gli altri parametri dovranno essere definiti nel progetto comunque nel rispetto del D.M. 2.4.1968.

8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto e dovrà essere assicurato il passaggio pubblico lungo le sponde del fiume per una profondità minima di mt.20.00.

Per la possibile presenza nel sottosuolo di reperti archeologici, del muro verso via del Cassero, le modalità di intervento dovranno essere concordate con la competente Soprintendenza.

**NUCLEO Bc(12.7)**

**TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Intervento di riqualificazione dell'assetto urbanistico attraverso il riassetto delle destinazioni d'uso, il recupero di ambiente naturale e la creazione di attività ricreative e sportive.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

P.A. di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale. Strutture per attività sportive.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza.

Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (Esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq).

Impianti sportivi

5) INTERVENTO EDILIZIO

Nuova edificazione. Demolizione e ricostruzione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 0,5 mc./mq. esteso all'intero nucleo

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Edifici residenziali: altezza massima 4 piani.

Edifici per gli impianti sportivi: altezza massima 2 piani.

Gli altri parametri dovranno essere definiti nel progetto comunque nel rispetto del D.M. 2.4.1968.

8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Edifici residenziali: v. art.136

Edifici per gli impianti sportivi: v. art. 149

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Dovrà essere realizzato il parcheggio pubblico interno al nucleo in aggiunta a quelli di standard.

**OP-Art.139 Aree destinate a verde privato (BV)**

1. In tali zone devono essere conservate le caratteristiche naturali esistenti, non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici, ma è consentito un ampliamento dei fabbricati esistenti secondo la normativa prevista dall'art. 8 della Legge Regionale n. 53 del 2.9.1974 come sostituito dall'art. 34 della L.R. 31/1997, purchè gli interventi siano compatibili con le caratteristiche architettoniche degli edifici preesistenti.

- presidi territoriali e locali di pubblica sicurezza e militari
  - laboratori artigianali di quartiere (compresi quelli insalubri di 2<sup>a</sup> classe limitatamente a falegnamerie senza impianti di verniciatura, friggitorie, lavanderie a secco, salumifici senza macellazione, stazioni di servizio per automezzi e motocicli, tipografie senza rotative, vetrerie artistiche, lavorazione di alluminio, torrefazione di caffè)
2. Le modalità di attuazione e le destinazioni d'uso per ogni area saranno precisate con deliberazione del Consiglio Comunale che determinerà nel caso di intervento da parte di privati eventuali forme di convenzionamento con precisi vincoli di scadenza.
3. Ai fabbricati esistenti e alle aree di loro pertinenza non si applicano
- le limitazioni riguardanti le strutture per attività commerciali di cui al comma 1;
  - il comma 2.
4. Sono ammessi interventi di ristrutturazione, di demolizione, nuova edificazione.
- UF 0.80 mq./mq.
  - Distanza dai confini e dalle strade 5.00 ml.
  - Parcheggi inerenti la sup. scoperta 1.00 mq./5.00 mq.
  - " " " le costruzioni 1.00 mq./10.00 mc.
- e comunque secondo le leggi vigenti.
5. Nelle zone per attrezzature comuni indicate nella planimetria con la sigla G2B, è consentito realizzare una quota di residenza fino ad un massimo del 30% della superficie complessiva edificabile; per tali interventi l'indice di utilizzazione fondiaria è 1.00 mq./mq., tutti gli altri parametri restano invariati.
- 5.1. Nella zona con tale destinazione situata in aderenza all'edificio Telecom di via Mentana, nello spazio d'angolo compreso tra mura cieche, è consentito realizzare il completamento dell'edificio stesso per una cubatura residenziale complessiva di 1.800 mc..
- 5.2. Nella zona con tale destinazione, siglata A#G2B, e compresa tra le vie della Rinascita, Faustini e Fratti, è ammessa la demolizione degli edifici esistenti e la ricostruzione con la medesima volumetria; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle del c.1 e la quota di residenza del c.5 del presente articolo, tutti gli altri parametri restano invariati.

**OP-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 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; 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.
- 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.

#### OP-Art.150 Città dello Sport (F51)

1. Per l'area denominata Città dello Sport (F51) valgono le seguenti prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

L'intervento prevede:

- Ristrutturazione dello Stadio L.Liberati;

- Rinnovo ed ampliamento degli impianti natatori con realizzazione di una struttura per i tuffi;

- Passerella carrabile sul fiume Nera e sistemazione delle sponde con la realizzazione del parco fluviale (di uso pubblico);

- Palasport polifunzionale con almeno 6.000 posti;

- Autosilos per almeno 600 vetture;

- Struttura commerciale di media superficie nel rispetto del Piano del Commercio;

- Servizi comuni;

- Strutture sportive all'aperto.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Le modalità di attuazione sono precisate con deliberazione del C.C..

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Complessi edilizi plurifunzionali.

3) DESTINAZIONI D'USO

Edifici per lo sport (stadi, palazzetti (H. interna 8ml.), piscine, palestre e simili)

Impianti sportivi all'aria aperta

Servizi ricreativi e per il benessere fisico

Edifici per parcheggio fuori terra pubblici e privati

Commercio

Direzionale, artigianato di servizio, esercizi di pubblico servizio, ristoro

Attività ricettive alberghiere

5) INTERVENTO EDILIZIO

Nuova edificazione. Demolizione e ricostruzione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Saranno definite nel progetto

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Tutti i parametri dovranno essere definiti nel progetto comunque nel rispetto del D.M. 2.4.1968.

8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

\* Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### OP-Art.151 Aree per la protezione civile

1. Sono aree da riservare a sede di attrezzature per la sicurezza e il soccorso della popolazione in caso di calamità, secondo il Piano comunale di emergenza di cui alla Del G.R. n. 447/2001 e come meglio specificato nella parte strutturale del PRG, anche nel rispetto di quanto previsto all'art. 51 del P.U.T. e all'art. 47 del P.T.C.P.

2. In coerenza con il principio della polifunzionalità di tali aree (vedi Del. G.R. n. 1636/2002, Allegato III alla Relazione del Piano Regionale per aree di protezione civile), esse potranno comunque essere utilizzate per altre destinazioni d'uso anche se su di esse non è ammesso alcun intervento edificatorio per tali usi.

3. Sono pertanto dotate degli opportuni impianti e servizi e sono consentite quelle destinazioni d'uso che si servano di attrezzature non stabili quali ad esempio:

- verde pubblico attrezzato a parco

- manifestazioni e festival

- fiere

- mercatini