
TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:
"...OMISSIS..."

"...OMISSIS..." / "...OMISSIS..." (mandataria)

Contro:
"...OMISSIS..."

Lotto UNICO

IMMOBILE: Zona Fiori, n. 3/A – 05100 Terni (TR)

LOCALE COMMERCIALE (C/1), piano Terra

N° Gen. Rep. 00051/2024

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **09/04/2025**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Francesco ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Avv. Enrico PANFILI**

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Tecnico incaricato: **Arch. Francesca BARTOLUCCI**

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. **A401***

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. **773***

*C.F.: **BRTFNC72H63L117G***

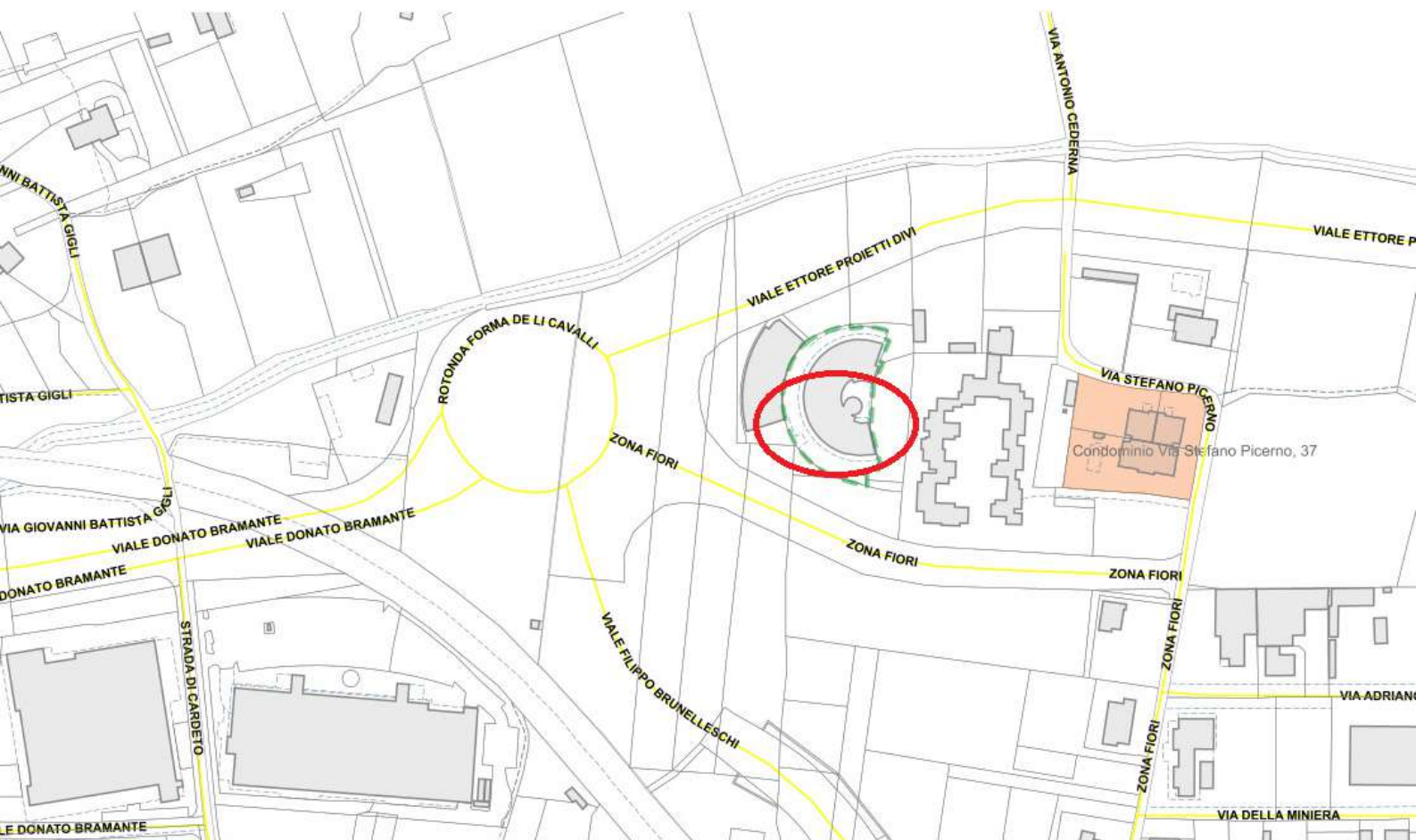
con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

*telefono: **0744/400283***

*cellulare: **339/3404807***

*E-mail: **francesca.bartolucci@libero.it***

*PEC: **francesca.bartolucci2@archiworldpec.it***





N=72000

E=15300

1 Particella: 945

Comune: (TR) TERNI
Foglio: 85
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T311761/2024
8-Nov-2024 17:41:27

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:
Geometri

N.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Terni

Sezione: Foglio: 85

Particella: 945

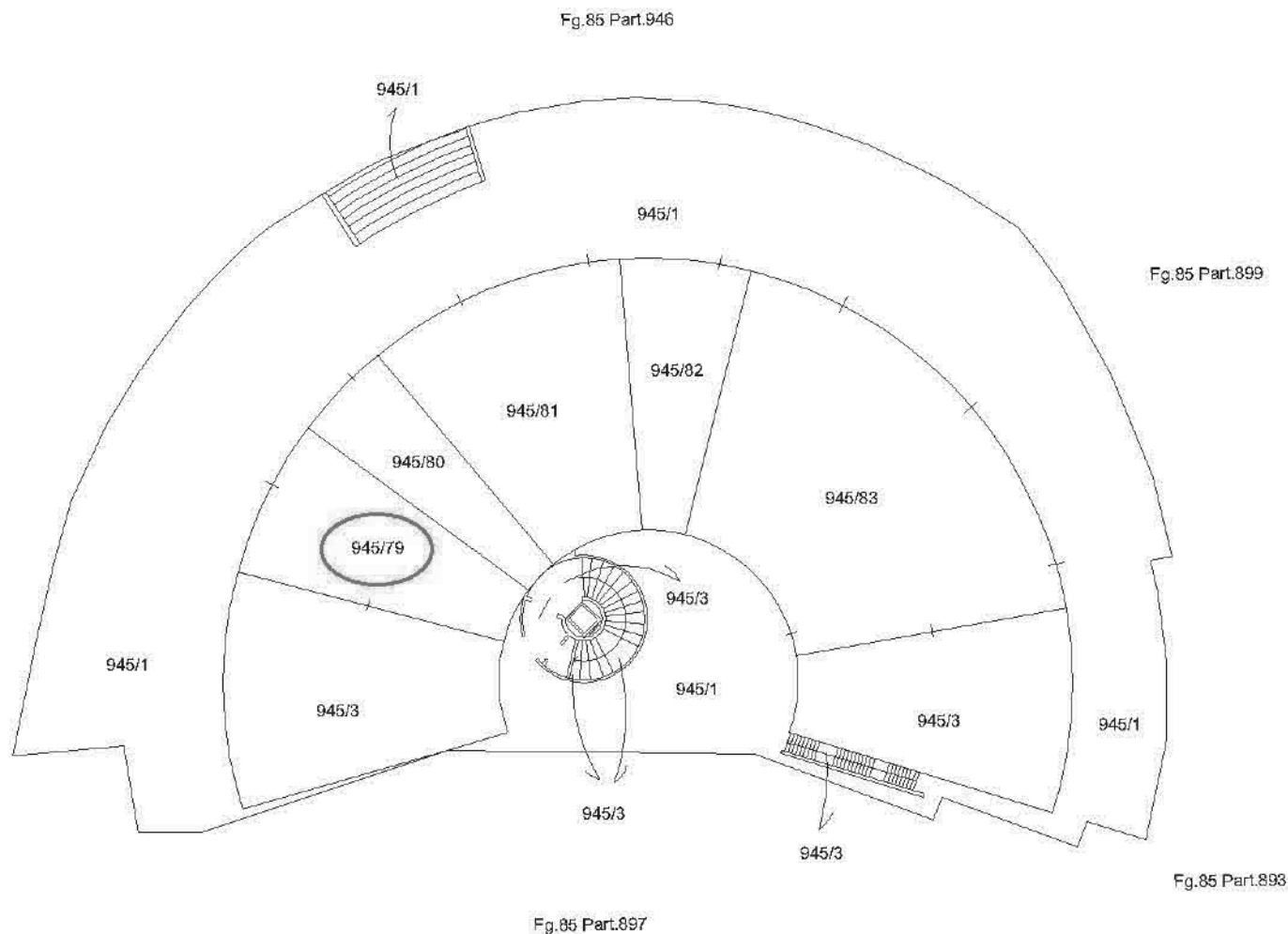
Protocollo n. TR0040479 del 06/06/2024

Tipo Mappale n. _____ del _____

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0001277 del 11/01/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Zona Fiori

civ. 3A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 85

Particella: 945

Subalterno: 79

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

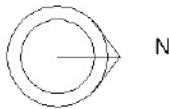
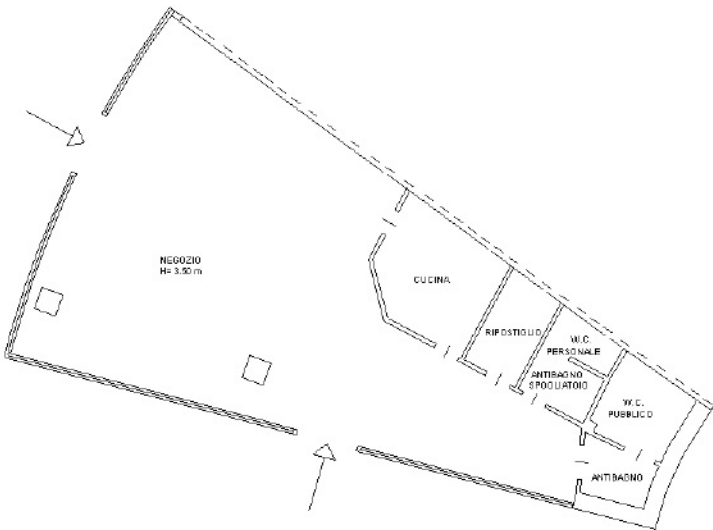
Prov. Terni

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **08/11/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/11/2024

Dati identificativi: Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **85** Particella **945** Subalterno **79**

Classamento:

Rendita: **Euro 5.403,79**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/1^a**, Classe **9**, Consistenza **116 m²**

Indirizzo: ZONA FIORI n. 3A Piano T

Dati di superficie: Totale: **108 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/10/2019 Pratica n. TR0054494 in atti dal 22/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17240.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **85** Particella **945** Subalterno **79**

COSTITUZIONE del 23/03/2011 Pratica n. TR0042903

in atti dal 23/03/2011 COSTITUZIONE (n. 650.1/2011)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **85** Particella **945**

> Indirizzo

ZONA FIORI n. 3A Piano T

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/01/2019 Pratica n. TR0001277 in atti dal 11/01/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 207.1/2019)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 5.403,79**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/1^a**, Classe **9**, Consistenza **116 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/10/2019
Pratica n. TR0054494 in atti dal 22/10/2019
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17240.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **108 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/10/2019
Pratica n. TR0054494 in atti dal 22/10/2019 Protocollo
NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.
17240.1/2019)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
11/01/2019, prot. n. TR0001277

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. xxxx (c.f. xxxx)**
sede in TERNI (TR)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 20/07/2011 Pubblico ufficiale xxxx
Sede TERNI (TR) Repertorio n. 182019 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 6506.1/2011 Reparto PI di TERNI in atti dal
03/08/2011

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

"...OMISSIS..."

"...OMISSIS..." / "...OMISSIS..." (mandataria)

Contro:

"...OMISSIS..."

Lotto UNICO

IMMOBILE: Zona Fiori, n. 3/A – 05100 Terni (TR)

LOCALE COMMERCIALE (C/1), piano Terra

N° Gen. Rep. 00051/2024

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **09/04/2025**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Francesco ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Avv. Enrico PANFILI**

ESTRATTO P.R.G./N.T.A.

Tecnico incaricato: **Arch. Francesca BARTOLUCCI**

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. **A401***

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. **773***

*C.F.: **BRTFNC72H63L117G***

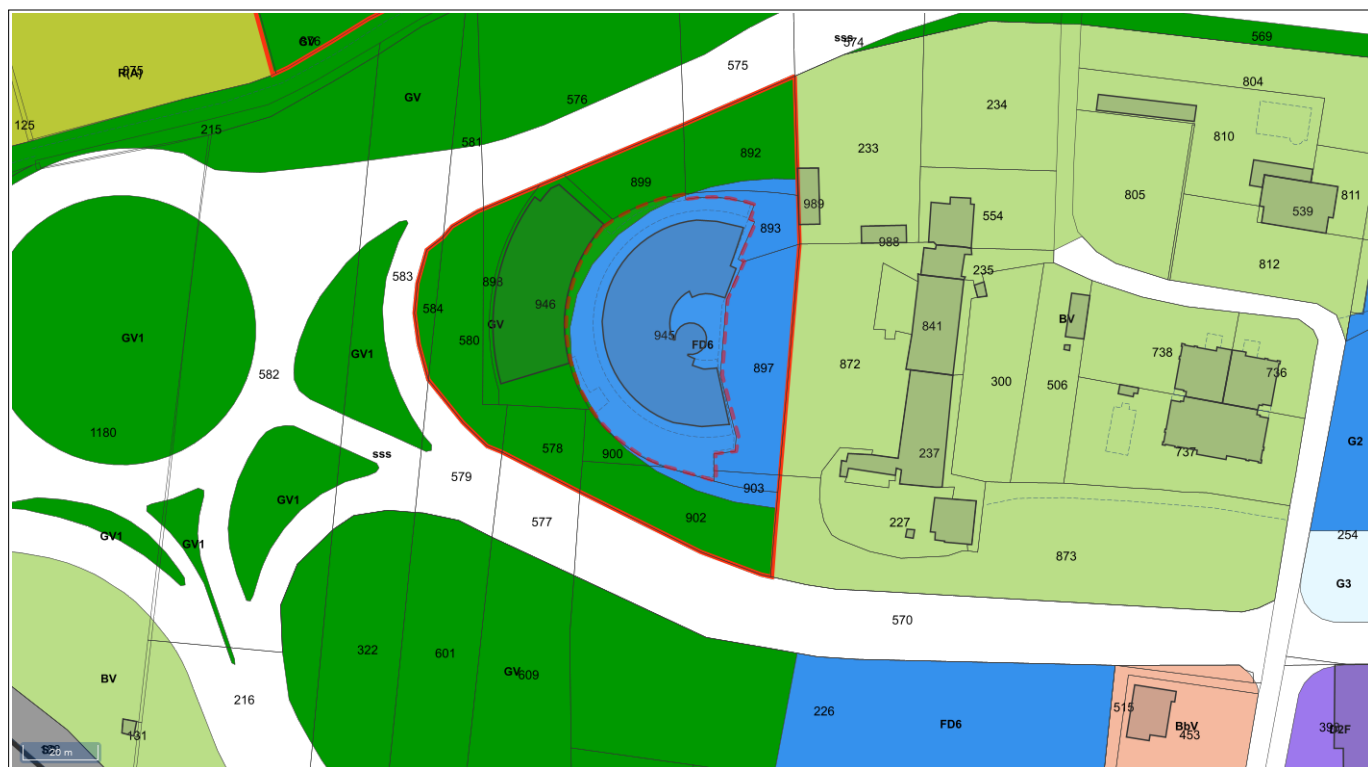
con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

*telefono: **0744/400283***

*cellulare: **339/3404807***

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it



Interrogazione coordinata: 2326412.41, 4716146.92

Scala 1:2000

Tavola A - Zonizzazione

Zone di piano regolatore: [FD6] Attività direzionali o miste (art. 90)
Comparti (art. 20)

Tavola B - Modalità di attuazione

Perimetro centri abitati (art. 28)

Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

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

Perimetri unità di paesaggio: [2CT4] Colle dell'Oro (art. 2CT4)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

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

Gestione del Piano

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

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)

Adeguamento articolo 1 al DPAC (art. var03OP124)

Piano del Commercio

Localizzazione strutture: [5(1)] Strutture di vendita fino a M1 (art. strutt_5(1))

Programmazione commerciale: [5(1)] AREE a vocazione commerciale diffusa dei quartieri esterni (art. aree_5(1))

OP-Art.90 *Zone FD per attività direzionali o miste (FD6)*

1. Sono destinate alla realizzazione di insediamenti direzionali o misti:

Destinazioni Direzionali:

- Pubblica amministrazione (sedi istituzionali ed uffici degli enti e società pubbliche)
- Sedi di imprese finanziarie (banche ed assicurazioni)
- Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, altri servizi privati

Destinazioni per Esercizi pubblici e commerciali nel rispetto del Piano del commercio:

- Esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, edicole, uffici postali, parrucchieri, barbieri etc)
- Ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche, chioschi-bar etc.)
- Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzinaggio e deposito (esercizi di vicinato)
- Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture inferiori)
- Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture superiori)
- Servizi ricreativi e per il benessere fisico (sale da gioco, da ballo, palestre, centri polivalenti estetici, centri di attività motoria), sale e strutture per proiezioni cinematografiche.

Sono inoltre ammesse strutture per la protezione civile quali caserme (militari, polizia di stato, vigili del fuoco, guardia di finanza, etc) e presidi territoriali e locali di pubblica sicurezza e militari.

2. Il Piano si attua tramite intervento edilizio diretto o studio unitario, di cui al c.2 dell'art.20, qualora perimetrare negli elaborati grafici.

3. Negli insediamenti previsti, a ogni 100 mq. di sup. lorda di pavimento, ossia di superficie utile coperta (SUC), degli edifici direzionali deve corrispondere la quantità minima di 60 mq. di parcheggi, escluse le sedi viarie e di mq. 40 per verde. Una quota non inferiore al 50% di dette aree, sistemate ed urbanizzate sono cedute gratuitamente al Comune; la restante quota di queste da adibire ad uso pubblico, in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, ricomprende le aree a parcheggio di cui all'art. 2, comma 2 della L. 122/1989. IP = 30%. A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha.

4. Al fine del rispetto di questo rapporto possono essere utilizzate anche le aree destinate a parcheggi incluse negli ambiti degli studi unitari.

5. Dovranno essere applicati i seguenti indici e parametri:

-UF = 0.6 mq/mq

-numero dei piani fuori terra: 4 con l'esclusione dei volumi tecnici se contenuti nei limiti strettamente indispensabili;

-altezza minima del piano destinato ad attività commerciali ml. 4,00;

-altezza minima del piano 1 ml. 3,00;

-distanza minima dai confini: ml.5,00.

-distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: 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.

-Distanza dal limite della sede stradale: nel rispetto dell'art.9 del DM02.04.'68 n.1444 e dell'art.29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento D.P.R. n. 495/1992

-Per quanto riguarda la distanza dalle ferrovie, dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali e dai laghi deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 33 e 34.

6. Si riporta di seguito la scheda specifica di una zona FD6 per la quale vengono precisate le destinazioni d'uso e definite modalità di intervento e quantità ammesse:

6.1. Nella zona definita FD6(1) compresa tra via Borsi e via Borzacchini sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Sedi di imprese finanziarie (banche ed assicurazioni)
- Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, altri servizi privati
- Esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, edicole, uffici postali, parrucchieri, barbieri etc)

- Ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche, chioschi-bar etc.)
- Istruzione di grado superiore, accademie, conservatori musicali, centri di formazione e simili

Modalità di intervento: intervento edilizio diretto.

Quantità ammesse: UF 0,8 mq/mq

Altezza massima: 3 piani più attico

Per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.5 del presente articolo

OP-Art.28 *Delimitazione dei centri abitati*

1. Il perimetro dei centri abitati, come delimitato ai sensi dell' art. 4 del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, è indicato nelle tavole B e individua le zone edificate costituenti il tessuto edilizio consolidato degli abitati comprendente le parti dei centri urbani totalmente o parzialmente edificati.

OP-Art.20 *Comparti e studi unitari*

1. Le zone soggette ad intervento unitario tramite comparto sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie, Tav.A di piano, 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 GC o Piano attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all' AC ed eventualmente sistemate a scomputo degli oneri.

2. Le zone soggette a studio unitario sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie, Tav.A di piano, 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' AC ed eventualmente sistemate a scomputo degli oneri.

3. Qualora nello studio unitario siano compresi più nuclei edificatori con la medesima destinazione d' uso, è consentito trasferire dall' uno all' altro fino ad un massimo del 10% della cubatura o superficie coperta complessiva prevista nello studio stesso. Le superfici di standard afferenti le quantità trasferite possono essere individuate all'interno del nucleo edificatorio di provenienza; in tal caso la quota di superficie pubblica da destinare a parcheggi, relativa alle attività commerciali, deve sempre soddisfare il valore massimo previsto (80% a parcheggi e 20% a verde) e all'interno della complessiva superficie da destinare a parcheggi pubblici e privati deve essere previsto un incremento di almeno il 5% del numero di posti auto, rispetto al minimo richiesto.

4. Le zone delimitate come comparti e come studi unitari possono avvalersi delle facoltà previste dai commi dall' art.54 della LR n.1/2015.

5. Le aree comprese nel limite di colore celeste nella Tav.A di piano, definito comparto compensativo e riportante al suo interno il numero di protocollo e l' anno dell' osservazione di riferimento, sono sottoposte, a seconda dei contenuti delle proposte e dei pareri espressi sulle medesime osservazioni, alla definizione di Accordi Transattivi ai sensi dell' art.11 L. n.241/1990 s.m.i., o alla redazione di PA o ad intervento edilizio diretto con atto d' obbligo. I contenuti compensativi finalizzati alla determinazione e promozione del valore pubblico degli interventi nel rispetto degli obiettivi di PRG, saranno precisati nei suddetti strumenti attuativi sulla base delle indicazioni del parere espresso nelle DCC n.

237,239,240,242,244,246/ 2017 di esame osservazioni della "Variante parziale al PRG a contenuto complesso, finalizzata all' operatività del piano, alla semplificazione normativa e comprendente l' esame di richieste di cittadini ed imprese (03-OP-083)" .