



# COMUNE DI ATRI

Provincia di Teramo



**Area "Lavori Pubblici - Ambiente"**

**UFFICIO PATRIMONIO**

Tel. 085 8791250 – 285

---

## BANDO D'ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE SU AREE DI PROPRIETA' COMUNALE OCCUPATE DA STAZIONI RADIO BASE DI TELEFONIA MOBILE.

### Perizia di stima

**Lotto n. 1:** Terreno individuato al N.C.T. al foglio 66 particella 210 (porzione) di circa mq 40, località Cimitero di Atri, Semin. Arbor., classe 3, Reddito Dominicale Agrario €4,09;

**Lotto n. 2:** Terreno individuato al N.C.T. al foglio 66 particella 210 (porzione) e particella 211 (porzione) di circa mq 111, località Cimitero di Atri, Semin. Arbor., classe 3, Reddito Dominicale Agrario rispettivamente €4,09 e €2,79;



*Foto aerea delle aree*

## PREMESSA

Oggetto della presente relazione è la stima del diritto di superficie di alcune porzioni di terreno di proprietà del Comune di Atri, site in località Cimitero, che l'Amministrazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 10/10/2024, ha intenzione di concedere a terzi, ai sensi degli articoli 952 e seguenti del codice civile, per la durata di anni venticinque (25).

Su tali aree già insistono stazioni radio base di telefonia mobile in proprietà di operatori economici terzi rispetto al Comune. Il diritto di superficie sarà finalizzato al mantenimento, per il periodo di durata del diritto di superficie medesimo, sulle aree che ne costituiscono oggetto, di impianti per il servizio di telefonia mobile e trasmissione dati, nel rispetto della vigente normativa a tutela della salute pubblica, direttamente a cura del titolare del diritto di superficie.

Il diritto di superficie è disciplinato dagli artt. 952-953-954-955 e 956 del codice civile e la stima verrà condotta in base ai criteri definiti dalla disciplina dell'estimo e alle caratteristiche degli immobili.

Poiché il superficiario può godere i diritti prodotti dagli immobili solo per un tempo  $n$  pari alla durata residua del diritto, il valore del diritto sarà dato dall'accumulazione all'attualità del reddito ritraibile dal superficiario.

Pertanto, il valore del diritto di superficie delle aree è stato determinato mediante:

- 1) attualizzazione del reddito attuale attribuibile ai beni oggetto di stima, assumendo come dato fondamentale la durata a tempo determinato del diritto di superficie;
- 2) rischio di un valore relativo dettato da numerose variabili come andamento del mercato immobiliare, inflazione, crisi economica, normative di settore soggette a continue modifiche ecc.

## ZONA ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

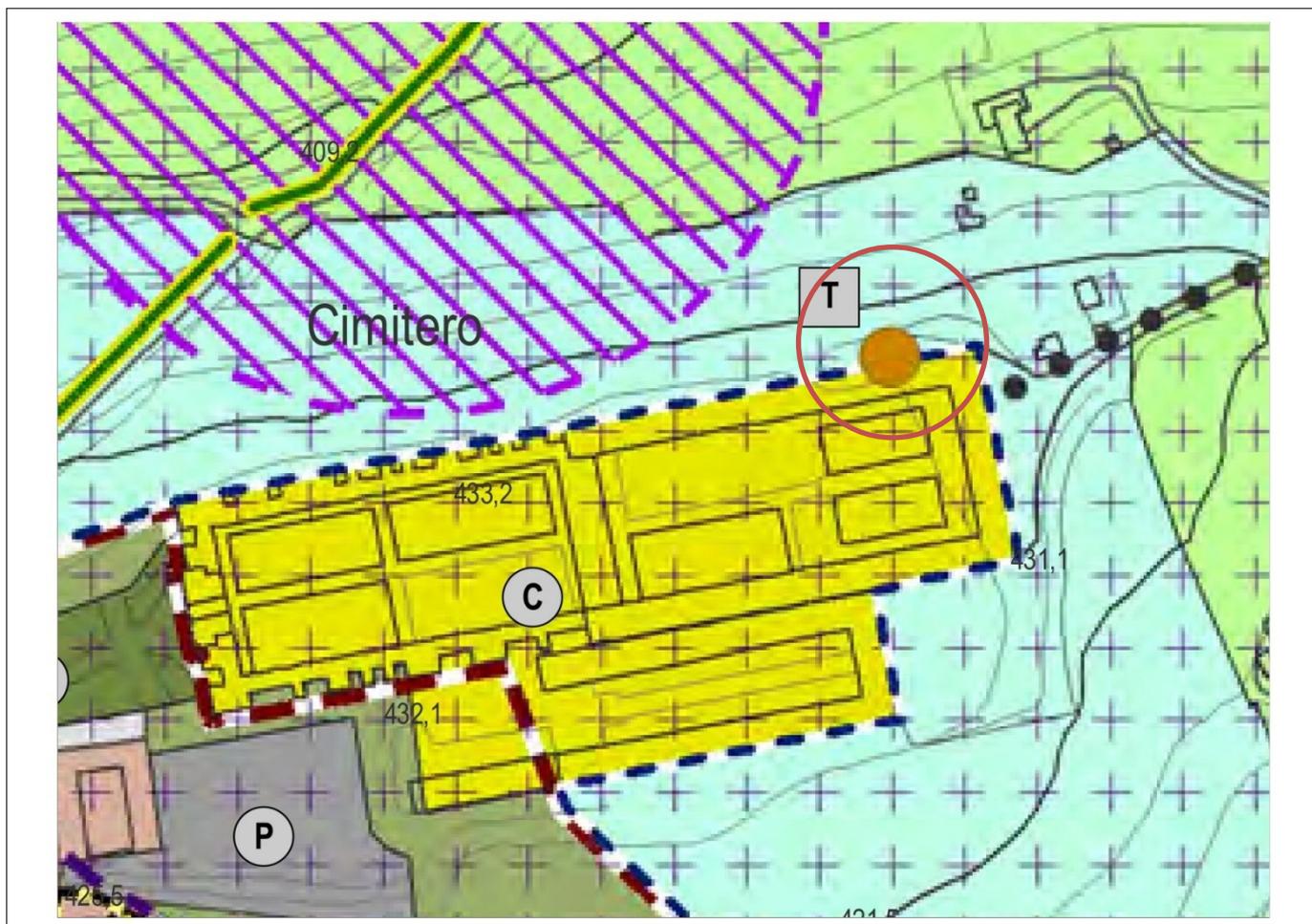
Gli immobili oggetto della presente stima sono ubicati nel territorio del Comune di Atri (TE), in prossimità del Cimitero, e in base al P.R.G. vigente sono individuate nel seguente modo:

### Lotto n. 1:

N.C.T. foglio 66 particella 210 (porzione) di circa mq 40, destinazione da vigente P.R.G. **Articolo 15 N.T.A.** “Zona agricola di rispetto degli insediamenti”, **Articolo 20 N.T.A.** “Servizi urbani - Attrezzature di interesse comune”, **Articolo 27 punto 3 N.T.A.** “Aree di rispetto cimiteriale”.

### Lotto n. 2:

N.C.T. foglio 66 particella 210 (porzione) e particella 211 (porzione) di circa mq 111, destinazione da vigente P.R.G. **Articolo 15 N.T.A.** “Zona agricola di rispetto degli insediamenti”, **Articolo 20 N.T.A.** “Servizi urbani - Attrezzature di interesse comune”, **Articolo 27 punto 3 N.T.A.** “Aree di rispetto cimiteriale”.



*Estratto di P.R.G. vigente*

## **DATI CATASTALI**

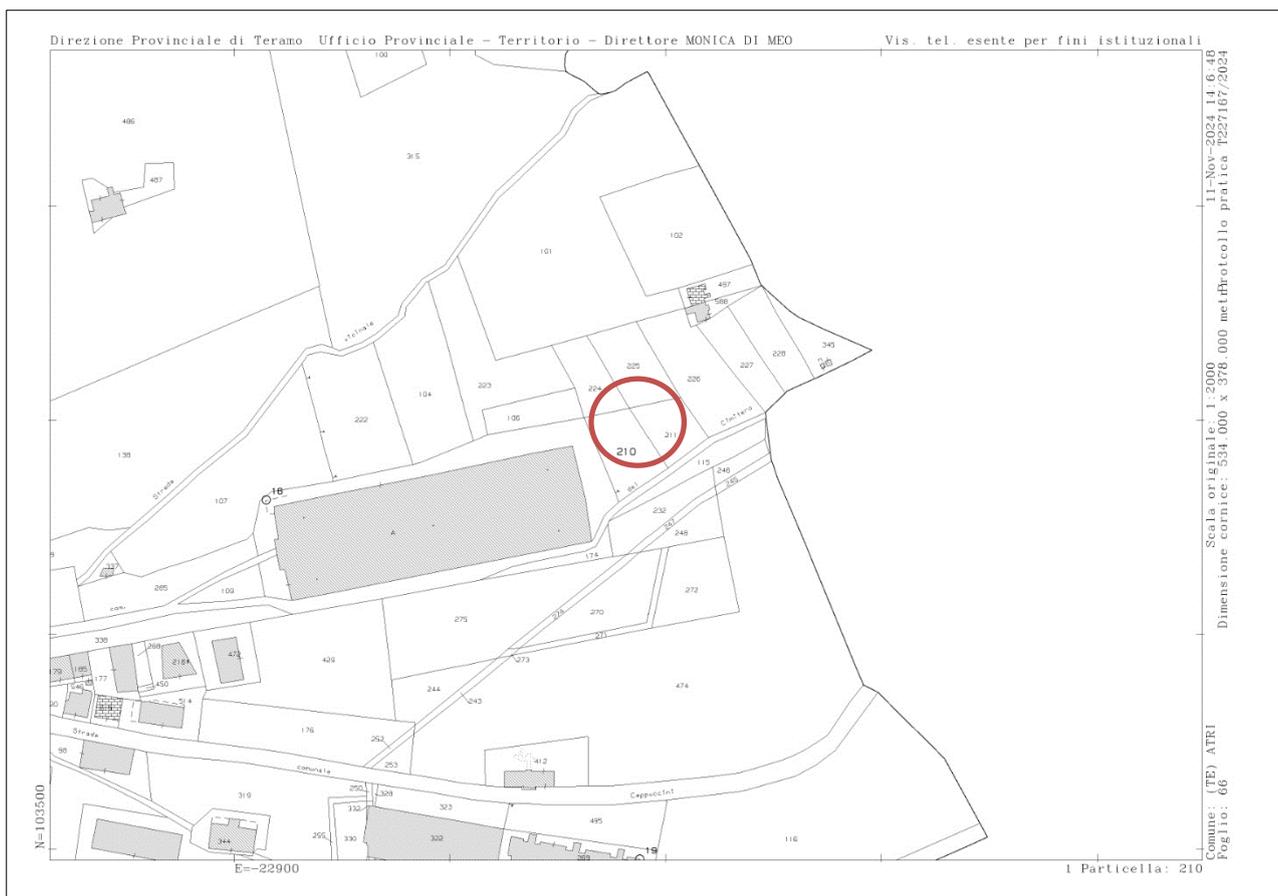
Le aree per le quali si prevede il diritto di superficie sono censite al Catasto Terreni nel seguente modo:

Lotto n. 1: porzione di circa mq 40 della seguente particella:

- N.C.T. foglio 66 particella 210, Semin. Arbor., classe 3, Reddito Dominicale Agrario €4,09;

Lotto n. 2: porzione di circa mq 111 delle seguenti particelle:

- N.C.T. foglio 66 particella 210, Semin. Arbor., classe 3, Reddito Dominicale Agrario €4,09;
- N.C.T. foglio 66 e particella 211, Semin. Arbor., classe 3, Reddito Dominicale Agrario €2,79;



*Estratto di mappa catastale*

## DESCRIZIONE DELLE AREE E DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO

Le aree in oggetto sono inserite nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'annualità 2024-2026, modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 10/10/2024, e rientrano nel patrimonio disponibile del Comune di Atri.

Sui lotti insistono stazioni radio base di telefonia mobile in proprietà di operatori economici terzi rispetto al Comune, installate in seguito alla stipula dei seguenti contratti di locazione attualmente in essere.

| LOTTO             | AREA   | CONTRATTO/SCADENZA   | GESTIONE              | CANONE ANNUO           |
|-------------------|--|--|-----------------------|------------------------|
| <b>Lotto n. 1</b> | N.C.T. foglio 66 p.lla 210 (porzione) di circa mq 40 | CONTRATTO CON DECORRENZA DAL 01/12/2011<br>DURATA: "2.1 La locazione avrà la durata di ani 9 (nove) con decorrenza dal 01.12.2011.<br>2.2 Le Parti convengono che, alla scadenza del suddetto termine, il Contratto si rinnoverà tacitamente per periodi consecutivi di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni salvo disdetta da parte della Locatrice da comunicarsi alla Condutrice a mezzo lettera Raccomandata..." | Cellnex Italia S.p.A. | <b>8.687,00 €/anno</b> |

|                          |  |   |  |                         |
|--------------------------|--|---|--|-------------------------|
| <b><u>Lotto n. 2</u></b> | N.C.T. foglio 66<br>p.lla 210 (porzione)<br>e p.lla 211<br>(porzione) di circa<br>mq 111 | CONTRATTO CON DECORRENZA<br>DAL 31/12/2012.<br>DURATA: <i>“Il contratto avrà la durata<br/>di 6 anni. Il contratto si intende<br/>tacitamente rinnovato per la durata di 6<br/>anni, e così di seguito, salvo che una<br/>delle parti dia all'altra disdetta con<br/>preavviso di almeno 12 (dodici) mesi<br/>dalla data di scadenza, mediante lettera<br/>raccomandata con avviso di<br/>ricevimento”.</i> | Infrastrutture<br>Wireless<br>Italiane S.p.A.<br>(INWIT) | <b>12.000,00 €/anno</b> |
|--------------------------|--|---|--|-------------------------|

Il reddito netto annuo è un dato fondamentale per la stima del diritto di superficie che sarà determinato rapportandolo al saggio di sconto e agli anni di durata di tale diritto.

Per quanto sopra esposto, ne consegue che il reddito netto annuo per ciascun lotto sia il seguente:

- Lotto n. 1: Reddito netto annuo = **8.687,00 €/anno**
- Lotto n. 2: Reddito netto annuo = **12.000,00 €/anno**

#### **DETERMINAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Ai fini della determinazione del valore del diritto di superficie delle aree oggetto di concessione sarà necessario avere come dati il reddito netto annuo che gli immobili producono, nonché il saggio di sconto da applicare.

Il **saggio di sconto** si può stimare per le aree in oggetto, visto l'andamento del mercato immobiliare, in base alla posizione ecc. pari all'8%.

Pertanto, occorre prendere in considerazione le seguenti variabili:

- Reddito netto annuo delle aree oggetto di stima:
  - Lotto n. 1 = **8.687,00 €/anno**
  - Lotto n. 2 = **12.000,00 €/anno**
- Tasso di attualizzazione che si assume pari al **8%**
- Durata del diritto di superficie = **25 anni**
- 

La determinazione mediante la attualizzazione del reddito del valore del diritto di superficie a tempo determinato si ottiene dalla seguente relazione della matematica finanziaria:

**Attualizzazione annualità riferita ad un periodo di 25 anni:**

$$Vds = \frac{Rn * (q^n - 1)}{r * q^n}$$

Dove:

**Vds**=valore del diritto di superficie

**Rn**=valore del reddito netto annuo = Lotto n. 1 = 8.687,00 €/anno

Lotto n. 2 = 12.000,00 €/anno

**r**= tasso di attualizzazione pari al 8%

**n**= durata diritto pari a 25 anni

**q** = (1+r) pari a (1+8%)

**IL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE** per ciascun lotto è, quindi, pari a:

**Lotto n. 1:**

$$Vds = \frac{8.687,00 * (1,08^{25} - 1)}{0,08 * 1,08^{25}} = € 92.731,780$$

**Lotto n. 2:**

$$Vds = \frac{12.000,00 * (1,08^{25} - 1)}{0,08 * 1,08^{25}} = € 128.097,314$$

### **VALUTAZIONE DEL RISCHIO**

Considerato che la stima del diritto di superficie dipende da numerose variabili (forma di mercato, durata del contratto di locazione, canone corrisposto, andamento del mercato immobiliare, inflazione, crisi economica, evoluzioni tecnologiche, riduzione del numero di *player*, normative di settore soggette a continue modifiche ecc.) il rischio viene valutato in misura da rendere necessaria una percentuale di riduzione del 22% circa ai valori computati.

Per quanto esposto sopra, per i beni oggetto di stima, il **VALORE STIMATO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER 25 ANNI**, per ciascun lotto, è il seguente:

**Lotto n. 1: € 72.330,79**

**Lotto n. 2: € 99.915,90**

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali.

Atri, 18/11/2024

**Il tecnico istruttore**  
*f.to Arch. Elisabetta Ferretti*

**Il Responsabile dell'Area**  
*f.to Arch. Luciana Cerè*

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







Catasto terreni  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/11/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

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

**Dati identificativi:** Comune di **ATRI (A488) (TE)**

Foglio **66** Particella **210**

Partita: **274**

**Classamento:**

Redditi: dominicale **Euro 4,09 Lire 7.920**

agrario **Euro 4,09 Lire 7.920**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**

Superficie: **880 m<sup>2</sup>**

> **Intestati catastali**

➤ **1. COMUNE DI ATRI (CF 00076610674)**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> **Dati identificativi**

📅 dall'impianto

Impianto meccanografico del 05/02/1985

**Immobile attuale**

Comune di **ATRI (A488) (TE)**

Foglio **66** Particella **210**

> **Dati di classamento**

📅 dall'impianto

Impianto meccanografico del 05/02/1985

**Immobile attuale**

Comune di **ATRI (A488) (TE)**

Foglio **66** Particella **210**

Redditi: dominicale **Euro 4,09 Lire 7.920**

agrario **Euro 4,09 Lire 7.920**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **03**

Superficie: **880 m<sup>2</sup>**

Partita: **274**

---

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di ATRI (A488) (TE) Foglio 66 Particella 210

> **1. COMUNE DI ATRI (CF 00076610674)**

↳ dall'impianto

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. Impianto meccanografico del 05/02/1985

---

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

Catasto terreni  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/11/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

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

**Dati identificativi:** Comune di **ATRI (A488) (TE)**

Foglio **66** Particella **211**

Partita: **274**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 2,79 Lire 5.400**  
agrario **Euro 2,79 Lire 5.400**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **3**

Superficie: **600 m<sup>2</sup>**

> **Intestati catastali**

➤ **1. COMUNE DI ATRI (CF 00076610674)**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> **Dati identificativi**

📅 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 05/02/1985

**Immobile attuale**

Comune di **ATRI (A488) (TE)**

Foglio **66** Particella **211**

> **Dati di classamento**

📅 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 05/02/1985

**Immobile attuale**

Comune di **ATRI (A488) (TE)**

Foglio **66** Particella **211**

**Redditi:** dominicale **Euro 2,79 Lire 5.400**  
agrario **Euro 2,79 Lire 5.400**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **03**  
Superficie: **600 m<sup>2</sup>**

Partita: **274**

---

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di ATRI (A488) (TE) Foglio 66 Particella 211

> **1. COMUNE DI ATRI (CF 00076610674)**

1. Impianto meccanografico del 05/02/1985

↳ dall'impianto

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

---

*Visura telematica esente per fini istituzionali*