



COMUNE DI ATRI

Provincia di Teramo



Area “**LAVORI PUBBLICI – AMBIENTE**”

Ufficio patrimonio

Tel. 085 8791250 - 285

ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UNA UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI ATRI, SITA IN VIA DOMENICO TINOZZI N. 1.

Perizia di stima

Immobile al piano primo di fabbricato sito in Via Domenico Tinozzi n. 1, Atri (TE), individuato al N.C.E.U. al foglio 69 particella 556 sub. 4, classificato con la categoria catastale A/3, superficie catastale totale di mq 127, superficie totale escluse aree scoperte mq 120 e rendita catastale di € 352,48.

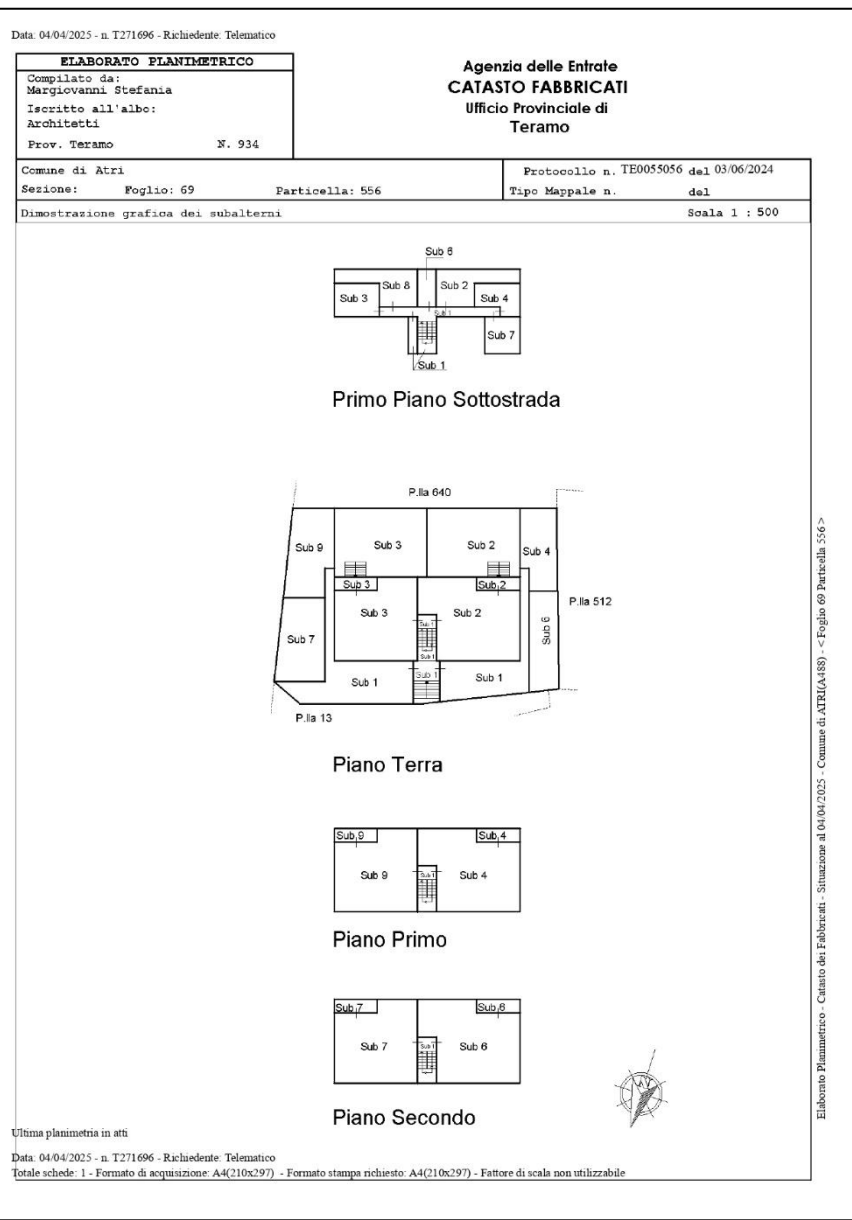


Estratto di mappa catastale

Descrizione sintetica

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano primo della palazzina denominata “*Case per impiegati comunali*” sita in Atri (TE) in Via Domenico Tinozzi n. 1 e risulta censita al N.C.E.U. al foglio 69 particella 556 sub. 4.

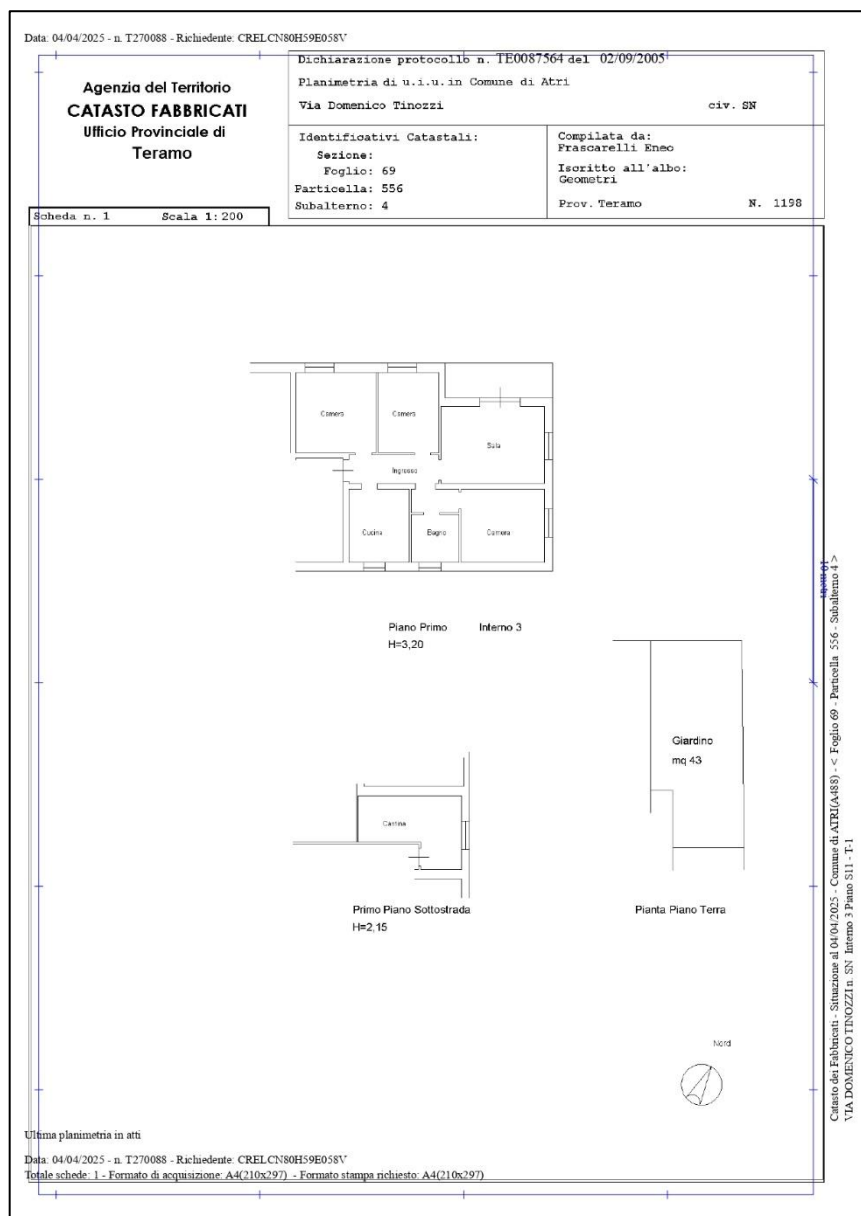
Costituisce parte integrante dell'immobile la cantina di pertinenza al piano seminterrato e porzione di giardino al piano terra accessibile dalle aree comuni esterne.



Elaborato planimetrico

Confini catastali

L'appartamento si trova al piano primo sul lato ovest dell'edificio e confina ad est con l'immobile individuato al sub 9 della stessa particella di proprietà di altra ditta e con il vano scala condominiale. L'unità immobiliare si trova, inoltre, al di sopra del sub 2 al piano terra, di proprietà di altra ditta, e al di sotto del sub 6 al secondo piano, di proprietà comunale.



Planimetria catastale sub 4

Previsioni di P.R.G.

Il fabbricato si trova in area classificata dal vigente P.R.G. in Zona Art. 7 delle N.T.A. “Ambiti misti consolidati” che costituisce l'insieme delle aree, all'interno del territorio urbanizzato, in gran parte edificate con precedenti Piani Regolatori, nelle quali si individua l'esigenza di consentire nuove possibilità di insediamento, migliorando la qualità e l'estetica urbana.

L'area risulta vincolato altresì ai sensi dell'Art.136 lettera a) del D. Lgs. 42 del 22/01/2004 in quanto dichiarata di notevole interesse pubblico.

Titolo di provenienza ed eventuali gravami

La palazzina, costruita per ospitare le case dei dipendenti comunali di Atri, fu realizzata dal Comune di Atri giusto progetto redatto dall' Ing. Vinditti Eugenio in data 15/11/1948, approvato con Deliberazione di Giunta Municipale n. 217 del 27/11/1948. Il progetto iniziale prevedeva la

realizzazione di una palazzina di due piani, oltre il piano seminterrato, coperto con un terrazzo accessibile dalla scala.

I lavori furono ultimati in data 20/11/1950; all'08/12/1952 risale il certificato di collaudo finale redatto dall' Ing. Nestore Giovine, approvato con Delibera di G.M. n. 87 del 07/02/1953.

L'opera fu finanziata per il 50% con sussidio dello stato, in virtù del D.L.C.D.S. 08/05/1947, e per il restante 50% mediante mutuo con la Cassa DD.PP.

Successivamente, negli anni Ottanta, l'immobile fu oggetto di ristrutturazione e sopraelevazione, con la realizzazione del secondo piano e della copertura a falde. Il progetto di ristrutturazione fu approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 25/03/1983 e autorizzato con Concessione di edificare n. 40/83 del 16/06/1983 (pratica n. 3329/1983). L'intero edificio presenta collaudo statico del 24/04/1985 a firma del tecnico collaudatore Ing. Fernando Colleluori.

Le unità immobiliari all'interno del fabbricato, a partire dalla loro realizzazione, sono state concesse in locazione ai dipendenti comunali, secondo le modalità descritte da un apposito regolamento comunale. Nel corso degli anni tali contratti si sono tacitamente rinnovati agli eredi dei concessionari.

L'appartamento in esame è stato concesso in locazione con Verbale di Deliberazione della Commissione per l'assegnazione di alloggi per dipendenti comunali n. 1 del 17/02/1962 e, a causa del decesso del conduttore, unico inquilino che occupava l'appartamento, sarà libero dal 1 Novembre 2025.

Lo stesso è inserito nel Piano triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni annualità 2025-2027, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2025, e, pertanto, risulta classificato come patrimonio disponibile dell'Ente. Si dà atto che nello stesso stabile gli immobili censiti con il sub 9, 2 e 3 sono stati oggetto di recenti compravendite.

Non risultano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.



Prospetto nord alla palazzina ed ingresso da Via Domenico Tinozzi

Relazione tecnica

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova all'interno di un fabbricato di tre piani, oltre il piano seminterrato; ogni piano è formato da due alloggi residenziali, mentre il piano seminterrato è costituito da locali destinati a cantine.

L'edificio ha fondazione in calcestruzzo cementizio, l'elevazione è in muratura di mattoni con malta cementizia per il seminterrato e con malta comune per i due piani fuori terra; il secondo piano, invece, è stato realizzato con muratura in blocchi di argilla espansa da 26 cm. I solai sono del tipo misto con travetti in cemento armato e laterizi e con soletta superiore armata. La copertura è a tetto su solaio inclinato.

Sono in cemento anche i cordoli nella muratura in corrispondenza dei solai, le piattabande sui vani, i terrazzini sulla facciata sud e la struttura portante della scala formata da solette e travi in corrispondenza dei pianerottoli.

All'esterno il fabbricato è finito con intonaco civile.

L'accesso agli appartamenti e alla cantina avviene mediante scala condominiale accessibile dal portone d'ingresso condominiale prospiciente Via Tinozzi. L'ingresso ai giardini di pertinenza, invece, avviene dal cortile esterno condominiale.

L'unità immobiliare in esame si trova al piano primo del fabbricato ed ha superficie catastale totale di mq 127, sup. totale escluse aree scoperte di mq 120 e superficie netta di circa 96 mq; è costituita da ingresso, cucina, bagno, soggiorno e tre camere da letto. Il giardino di pertinenza ha superficie di circa 43 mq.

L'altezza utile interna degli alloggi, misurata dal pavimento al soffitto, è di 3,20 m. Il pavimento è in materiale ceramico, gli infissi interni in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato con vetro singolo.

Le cantine di pertinenza hanno altezza utile interna di 2,15 m.

L'unità immobiliare è sprovvista di agibilità; risulta dotata di attestato di prestazione energetica (APE).

Gli impianti dell'appartamento sono da revisionare. Nel complesso l'unità immobiliare risulta in stato di conservazione mediocre.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE – **IMMOBILE**

Stato e conservazione generale: mediocre

Conservazione copertura: mediocre

Qualità edifici: mediocre

Conformità catastale fabbricati: sì

Epoca di costruzione: 1950 (costruzione fabbricato); 1985 circa (ristrutturazione e sopraelevazione)

Certificazione energetica: non presente (a carico dell'acquirente)

Disponibilità: libero dal 01/11/2025

CARATTERISTICA ZONA

Localizzazione: zona edificata

Destinazione d'uso prevalente: residenziale

Accessibilità: diretta da Via Domenico Tinozzi n.1

Trasporti pubblici: presenti

Altri servizi: Distributore carburanti, negozi, uffici, verde pubblico, strutture ricettive, etc.

Distanze da agglomerati urbani: Situato in prossimità del Centro Storico di Atri capoluogo

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE:

Posizione nel contesto: con distacco dagli altri corpi di fabbrica ma in un'area edificata

Parte di un fabbricato: sì;

N° fabbricati: 1

Piani fuori terra: 3

CARATTERISTICHE GENERALI:

Strutture portanti: cemento armato e mattoni

Copertura: cemento armato

Finiture esterne: intonaco

Serramenti esterni: in alluminio anodizzato

Cancello d'ingresso: ferro



Prospetto sud della palazzina e giardino di pertinenza



Scala condominiale

Valutazione

Oggetto di valutazione è la piena proprietà di un immobile ad uso residenziale all'interno di una palazzina sita in Atri (TE) in Via Domenico Tinozzi, censito al N.C.E.U. nel seguente modo:

Foglio 69 particella 556 sub. 4, classificato con la categoria catastale A/3, superficie catastale totale di mq 127, superficie totale escluse aree scoperte mq 120 e rendita catastale di € 352,48.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pubblicizza, relativamente alla fascia "B2 – Centrale/CENTRO STORICO", per il II° semestre dell'anno 2024, per gli immobili a destinazione residenziale, tipologia "abitazioni di tipo economico", con un normale stato conservativo, valori commerciali al metro quadrato lordo, compresi tra un minimo di € 680,00/mq ed un massimo di € 1.000,00/mq.

Tuttavia, per stabilire il valore di mercato dell'immobile, non si può ignorare, ricorrendo ad un processo sintetico comparativo, il confronto tra il bene in esame e gli altri alloggi presenti all'interno della stessa palazzina, oggetto di recente compravendita e aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

In particolare, si osserva che:

- per l'unità immobiliare al primo piano dell'immobile, individuata catastalmente con il sub 9, l'alienazione è avvenuta in data 16/10/2024, con Determina Dirigenziale n. 716 del 23/04/2024, ad un prezzo unitario di vendita pari a 529,70 €/mq (contro i 484,27 €/mq dell'altra offerta presentata in sede di gara) [il prezzo di aggiudicazione era stato ridotto del 20% rispetto a quello posto a base d'asta durante il secondo esperimento, a sua volta ridotto del 20% rispetto all'importo indicato nella perizia di stima allegata al bando di primo esperimento];
- gli immobili individuati catastalmente al sub 2 e 3, siti al piano terra dello stesso fabbricato, invece, sono stati alienati con Determina Dirigenziale n. 902 del 05/06/2025 ad un prezzo unitario di vendita di 506,99 €/mq, pari alla media aritmetica degli importi unitari offerti in sede di ultimo esperimento di gara per il sub. 9 suddetto.

Alla luce di quanto sopra, ritenuto necessario stabilire un valore di stima dell'immobile che non si discosti troppo né dai valori OMI né dal prezzo reale di mercato determinato dagli atti di compravendita precedenti, considerate, altresì, le condizioni in cui si trova l'appartamento, l'epoca di realizzazione, le finiture presenti, le dotazioni impiantistiche, i beni di pertinenza e la sua posizione all'interno del nucleo urbano, si ritiene congruo stabilire un prezzo unitario di stima dell'immobile pari ad € 572,23, equivalente alla media degli importi delle ultime alienazioni e del valore commerciale minimo dell'OMI; pertanto, il più probabile valore di mercato attribuito al bene risulta il seguente:

$$572,23 \text{ €/mq} \times 127 \text{ mq} = 72.637,21 \text{ €}$$

Valore di vendita = 72.637,21 €

La vendita verrà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le

azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Le spese necessarie per l'eventuale aggiornamento delle planimetrie catastali, per il rogito dell'atto pubblico e tutta la documentazione necessaria alla stipula saranno a carico degli aggiudicatari.

Si allegano:

- Estratto di mappa catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Planimetria catastale;
- Visure catastali (attuali);
- Visure catastali (storiche);
- Banca dati quotazioni immobiliari.

Dalla Sede Comunale, lì

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

N=103100

E=-23000



1 Particella: 556

Comune: (TE) ATRI
Foglio: 69
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T271198/2025
4-Apr-2025 14:13:20

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Teramo

Dichiarazione protocollo n. TE0087564 del 02/09/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Atri

Via Domenico Tinozzi

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 69

Particella: 556

Subalterno: 4

Compilata da:

Frascarelli Eneo

Iscritto all'albo:

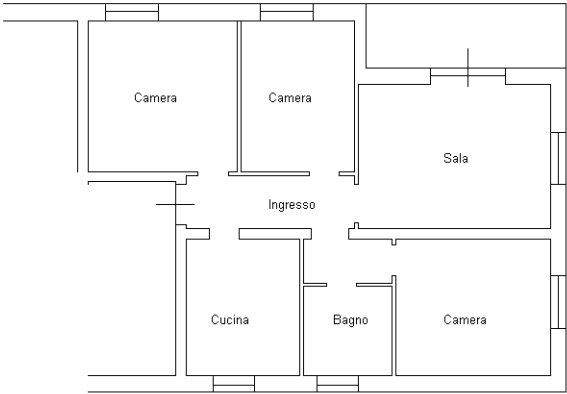
Geometri

Prov. Teramo

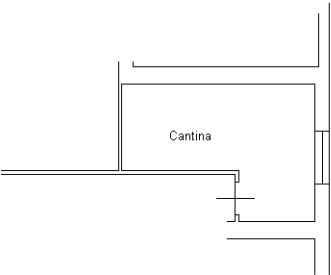
N. 1198

Scheda n. 1

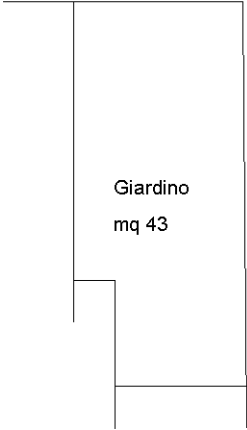
Scala 1:200



Piano Primo Interno 3
H=3,20



Primo Piano Sottostrada
H=2,15



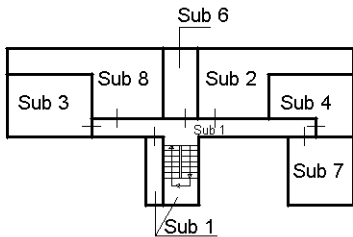
Pianta Piano Terra

Nord

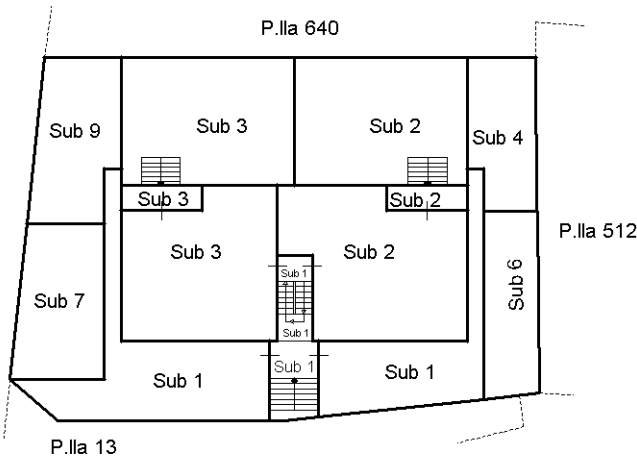


Ultima planimetria in atti

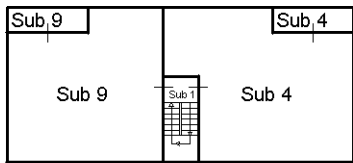
ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate	
Compilato da: Margiovanni Stefania		CATASTO FABBRICATI	
Iscritto all'albo: Architetti		Ufficio Provinciale di	
Prov. Teramo		Teramo	
N. 934			
Comune di Atri		Protocollo n. TE0055056 del 03/06/2024	
Sezione:	Foglio: 69	Particella: 556	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



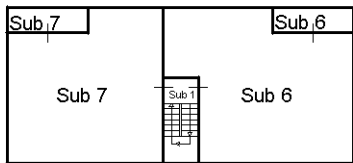
Primo Piano Sottotrada



Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo



Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **04/04/2025**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/04/2025

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

Foglio **69** Particella **556** Subalterno **4**

Classamento:

Rendita: **Euro 352,48**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

Indirizzo: VIA DOMENICO TINOZZI n. SN Interno 3 Piano S11 - T-1

Dati di superficie: Totale: **127 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **120 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/09/2005 Pratica n. TE0092738 in atti dal 14/09/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6518.1/2005)

> Dati identificativi

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

Foglio **69** Particella **556** Subalterno **4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **69** Particella **556**

COSTITUZIONE del 02/09/2005 Pratica n. TE0087564 in atti dal 02/09/2005 COSTITUZIONE (n. 5224.1/2005)

Annotazione di immobile: RETTIFICA DEL CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA PARTE (D. M. 701/94) A SEGUITO DI SOPRALLUOGO.

> Indirizzo

VIA DOMENICO TINOZZI n. SN Interno 3 Piano S11 - T-1

COSTITUZIONE del 02/09/2005 Pratica n. TE0087564 in atti dal 02/09/2005 COSTITUZIONE (n. 5224.1/2005)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 352,48**
Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/09/2005
Pratica n. TE0092738 in atti dal 14/09/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6518.1/2005)
Notifica in corso con protocollo n. TE0092755 del
14/09/2005

➤ **Dati di superficie**

Totale: **127 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **120 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
02/09/2005, prot. n. TE0087564

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

➤ **1. COMUNE DI ATRI (TE) CON SEDE IN ATRI (TE)**
PIAZZA DUCHI D'ACQUAVIVA
(CF 00076610674)
sede in ATRI (TE)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 02/09/2005 Pratica n.
TE0087564 in atti dal 02/09/2005 COSTITUZIONE (n.
5224.1/2005)

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/04/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/04/2025

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

Foglio **69** Particella **556** Subalterno **4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **69** Particella **556**

Classamento:

Rendita: **Euro 352,48**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

Foglio **69** Particella **556** Subalterno **4**

Indirizzo: VIA DOMENICO TINOZZI n. SN Interno 3 Piano S11 - T-1

Dati di superficie: Totale: **127 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **120 m²**

Annotazione di immobile: RETTIFICA DEL CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA PARTE (D. M. 701/94) A SEGUITO DI SOPRALLUOGO.

> Intestati catastali

➤ **1. COMUNE DI ATRI (TE) CON SEDE IN ATRI (TE) PIAZZA DUCHI D'ACQUAVIVA (CF 00076610674)**

sede in ATRI (TE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

 **dal 02/09/2005**

Immobile attuale

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

Foglio **69** Particella **556** Subalterno **4**

COSTITUZIONE del 02/09/2005 Pratica n. TE0087564
in atti dal 02/09/2005 COSTITUZIONE (n. 5224.1/2005)

> **Indirizzo**

📅 dal 02/09/2005

Immobile attuale

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

Foglio **69** Particella **556** Subalterno **4**

VIA DOMENICO TINOZZI n. SN Interno 3 Piano
S11 - T-1

COSTITUZIONE del 02/09/2005 Pratica n. TE0087564
in atti dal 02/09/2005 COSTITUZIONE (n. 5224.1/2005)

> **Dati di classamento**

📅 dal 02/09/2005 al 14/09/2005

Immobile attuale

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

Foglio **69** Particella **556** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 302,13**

Categoria **A/3^e**, Classe **2**, Consistenza **6,5 vani**

COSTITUZIONE del 02/09/2005 Pratica n. TE0087564
in atti dal 02/09/2005 COSTITUZIONE (n. 5224.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

📅 dal 14/09/2005

Immobile attuale

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

Foglio **69** Particella **556** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 352,48**

Categoria **A/3^e**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/09/2005
Pratica n. TE0092738 in atti dal 14/09/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6518.1/2005)
Notifica in corso con protocollo n. TE0092755 del
14/09/2005

Annotazione di immobile: rettifica del classamento
proposto dalla parte (d. m. 701/94) a seguito di
sopralluogo.

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

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

Foglio **69** Particella **556** Subalterno **4**

Totale: **127 m²**

Totale escluse aree scoperte : **120 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
02/09/2005, prot. n. TE0087564

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ATRI (A488)(TE) Foglio 69 Particella 556 Sub. 4

➤ **1. COMUNE DI ATRI (TE) CON SEDE IN ATRI (TE)**
PIAZZA DUCHI D'ACQUAVIVA
(CF 00076610674)

sede in ATRI (TE)

📅 dal 02/09/2005

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

1. COSTITUZIONE del 02/09/2005 Pratica n.
TE0087564 in atti dal 02/09/2005 COSTITUZIONE (n.
5224.1/2005)

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) A/3: Abitazioni di tipo economico



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

☐ Nel 2° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: TERAMO

Comune: ATRI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	980	1450	L	3,3	4,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	1000	L	2,3	3,4	N
Abitazioni signorili	NORMALE	1250	1750	L	4,2	5,9	N
Autorimesse	NORMALE	600	900	L	3,1	4,6	N
Box	NORMALE	800	1150	L	4	5,8	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D,P,R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca