



COMUNE DI ATRI

Provincia di Teramo



Area "Lavori Pubblici – Servizi alla Città e al Territorio"

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 598 (porzione) e particella 211 (porzione) di circa mq 111, località Cimitero di Atri, Semin. Arbor., classe 3, Reddito Dominicale e Agrario rispettivamente €3,90 e €2,79;

Lotto n. 2: Terreno individuato al N.C.T. al foglio 66 particella 598 (porzione) di circa mq 26, località Cimitero di Atri, Semin. Arbor., classe 3, Reddito Dominicale e Agrario di €3,90;



Foto aerea delle aree

1) PREMESSA

La presente relazione ha per oggetto la **stima del valore del diritto di superficie** relativo ad alcune porzioni di terreno di proprietà del Comune di Atri, site in località Cimitero. L'Amministrazione Comunale, giusta Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 24/02/2026, intende concedere tali aree a terzi, ai sensi degli articoli 952 e seguenti del Codice Civile, per una durata stabilita in anni 25 (*venticinque*).

Sulle aree in oggetto insistono attualmente stazioni radio base (SRB) di telefonia mobile, comprensivi di strutture, passaggi cavi, pozzetti di terra, elementi di condizionamento, antenne, parabole, ponti radio ed apparecchiature radio, oltre apparati accessori, di proprietà di operatori economici terzi rispetto al Comune. La costituzione del diritto di superficie sarà finalizzata al mantenimento, per il periodo di durata del diritto medesimo, di tali 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.

La valutazione è stata condotta applicando i principi della dottrina dell'estimo e sulla base delle caratteristiche dei beni.

Poiché il superficiario può godere i diritti prodotti dagli immobili solo per un tempo determinato n pari alla durata residua del diritto ($n = 25$), 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) **Analisi del reddito:** attualizzazione del reddito attuale attribuibile ai beni oggetto di stima, assumendo come dato fondamentale la durata a tempo determinato del diritto di superficie;
- 2) **Valutazione del rischio:** determinazione di un valore che tenga conto di numerose variabili di mercato, quali l'andamento del settore immobiliare, il tasso di inflazione, l'instabilità economica, l'evoluzione del quadro normativo e tecnologico.

2) ZONA ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

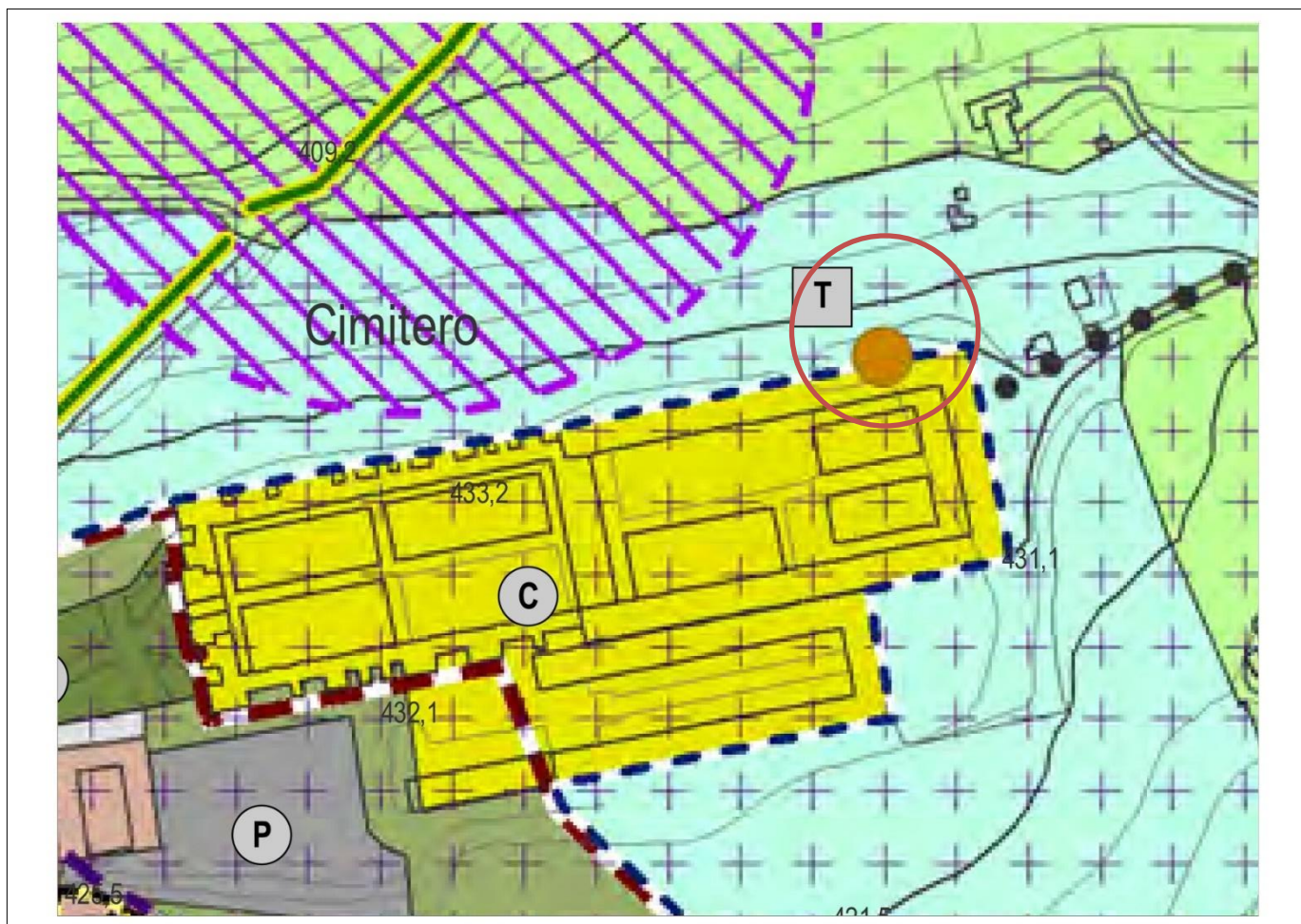
Gli immobili oggetto della presente stima sono ubicati nel territorio del Comune di Atri (TE), in prossimità del Cimitero, e hanno accesso diretto da Via Colle Maralto. In base al P.R.G. vigente le stesse sono classificate nel seguente modo:

Lotto n. 1:

N.C.T. foglio 66 particella 598 (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”.

Lotto n. 2:

N.C.T. foglio 66 particella 598 (porzione) di circa mq 26, 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

3) DATI CATASTALI

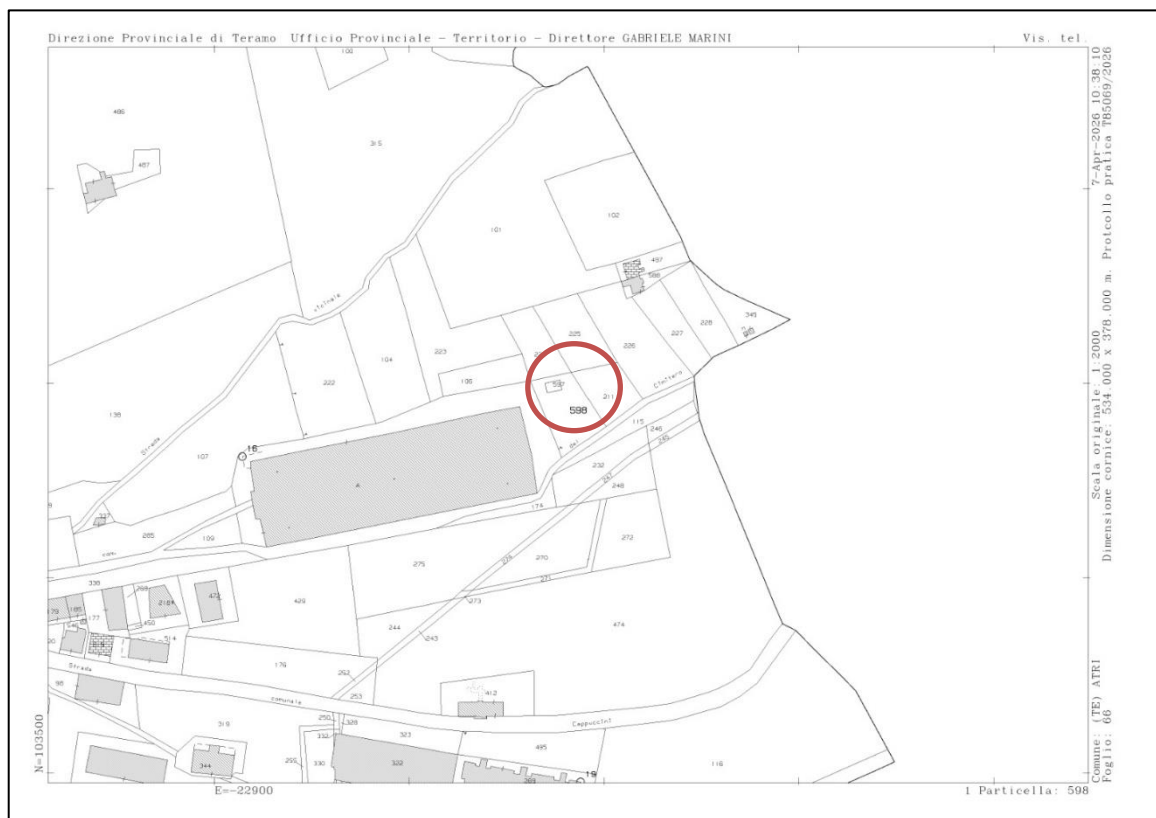
Le aree per le quali si prevede il diritto di superficie sono censite al Catasto Terreni nel seguente modo:

Lotto n. 1: porzione di circa mq 111 delle seguenti particelle:

- N.C.T. foglio 66 particella 598, Semin. Arbor., classe 3, Reddito Dominicale e Agrario €3,90;
- N.C.T. foglio 66 e particella 211, Semin. Arbor., classe 3, Reddito Dominicale e Agrario €2,79;

Lotto n. 2: porzione di circa mq 26 della seguente particella:

- N.C.T. foglio 66 particella 598, Semin. Arbor., classe 3, Reddito Dominicale e Agrario €3,90;



Estratto di mappa catastale

4) DESCRIZIONE DELLE AREE E ANALISI DEL REDDITO NETTO

Le aree in oggetto sono inserite nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'annualità 2026-2028, approvato con Consiglio Comunale n. 4 del 24/02/2026, 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 contratti di locazione attualmente in essere e di seguito indicati.

Si precisa che il lotto n. 2 accoglie al suo interno apparati e pozzetto di uscita cavi dell'Impianto IT-TE019669, di proprietà di altra ditta e non oggetto di bando, e che le aree esterne confinanti con i due lotti sono vincolate da servitù di accesso e cavidotto necessarie a garantire l'operatività, la gestione e la manutenzione di tutte le infrastrutture tecnologiche presenti.

LOTTO	AREA	CONTRATTO/SCADENZA	GESTIONE	CANONE ANNUO
Lotto n. 1	N.C.T. foglio 66 p.lla 598, ex p.lla 210 (porzione) e p.lla 211 (porzione) di circa mq 111	CONTRATTO CON DECORRENZA DAL 31/12/2012. DURATA: <i>“Il contratto avrà la durata di 6 anni. Il contratto si intende tacitamente rinnovato per la durata di 6 anni, e così di seguito, salvo che una delle parti dia all'altra disdetta con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento”</i> .	Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A. (INWIT)	12.000,00 €/anno

<p>Lotto n. <u>2</u></p>	<p>N.C.T. foglio 66 p.lla 598, ex p.lla 210 (porzione) di circa mq 26</p>	<p>CONTRATTO CON DECORRENZA DAL 27/06/2012. DURATA: <i>“La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto. Le parti convengono che, alla scadenza del periodo suindicato il contratto, si rinnoverà tacitamente per periodi di 6 (sei) anni in 6 (sei), se una Parte non avrà comunicato all'altra Parte disdetta...”</i></p>	<p>ILIAD Italia S.p.A.</p>	<p>8.400,00 €/anno</p>
--	---	---	--------------------------------	--

Si precisa che, con riferimento al contratto del lotto n. 1, è attualmente in corso una procedura di recupero crediti a causa della morosità nel pagamento dei canoni di locazione.

Il **reddito netto annuo** costituisce l'elemento cardine per la stima del valore del diritto di superficie. Tale valore sarà determinato rapportando il reddito al saggio di sconto e agli anni di durata di tale diritto.

Sulla base di quanto sopra esposto, si riportano i redditi netti annui attribuiti a ciascun lotto:

- Lotto n. 1: Reddito netto annuo = **12.000,00 €/anno**
- Lotto n. 2: Reddito netto annuo = **8.400,00 €/anno**

5) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Come accennato in premessa, trattandosi di un diritto a tempo determinato ($n = 25$ anni), il valore del diritto di superficie (Vds) delle aree oggetto di concessione si ottiene attraverso la formula dell'accumulazione iniziale delle rendite annue posticipate. Quindi, per determinare tale valore, oltre al reddito netto annuo che gli immobili producono, sarà necessario individuare il saggio di sconto da applicare.

Il **saggio di sconto**, tenendo conto della specificità della destinazione d'uso delle aree in oggetto (occupate da SRB), del rischio di obsolescenza tecnologica degli impianti, della scarsa fruibilità del bene, la cui redditività è strettamente legata alla permanenza dei contratti con gli operatori di telefonia mobile, della natura temporanea del diritto di superficie, si può stimare pari all'**8%**.

Le variabili da prendere in considerazione, pertanto, risultano le seguenti:

- Reddito netto annuo delle aree oggetto di stima:
 - Lotto n. 1 = **12.000,00 €/anno**
 - Lotto n. 2 = **8.400,00 €/anno**
- Tasso di attualizzazione che si assume pari al **8%**
- Durata del diritto di superficie = **25 anni**

La determinazione mediante 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 = 12.000,00 €/anno

Lotto n. 2 = 8.400,00 €/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 (Vds)** per ciascun lotto è, quindi, pari a:

Lotto n. 1:

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

Lotto n. 2:

$$Vds = \frac{8.400,00 * (1,08^{25} - 1)}{0,08 * 1,08^{25}} = € 89.693,16$$

6) VALUTAZIONE DEL RISCHIO

Considerata l'estrema specificità del settore di mercato relativo alle infrastrutture per le telecomunicazioni, non si può prescindere da una analisi delle diverse variabili che intervengono, tra cui:

- L'andamento del settore immobiliare, la durata del contratto di locazione, il canone corrisposto e la progressiva riduzione del numero di player;
- L'instabilità economica e le fluttuazioni del tasso di inflazione su un orizzonte temporale di 25 anni;
- Il rapido mutamento delle tecnologie di trasmissione dati (che potrebbe rendere obsoleti gli attuali impianti prima della scadenza contrattuale) e l'incertezza legata a un quadro normativo di settore soggetto a frequenti e sostanziali modifiche.

Per tali ragioni, al fine di determinare un valore congruo per l'Amministrazione Comunale e rispondente alle reali condizioni di mercato, si ritiene necessario applicare un coefficiente di

riduzione del 22% al valore del diritto di superficie computato per il lotto n. 2 e una riduzione del 40% del valore precedentemente stimato per il lotto n. 1 anche a causa della procedura in essere.

7) STIMA DEL VALORE FINALE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

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

Lotto n. 1: €76.858,38

Lotto n. 2: €69.960,66

Si allegano:

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

Atri, 20/04/2026

Il Responsabile dell'Area
Arch. Luciana Cerè

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







N=103500

E=-22900

1 Particella: 598

Comune: (TE) ATRI
Foglio: 66
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T85069/2026
7-Apr-2026 10:38:10

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2026

Dati della richiesta	Comune di ATRI (Codice:A488)
Catasto Terreni	Provincia di TERAMO
	Foglio: 66 Particella: 598

INTESTATO

1	COMUNE DI ATRI	00076610674*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	----------------	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 05/06/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	66	598		-	SEMIN ARBOR 3	08 40		Euro 3,90	Euro 3,90	FRAZIONAMENTO del 05/06/2025 Pratica n. TE0064603 in atti dal 05/06/2025 presentato il 05/06/2025 (n. 64603.1/2025)
Notifica				Partita						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:66 Particella:210 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:66 Particella:597 ;

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

Situazione degli intestati dal 05/06/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ATRI	00076610674*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 05/06/2025 Pratica n. TE0064603 in atti dal 05/06/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2425118.05/06/2025 presentato il 05/06/2025 (n. 64603.1/2025)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	66	210		-	SEMIN ARBOR 3	08 80		Euro 4,09 L. 7.920	Euro 4,09 L. 7.920	Impianto meccanografico del 05/02/1985

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2026

Notifica		Partita	274		
----------	--	---------	-----	--	--

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ATRI	00076610674*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 05/06/2025
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 05/02/1985	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2026

Dati della richiesta	Comune di ATRI (Codice:A488)
Catasto Terreni	Provincia di TERAMO
	Foglio: 66 Particella: 211

INTESTATO

1	COMUNE DI ATRI	00076610674*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	----------------	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	66	211		-	SEMIN ARBOR 3	06 00		Euro 2,79 L. 5.400	Euro 2,79 L. 5.400	Impianto meccanografico del 05/02/1985
Notifica						Partita	274			

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ATRI	00076610674*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 05/02/1985	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/04/2026

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

Foglio 66 Particella 211

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 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 05/02/1985

> **Dati identificativi**

Comune di ATRI (A488) (TE)

Foglio 66 Particella 211

Partita: 274

Impianto meccanografico del 05/02/1985

> **Dati di 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 m²

Impianto meccanografico del 05/02/1985

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

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

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

1. Impianto meccanografico del 05/02/1985

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **07/04/2026**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/04/2026

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

Foglio **66** Particella **598**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 3,90**

agrario **Euro 3,90**

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

Superficie: **840 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 05/06/2025 Pratica n. TE0064603 in atti dal 05/06/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.24251-18.05/06/2025 presentato il 05/06/2025 (n. 64603.1/2025)

> **Dati identificativi**

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

Foglio **66** Particella **598**

FRAZIONAMENTO del 05/06/2025 Pratica n. TE0064603 in atti dal 05/06/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.24251-18.05/06/2025 presentato il 05/06/2025 (n. 64603.1/2025)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 3,90**

agrario **Euro 3,90**

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

Superficie: **840 m²**

FRAZIONAMENTO del 05/06/2025 Pratica n. TE0064603 in atti dal 05/06/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.24251-18.05/06/2025 presentato il 05/06/2025 (n. 64603.1/2025)

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

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

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

1. FRAZIONAMENTO del 05/06/2025 Pratica n.
TE0064603 in atti dal 05/06/2025 Protocollo NSD n.
ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.24251-
18.05/06/2025 presentato il 05/06/2025 (n. 64603.1/2025)

Visura telematica