



OGGETTO: Relazione tecnico estimatoria relativa alla richiesta di acquisto di terreno provinciale in Pettinengo, effettuata dal sig Rino Ansermino.

Il Sig Rino Ansermino, nato a Camandona il 29/10/1945, codice fiscale NSRRNI45R29B457M, con nota assunta agli atti della Provincia al prot n. 20254 del 15/10/2019, ha richiesto all' ente di manifestare la propria disponibilità alla eventuale vendita di una porzione di alcuni terreni facenti parte del sedime stradale delle attuali SP 103 "Di Vaglio Pettinengo", e SP 102 "Di Vaglio Colma", in comune di Pettinengo, per una estensione totale di circa mq 650.

Dal punto di vista funzionale si rileva che il terreno in argomento non è un bene demaniale in quanto non adibito ad attività istituzionale di tipo pubblicistico, non essendo parte del sedime delle confinanti strade provinciali, il quale, come noto, comprende non solo il nastro stradale ma tutte le parti ad esso funzionali (muri di sottoscarpa e di contenimento, banchine, cunette etc etc).

Inoltre esso non è di alcuna utilità o funzionalità all'esercizio della pubblica viabilità sulla strada stessa, come si rileva dallo stato di fatto.

Non risulta dunque necessario, per le attività istituzionali dell'ente, che la Provincia mantenga la formale proprietà del terreno stesso, e quindi, per quanto di competenza della scrivente, si rileva che nulla osta al fatto che detto terreno venga alienato a terzi.

Al fine di ottenere una adeguata gestione dei confinanti sedimi stradali, ed evitare problematiche di confine con l'eventuale futuro proprietario privato, risulta opportuno definire in maniera leggermente diversa i confini della porzione di terreno alienando, come previsto nella planimetria allegata alla presente perizia.

La porzione di terreno oggetto di vendita ha dunque una superficie di circa mq 760.

Si procede pertanto, ai sensi dell'art. 6 del "Regolamento Provinciale per le alienazioni dei beni del patrimonio provinciale" alla stima dei terreni in oggetto.

In base al vigente Piano Regolatore Generale il terreno riveste la destinazione urbanistica "VP zona destinata a verde privato".

Alla luce della suddetta destinazione urbanistica, occorre dunque procedere ad attribuire un valore al terreno stesso, sulla base della predetta forma di sfruttamento del suolo.

A tale fine si rileva come, oltre alle tradizionali categorie dei terreni edificabili o non edificabili (agricoli) è stata in tempi recenti aggiunta, sostanzialmente, dalla giurisprudenza una terza tipologia di terreno, intermedia tra l'agricolo e l'edificabile. (Cassazione numero 18963 del 16 settembre 2011 et multis) contemplando quindi l'esistenza di una forma di sfruttamento ulteriore intermedio tra l'Agricola e l'edificatoria (parcheggi, depositi, attività sportive e ricreative, chioschi per la vendita di prodotti eccetera).

Vista la destinazione urbanistica vigente, e considerando altresì le caratteristiche di fatto del terreno stesso, quale pertinenziale ai confinanti fabbricati ad uso abitativo, dei quali andrebbe a costituire un indubbio incremento di valore, occorre quindi riconoscere al terreno un valore intermedio tra l'agricolo e l'edificabile.



Provincia di Biella A tale fine si deve fare riferimento al listino dei valori medi degli immobili della Camera di Commercio di Biella. In base ad esso, i terreni (zona di rilevazione n. 13 "Collina di Mosso") sono quotati euro 0.50 al mq se agricoli, ed euro 20 se edificabili (residenziali) ottenendo quindi un valore di euro 10,25 al mq. Tale valore dunque deve essere attribuito al terreno, moltiplicato per 760 metriquadri, produce un totale di prezzo a base d'asta pari a euro 7.790,00.

Si rileva inoltre, ai sensi dell'art 7 del Regolamento che l'unica proprietà privata confinante con il terreno alienando, oggetto della presente stima, è quella costituita dai fabbricati distinti al NCT di Pettinengo, foglio 12 mappali 111, e 112, entrambi di proprietà del predetto sig Rino Ansermino, e quindi sussiste il diritto di prelazione a favore del sig Rino Ansermino stesso.

IL FUNZIONARIO
RESPONSABILE
(Ing. *Rino Ansermino*)

PLANIMETRIA

Scala 1:500

Cordolatura in cls. esistente di delimitazione carreggiata stradale

Accesso esistente alla proprietà

1,50

Cp° Paolo

110

111

112

113

228

143

227

144

145

115

LEGENDA:
COMUNE DI PETTINENGO
Foglio n. 12
Area oggetto di vendita
Sup.: 760.00 m²

353



