



Provincia di Biella

Prot. n.

20041

Biella

11/10/2013

OGGETTO: Relazione tecnico estimatoria relativa alla richiesta di acquisto di terreno provinciale in Sagliano Micca, effettuata da ditta Tintalana.

La ditta Tintalana srl, codice fiscale 03220140986, con nota assunta agli atti della Provincia al prot n. 15250 del 01/08/2019, ha richiesto all' ente di manifestare la propria disponibilità alla eventuale vendita di alcuni terreni distinti al NCT di Sagliano Micca foglio 26 mappale 115, per intero, e del foglio 25, mappale 236, (porzione di circa 90 mq),

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 della confinante strada provinciale, 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, essendo esso fisicamente separato dalla confinante strada provinciale dal marciapiede pedonale, dotato altresì di ringhiera – parapetto metallico, ed essendo il terreno sito in quota inferiore al marciapiede e, conseguentemente alla strada stessa.

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.

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.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata agli atti, si tratta di una porzione di terreno situata tra il corpo stradale della SP 100 della Valle Cervo (denominato in quel tratto via Giulio Cappellaro), e il corpo centrale del fabbricato distinto al NCT di Sagliano Micca, foglio 26 mappale 110, costituente il corpo centrale della azienda Tintalana srl

Il terreno confina inoltre a est con l'imboccatura del Vicolo Serpantiero, e con la porzione residua del mappale 236 a ovest (che resterebbe di proprietà della Provincia) per un'estensione totale appunto di circa 890 metriquadri

In base al vigente Piano Regolatore Generale il terreno riveste la destinazione urbanistica "Aree di uso pubblico".

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 debbasi rilevare che la tradizionale rigida bipartizione tra terreni edificabili o non edificabili (agricoli) (ex plur. CASS 19170/2007, 16983/2006), è stata in tempi recenti rivista dalla giurisprudenza che ha di fatto riconosciuto l'esistenza di una sorta di terzo genere di 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



Provincia di Biella di prodotti eccetera), sempre che assentite dalla normativa vigente sia pure con il conseguimento delle opportune autorizzazioni amministrative.

Occorre dunque riconoscere un valore intermedio tra la destinazione agricola e quella edificabile.

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. 7, "Bassa Valle Cervo") sono quotati euro 20/mq se edificabili (residenziali), euro 15/mq se edificabili (industriali), ed euro 0,80/mq se agricoli.

Facendo la media tra i due coefficienti si ottiene la cifra di euro 7,90 al mq, che, moltiplicato per 890 metriquadri, produce un totale di prezzo a base d'asta pari a euro 7031.

Si deve tenere conto, ai fini di una corretta estimazione, della forma alquanto irregolare, della superficie modesta, e della posizione poco attraente che rende i terreni inadatti a qualsiasi attività, e che dunque non possono essere di alcuna utilità, e quindi di nessuna appetibilità, se non per il confinante unico proprietario privato cioè appunto la Tinta lana srl

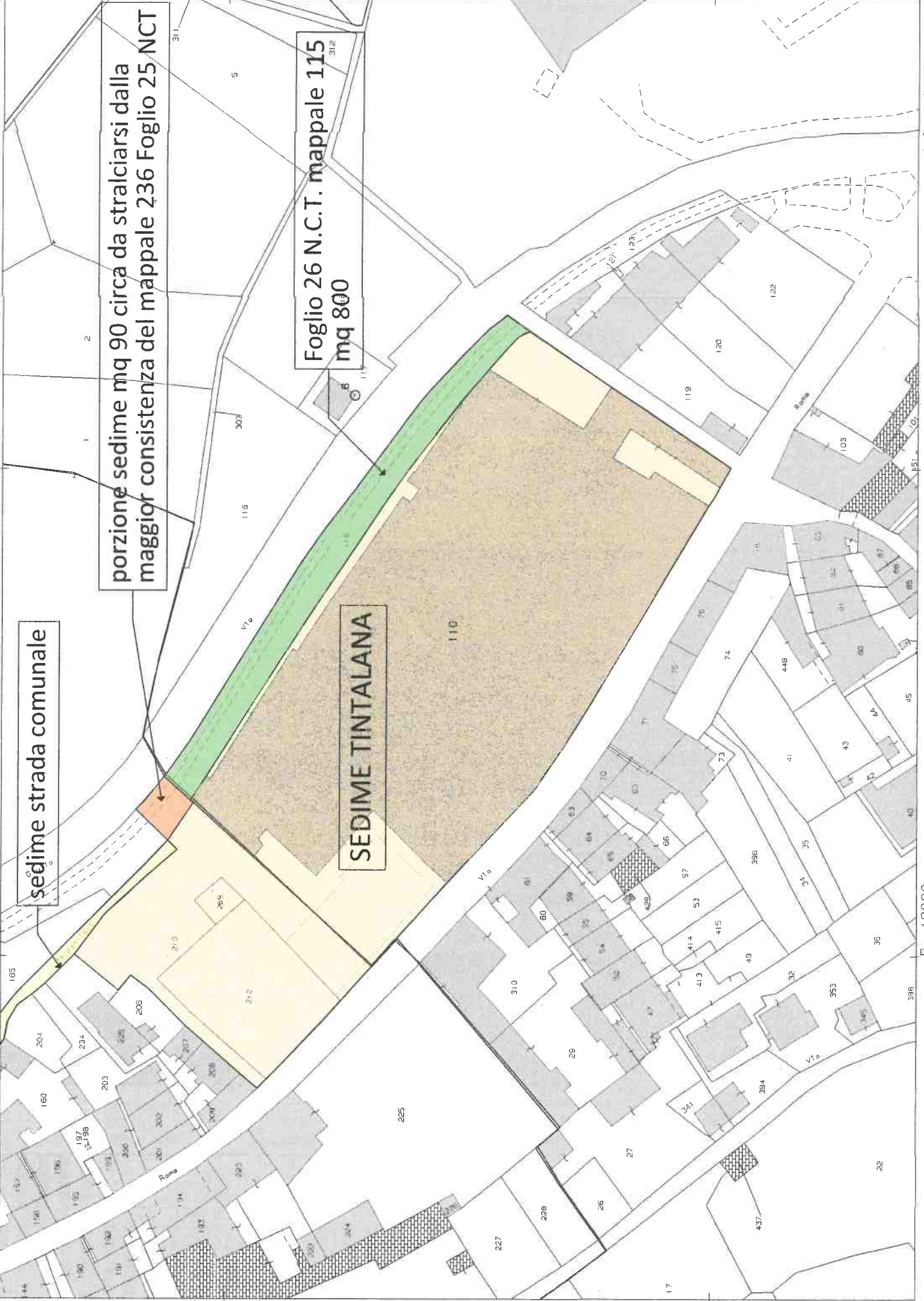
Si rileva inoltre, ai sensi dell'art 7 del Regolamento che l'unica proprietà privata confinante con il terreno alienando, oggetto della presente stima, è quella costituita dal corpo centrale del fabbricato distinto al NCT di Sagliano Micca, foglio 26 mappale 110, di proprietà della Tintalana srl, e quindi sussiste unicamente il diritto di prelazione a favore della stessa Tintalana srl.

Inoltre si rileva che sulla porzione di terreno oggetto della richiesta di vendita esiste una centralina di pompaggio, ad uso emergenziale, di proprietà del Consorzio Acqua Potabile di Sagliano Micca, con sede in Sagliano Micca, via Pietro Micca 6.

Tale costruzione è stata realizzata a seguito del rilascio del nulla osta della Provincia numero 58/OP/2018.

In caso di vendita del terreno, di tale fatto verrà data espressa menzione, e la permanenza della suddetta struttura, peraltro di pubblica utilità, verrà regolata secondo legge tra il predetto Consorzio e il nuovo proprietario.

IL FUNZIONARIO
RESPONSABILE
(Ing. Robertino MILANI)



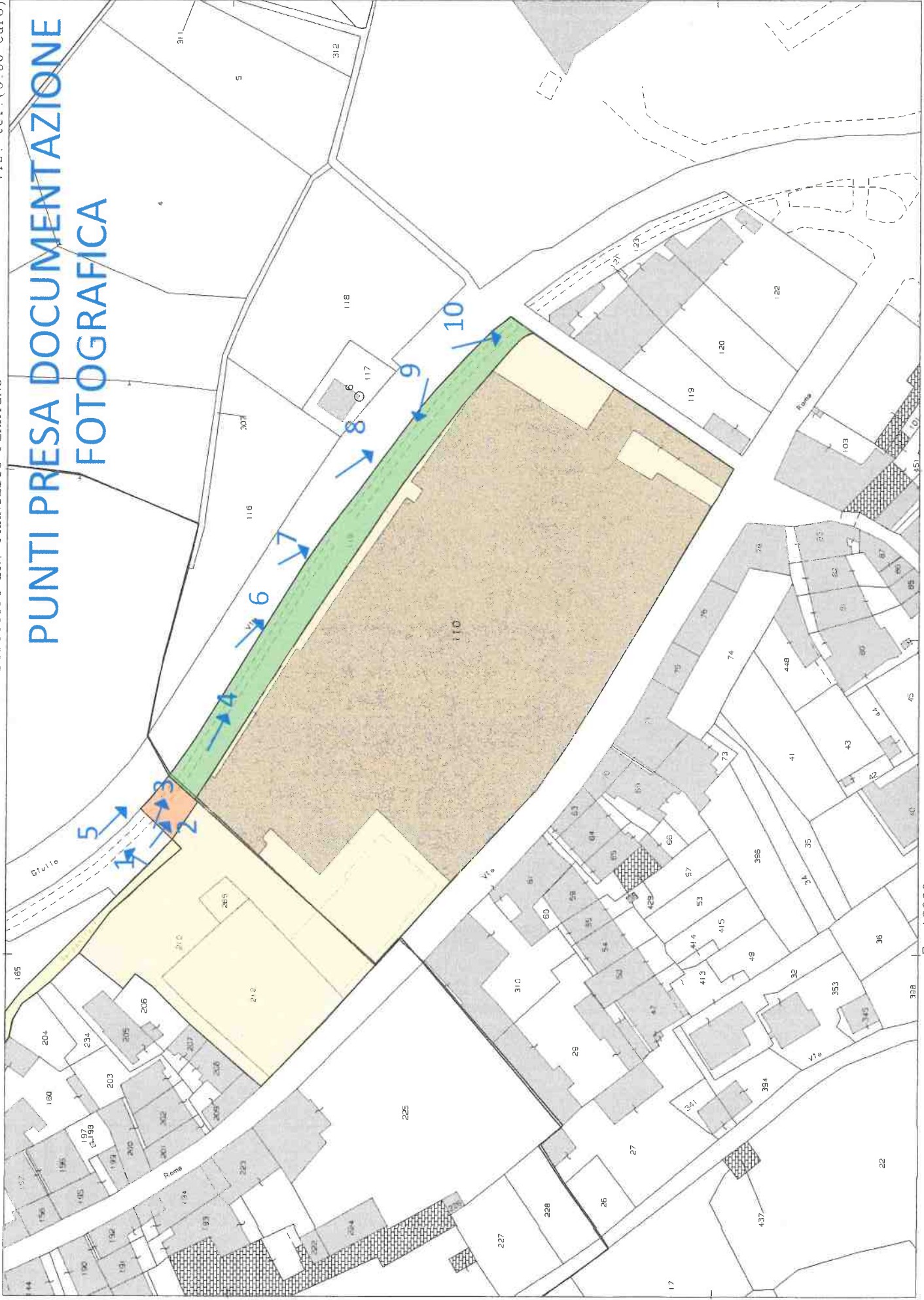
porzione sedime mq 90 circa da stralciarsi dalla maggior consistenza del mappale 236 Foglio 25 NCT

Foglio 26 N.C.T. mappale 115
mq 800

sedime strada comunale

SEDIME TINTALANA

PUNTI PRESA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



11-Jan-2017 16:21:45
Prot. n. T229917/2017

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267,000 x 189,000 metri

Comune: SAGLIANO MICCA
Foglio: 26

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

foto 01



foto 02

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

foto 03



foto 04

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

foto 05



foto 06

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

foto 07



foto 08

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

foto 09



foto 10