



PROVINCIA DI SONDRIO

Settore Viabilità, Edilizia Scolastica e Patrimonio
Servizio Patrimonio e Trasporti

RICHIESTA DI ACQUISTO RELIQUATO IN COMUNE DI ARDENNO
Istanza ammessa al prot. n. 6354 in data 16 marzo 2022

STIMA VALORE IMMOBILI

Premessa

La Strada Provinciale n. 12 "Valeriana Orientale" presenta in diversi punti reliquati non più soggetti al transito, in quanto residui stradali derivanti dalla rettificazione dell'asse a seguito degli interventi di adeguamento della sede stradale, succedutisi negli anni.

Con tali interventi si sono creati dei residui del sedime stradale di proprietà della Provincia di Sondrio ed una di queste aree è oggetto dell'interesse d'acquisto da parte della signora Elena Fascendini da Ardenno, comproprietaria dell'immobile confinante con il reliquato stradale in parola.

Si precisa che il reliquato de quo risulta inutilizzabile ai fini di pertinenza stradale o per eventuali ulteriori allargamenti, in quanto ubicato all'esterno del marciapiede realizzato dal comune di Ardenno e quindi scollegato dalla piattaforma stradale di competenza.

Su richiesta della Provincia la signora Fascendini ha effettuato la verifica presso l'amministrazione comunale di Ardenno al fine di accertare se detta amministrazione volesse esercitare il diritto di prelazione per l'area in parola e non avendo ricevuto riscontro, è in grado di confermare che non vi è interesse da parte del comune di Ardenno per questa area.

Ubicazione

Comune di Ardenno in Via Valeriana, lungo la Strada Provinciale n. 12.

Descrizione

A seguito di sopralluogo si potuto accertare che l'area risulta essere situata in adiacenza alla Zona AC/6: aree residenziali di completamento a bassa densità del Piano di Governo del Territorio comunale vigente, ma facente parte della viabilità esistente ai sensi della pianificazione urbanistica, pur essendo di fatto un reliquato stradale a prato spontaneo, come si evince dagli allegati estratto e fotogramma, confinante a sud con il marciapiede in custodia all'amministrazione comunale ed a nord con i mappali n. 3436 e n. 3438 di comproprietà della istante e di proprietà di sua madre.

Natura delle aree



PROVINCIA DI SONDRIO

In considerazione che le aree citate sono esterne alla sede stradale, scollegate dalla stessa e non più di interesse per la viabilità provinciale, si ritiene possibile la loro alienazione.

Consistenza

La reale consistenza dell'area di demanio stradale richiesta in cessione, specificatamente classificabile come patrimonio indisponibile, è stata rilevata pari a m2 74,00

Criteri adottati nella stima

L'area in parola è un reliquato stradale, classificato come sopra detto, in adiacenza al marciapiede e scollegato dalla piattaforma stradale, il suo suolo è area libera a prato spontaneo, non autonomamente trasformabile, né utilizzabile a scopo edificatorio, essendo azzonato come viabilità esistente. Tuttavia l'attiguità alla pubblica via, all'area edificabile e la vocazione a cortile/giardino di area residenziale, come di fatto si configura l'uso del suolo nella zona urbanistica ove è situato il reliquato de quo, porta a dover considerare il valore in analogia a quanto si computa per le aree fabbricabili da parte del comune di Ardenno; tenendo comunque presente la limitata estensione, che comporta un valore venale ridotto e sfruttabile unicamente dal diretto confinante come estensione dell'area prativa adiacente, infatti la signora Elena Fascendini è stata l'unico soggetto a manifestare interesse per l'area in parola.

Si ritiene di utilizzare quindi come metodo di stima, il valore venale minimo tabellato dal comune di Ardenno disponibile, considerando il valore minimo assoluto, cioè € 19,00 al metro quadrato, trattandosi di applicazione per analogia, secondo la vocazione funzionale e l'uso del suolo reale dell'area prativa richiesta, identica a quella finitima, azzonata come residenziale edificabile con valore minimo pari a ben € 41,00.

Stima

Dal calcolo analitico del valore venale come sopra determinato, deriva un prezzo di € 19,00 al metro quadrato.

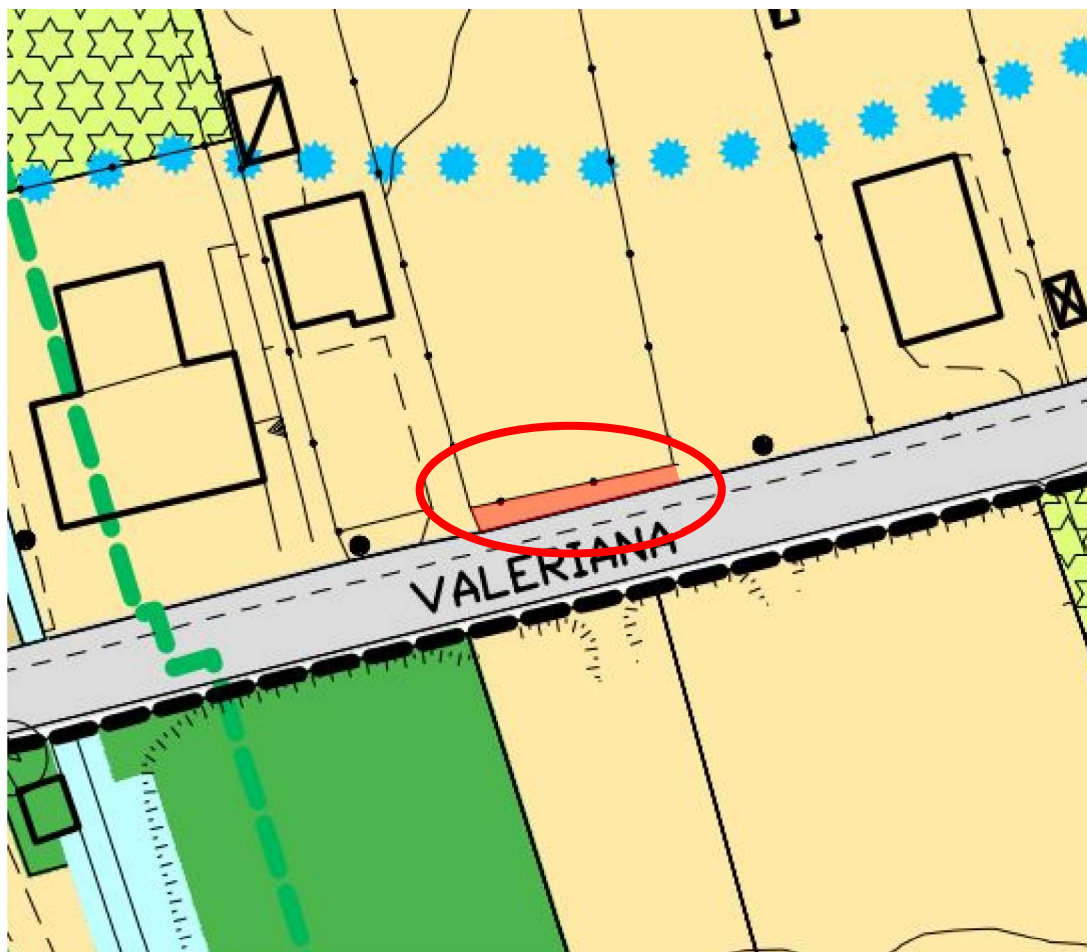
Pertanto: $m2\ 74,00 \times 19,00\ €/m2 = €\ 1.406,00$.

Totale € 1.406,00 (Euro millequattrocentosei/00).

il funzionario tecnico
ing. Bernardo Galli
(documento firmato digitalmente)

Sondrio, 5 aprile 2022

P.G.T. COMUNE DI ARDENNO



LEGENDA

SISTEMA INSEDIATIVO

AMBITI URBANI CONSOLIDATI

	AC/1	CENTRO STORICO DI ARDENNO
	AC/2	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE DELLE CONTRADE E DELLE FRAZIONI
	AC/3	VECCHI NUCLEI DI ORIGINE RURALE
	AC/4	AREE RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE
	AC/5	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITÀ
	AC/6	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITÀ
	AC/7	AREE RESIDENZIALI CON SIGNIFICATIVA PRESENZA DI SPAZI APERTI (VERDE PRIVATO)
	AC/8	AREE INDUSTRIALI/ARTIGIANALI E COMMERCIALI IN ATTUAZIONE
	AC/9	AREE INDUSTRIALI/ARTIGIANALI E COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO



VIABILITÀ ESISTENTE

Visura per immobile

Stampa effettuata per motivi d'ufficio - non sono consentiti altri usi

ARDENNO

Dati della richiesta:	Catasto Terreni Situazione agli atti informatizzati al 31/01/2022
-----------------------	--

Situazione dell'immobile dal 02/08/2019

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Num.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito (€) Dominicale Agrario
27	3436	-	prato	02	193	0,8000 0,9000
Partita			-			
Annotazioni			-			
Dati derivati da			Frazionamento n° 38147 1/2019 del 02/08/2019 in atti dal 02/08/2019			

Situazione degli intestatari dal 26/09/2019

NOMINATIVO	DIRITTI E ONERI REALI
FASCENDINI ORLANDO nato a ARDENNO (SO) il 06/04/1948 - C.F.: FSCRND48D06A382F	Proprietà 1/6
FASCENDINI ELENA nata a MORBEGNO (SO) il 27/04/1980 - C.F.: FSCLNE80D67F712S	Proprietà 1/6
FASCENDINI FRANCO nato a ARDENNO (SO) il 05/06/1942 - C.F.: FSCFNC42H05A382U	Proprietà 1/3
FASCENDINI CARLA nata a ARDENNO (SO) il 26/09/1944 - C.F.: FSCCRL44P66A382K	Proprietà 1/3
Dati derivanti da: Voltura automatica da Conservatorie n° 9000 2/2019 del 26/09/2019 in atti dal 08/10/2019	

Visura per immobile

Stampa effettuata per motivi d'ufficio - non sono consentiti altri usi

ARDENNO

Dati della richiesta:	Catasto Terreni Situazione agli atti informatizzati al 31/01/2022
-----------------------	--

Situazione dell'immobile dal 02/08/2019

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Num.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito (€) Dominicale Agrario
27	3438	-	prato	02	510	2,1100 2,3700
Partita			-			
Annotazioni			-			
Dati derivati da			Frazionamento n° 38147 1/2019 del 02/08/2019 in atti dal 02/08/2019			

Situazione degli intestatari dal 26/09/2019

NOMINATIVO	DIRITTI E ONERI REALI
FASCENDINI CARLA nata a ARDENNO (SO) il 26/09/1944 - C.F.: FSCCRL44P66A382K	Proprietà
Dati derivanti da: Voltura automatica da Conservatorie n° 8998 2/2019 del 26/09/2019 in atti dal 08/10/2019	

RELIQUATO STRADALE OGGETTO DI CESSIONE

