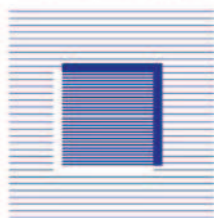


ARCHITETTI ASSOCIATI



BIANCHETTO&BOTTA

Provincia di Biella

Comune di Lessona

COMPLETAMENTO PERCORSO PROTETTO DI VIA IV NOVEMBRE - LOTTO FINALE

**Percorso su lati Nord e Sud
con attraversamenti**

PROGETTO DEFINITIVO

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Redatto Novembre 2018

Arch. Botta Simona
Cossato (BI) Via Giardini n.56
Iscr. Ordine Biella n. 124
Tel. 015.980491
www.bianchettoebotta.it

COMPLETAMENTO DEL PERCORSO PROTETTO CICLO-PEDONALE DI VIA IV NOVEMBRE

PIANO PARTICELLARE – PROGETTO DEFINITIVO

Premessa

Il presente Piano è finalizzato alla determinazione del valore dell'indennità di esproprio e di eventuale occupazione d'urgenza di aree private interessate dal progetto di completamento della pista ciclabile di Via IV Novembre di Lessona (BI), nelle zone che vanno dal termine del percorso esistente presso zona Piccone al termine del percorso realizzato con il Lotto Secondo di intervento.

Nella presente Relazione sono state individuate le aree da espropriare sovrapponendo il Progetto Definitivo del percorso e il Foglio n.17 del NCT del Comune di Lessona, cercando la corrispondenza più corretta tra mappa e progetto/rilievo effettivo.

Ubicazione delle aree private

I terreni oggetto d'esproprio sono stati numerati per consentire la loro corretta individuazione sulle planimetrie allegate alla Relazione, e sono rispettivamente:

1. Parte della proprietà del Sig. Sandro Robino, ubicato in comune di Lessona lungo via IV Novembre all'altezza del n. Civico 149 censito al Foglio 17 Mappale 21 Sub.3,4,5, area di pertinenza del fabbricato residenziale – mq. $(10,90+2,16) = \text{mq. } 13,06$
2. Parte della proprietà dei Sig.ri Cordaro Giuseppa, Morrione Adriana e Morrione Barbara, ubicato in comune di Lessona lungo via IV Novembre all'altezza del n. Civico 151 censito al Foglio 17 Mappale 27 Sub.4, area di pertinenza del fabbricato residenziale – mq. 3,27
3. Parte del terreno di proprietà dei Sig.ri Pettinaroli Giuseppe, Pettinaroli Carlo e Pettinaroli Catia, ubicato in comune di Lessona lungo via IV Novembre s/n censito al Foglio 17 Mappale 161, area adibita a prato – mq. 9,39
4. Parte del terreno di proprietà dei Sig.ri Pettinaroli Giuseppe, Pettinaroli Carlo e Pettinaroli Catia, ubicato in comune di Lessona lungo via IV Novembre s/n censito al Foglio 17 Mappale 162, area adibita a prato – mq. 46,54
5. Parte del terreno di proprietà del Sig. Garletti Giacomo, ubicato in comune di Lessona lungo via IV Novembre s/n censito al Foglio 17 Mappale 216, area adibita a prato – mq. 6,40
6. Parte della proprietà del Sig. Garletti Giacomo ubicato in comune di Lessona lungo via IV Novembre 122/124 censito al Foglio 17 Mappale 53 Sub.1,5,6, area di pertinenza del fabbricato residenziale – mq. 39,69
7. Parte del terreno di proprietà dei Sig.ri Cassina Pietro e Masola Severina, ubicato in comune di Lessona lungo via IV Novembre s/n censito al Foglio 17 Mappale 58, area adibita a prato – mq. 52,02

8. Parte del terreno di proprietà dei Sig.ri Cassina Pietro e Masola Severina, ubicato in comune di Lessona lungo via IV Novembre s/n censito al Foglio 17 Mappale 227, area adibita a prato – mq. 31,94
9. Parte della proprietà Sig.ri Lunardi Luigi e Ottina Franca, ubicato in comune di Lessona lungo via IV Novembre all'altezza del n. Civico 126 censito al Foglio 17 Mappale 178 Sub.1,2,3,4, area di pertinenza del fabbricato residenziale – mq. 36,26
10. Parte della proprietà Azienda Agricola Sella S.A. ubicato in comune di Lessona lungo via IV Novembre s/n censito al Foglio 17 Mappale 79, area adibita a vigneto – mq. 11,52
11. Parte della proprietà Sig.ra Minero Anna Maria, ubicato in comune di Lessona lungo via IV Novembre s/n censito al Foglio 17 Mappale 93, area adibita a prato – mq. 7,64
12. Parte della proprietà Sig.ra Minero Anna Maria, ubicato in comune di Lessona lungo via IV Novembre s/n censito al Foglio 17 Mappale 96, area adibita a prato – mq. 55,00

Viste delle aree interessate



Identificazione urbanistica e catastale

Le aree in esproprio sono individuate secondo il P.R.G.C. vigente in parte come "Aree Edificate B1" di cui all'Art.58 delle NTA, in parte come "Aree di completamento" di cui all'Art.60 delle NTA, in parte come "Aree ad uso agricolo - Sottozona E2" di cui all' Art.75 delle NTA e in parte come "Aree SP" (parcheggio) di cui all'Art.52 delle NTA .

Criteri di stima dell'indennità

Sulla base delle informazioni reperite, la destinazione d'uso urbanistica dei terreni e l'effettivo loro utilizzo al momento della stesura del presente, analizzata la normativa vigente si è provveduto ad eseguire i conteggi economici dell'indennità di esproprio secondo i criteri indicati nel D.P.R.8/6/2001 n.327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e successive modifiche intervenute.

Determinazione valore venale del terreno

Nei casi in esame i terreni vengono considerati globalmente come aree edificate in quanto per la maggior parte pertinenze delle unità immobiliari collegate. Per le aree esterne pertinenziali si utilizza un coefficiente di 0,05 (5%) del valore medio di vendita del residenziale nella zona (540,00 €/mq. - Fonte Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2017 Semestre 2). Pertanto avremo un valore unitario del terreno di 27,00 €/mq.

Per alcune aree agricole, con lo stesso parametro, si prevede un valore unitario di 7,43 €/mq. e di 2,81 €/mq.

Determinazione indennità di esproprio ed occupazione d'urgenza

Le aree in oggetto, secondo quanto ricavato dal progetto esecutivo, verranno occupate rispettivamente per le superfici suddette, pertanto moltiplicando le superfici in esproprio per il valore venale del terreno precedentemente ricavato otterremo:

- Sig.ri Sandro Robino e Avondo Giuseppina = mq. 13,06 x 27,00/mq. = € 352,62
- Sig.ri Cordaro Giuseppa, Morrione Adriana e Morrione Barbara = mq. 3,27 x 27,00 €/mq. = € 88,29
- Sig.ri Pettinaroli Giuseppe, Pettinaroli Carlo e Pettinaroli Catia = mq. 9,39 x 27,00 €/mq. = € 253,53
- Sig.ri Pettinaroli Giuseppe, Pettinaroli Carlo e Pettinaroli Catia = mq. 46,54 x 27,00 €/mq. = € 1.256,58
- Sig. Garletti Giacomo = mq. 6,40 x 27,00 €/mq. = € 172,80
- Sig. Garletti Giacomo = mq. 39,69 x 27,00 €/mq. = € 1.071,63
- Sig.ri Cassina Pietro e Masola Severina = mq. 52,02 x 27,00 €/mq. = € 1.404,54
- Sig.ri Cassina Pietro e Masola Severina = mq. 31,94 x 27,00 €/mq. = € 862,38
- Sig.ri Lunardi Luigi e Ottina Franca = mq. 36,26 x 27,00 €/mq. = € 979,02

- Azienda Agricola Sella S.A. = mq. 11,52 x 2,81 €/mq. = € 32,37
- Sig.ra Minerò Anna Maria = mq. 7,64 x 2,81 €/mq. = € 21,47
- Sig.ra Minerò Anna Maria = mq. 55,00 x 7,43 €/mq. = € 408,65

L'indennità di occupazione d'urgenza è calcolata sulla base di un dodicesimo all'anno dell'indennità spettante in caso di esproprio, pertanto il calcolo va applicato ad ogni importo di cui sopra.

Conclusioni

Per quanto fin qui esposto, le indennità di esproprio spettanti alle proprietà risultano essere:

- Sig. Sandro Robino e Avondo Giuseppina = mq. 13,06 x 27,00/mq. = € 352,62 e in caso di occupazione d'urgenza l'indennità sarà di € 29,38/anno
- Sig.ri Cordaro Giuseppa, Morrione Adriana e Morrione Barbara = mq. 3,27 x 27,00 €/mq. = € 88,29 e in caso di occupazione d'urgenza l'indennità sarà di € 7,35/anno
- Sig.ri Pettinaroli Giuseppe, Pettinaroli Carlo e Pettinaroli Catia = mq. 9,39 x 27,00 €/mq. = € 253,53 e in caso di occupazione d'urgenza l'indennità sarà di € 21,12/anno
- Sig.ri Pettinaroli Giuseppe, Pettinaroli Carlo e Pettinaroli Catia = mq. 46,54 x 27,00 €/mq. = € 1.256,58 e in caso di occupazione d'urgenza l'indennità sarà di € 104,71/anno
- Sig. Garletti Giacomo = mq. 6,40 x 27,00 €/mq. = € 172,80 e in caso di occupazione d'urgenza l'indennità sarà di € 14,40/anno
- Sig. Garletti Giacomo = mq. 39,69 x 27,00 €/mq. = € 1.071,63 e in caso di occupazione d'urgenza l'indennità sarà di € 89,30/anno
- Sig.ri Cassina Pietro e Masola Severina = mq. 52,02 x 27,00 €/mq. = € 1.404,54 e in caso di occupazione d'urgenza l'indennità sarà di € 117,04/anno
- Sig.ri Cassina Pietro e Masola Severina = mq.40,20 x 27,00 €/mq. = € 1.085,40 e in caso di occupazione d'urgenza l'indennità sarà di € 90,45/anno
- Sig.ri Lunardi Luigi e Ottina Franca= mq. 36,26 x 27,00 €/mq. = € 979,02 e in caso di occupazione d'urgenza l'indennità sarà di € 81,58/anno
- Azienda Agricola Sella S.A. = mq. 11,52 x 2,81 €/mq. = € 32,37 e in caso di occupazione d'urgenza l'indennità sarà di € 2,69/anno
- Sig.ra Minerò Anna Maria = mq. 7,64 x 2,81 €/mq. = € 21,47 e in caso di occupazione d'urgenza l'indennità sarà di € 1,78/anno
- Sig.ra Minerò Anna Maria = mq. 55,00 x 7,43 €/mq. = € 34,05 e in caso di occupazione d'urgenza l'indennità sarà di € 2,83/anno

- TOTALI INDENNITA' DI ESPROPRIO = **€ 6.903,88**

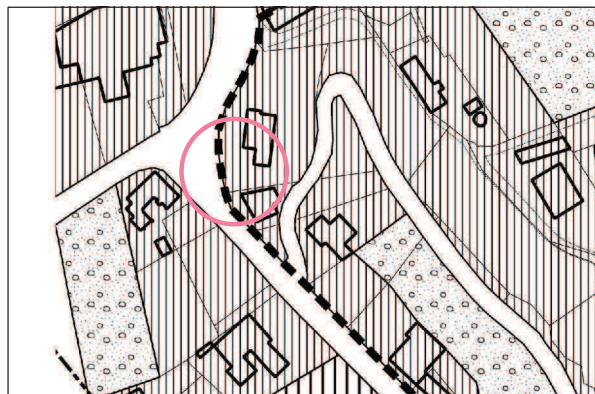
- TOTALI INDENNITA' DI OCCUPAZIONE D'URGENZA = **€ 575,32 / anno**

Seguono estratti di mappa con sovrapposizione del progetto ed evidenziate le aree interessate agli espropri.

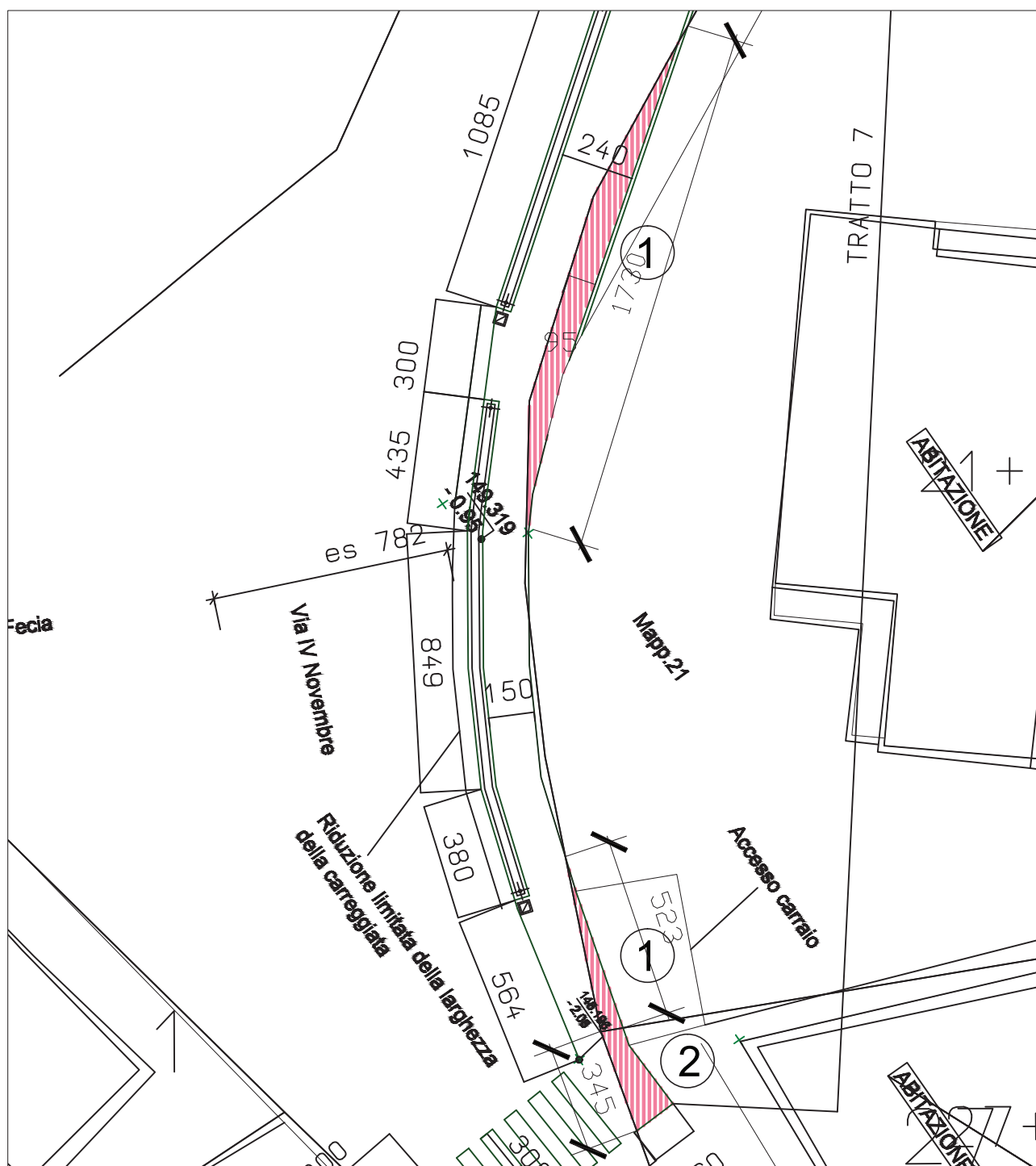
Il tecnico Arch. Simona Botta

ALLEGATO A PIANO PARTICELLARE - AREE 1/2
Proprietà Robino - Foglio 17 Mappale 21 - Area Edificata B1
Proprietà Cordaro - Foglio 17 Mappale 27 - Area Edificata B1

Sup.1 mq. 10.90+mq. 2.16 = mq. 13.06 - Sup.2 mq.3.27



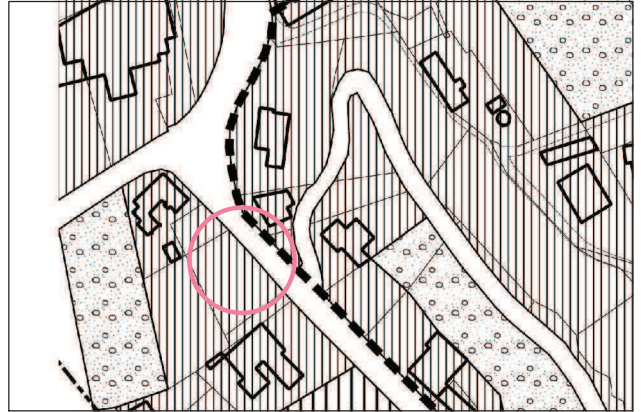
Documentazione fotografica - Estratto di PRGC - Planimetria scala 1:200



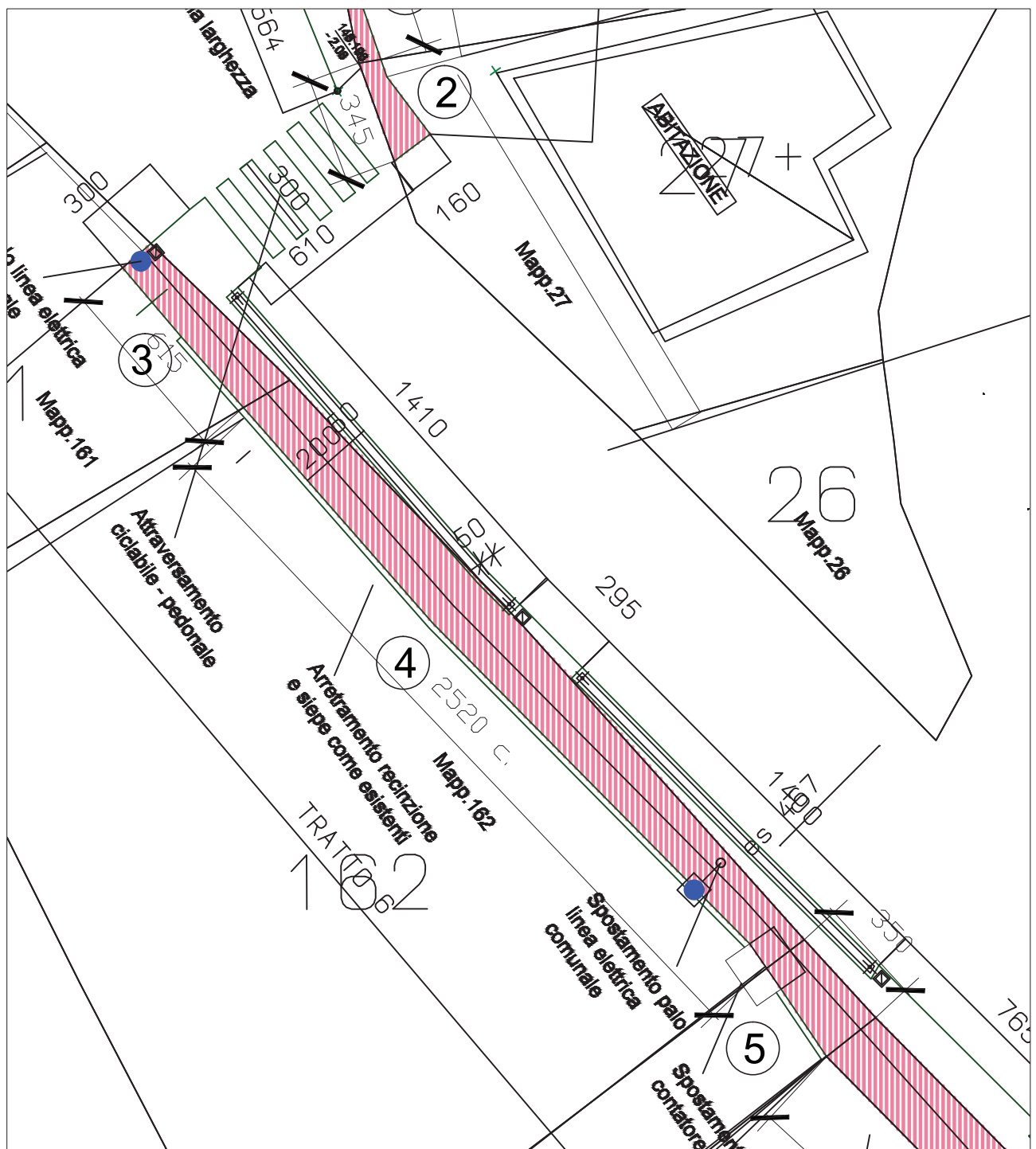
ALLEGATO A PIANO PARTICELLARE - AREE 3-4-5

Proprietà Pettinaroli - Foglio 17 Mappali 161/162 Sup. mq.9.39 / 46.54

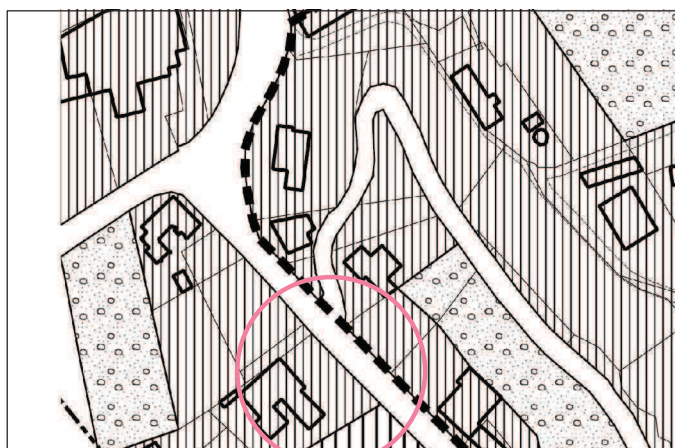
Proprietà Carletti - Foglio 17 Mappale 216 Sup. mq.6.40



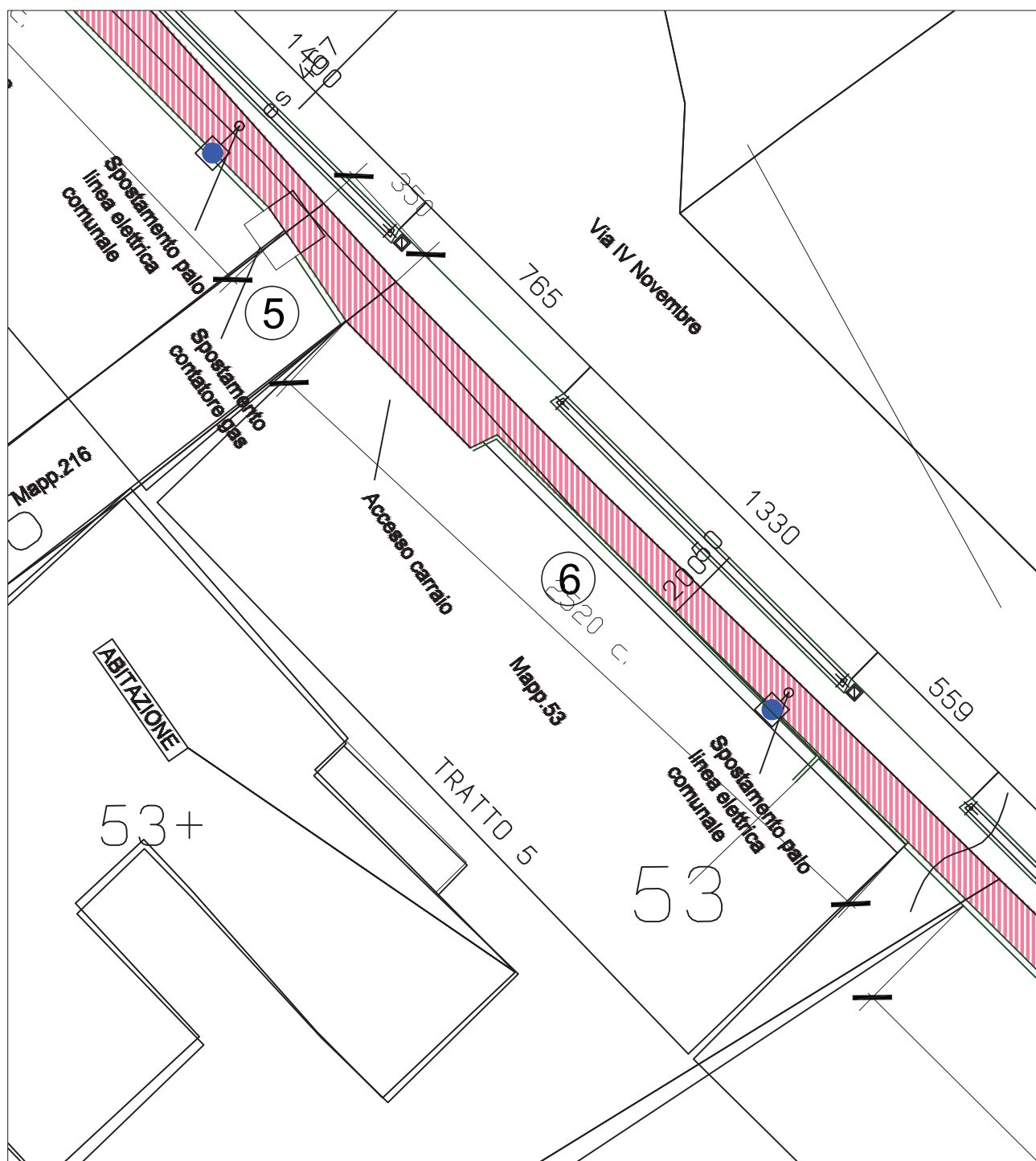
Documentazione fotografica - Estratto di PRGC - Planimetria scala 1:200



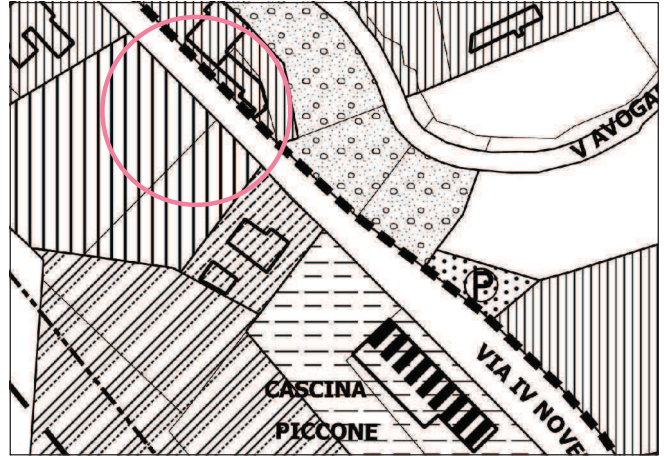
ALLEGATO A PIANO PARTICELLARE - AREE 6
Proprietà Carletti Salgarella - Foglio 17 Mappale 53 Sup. mq.39.69



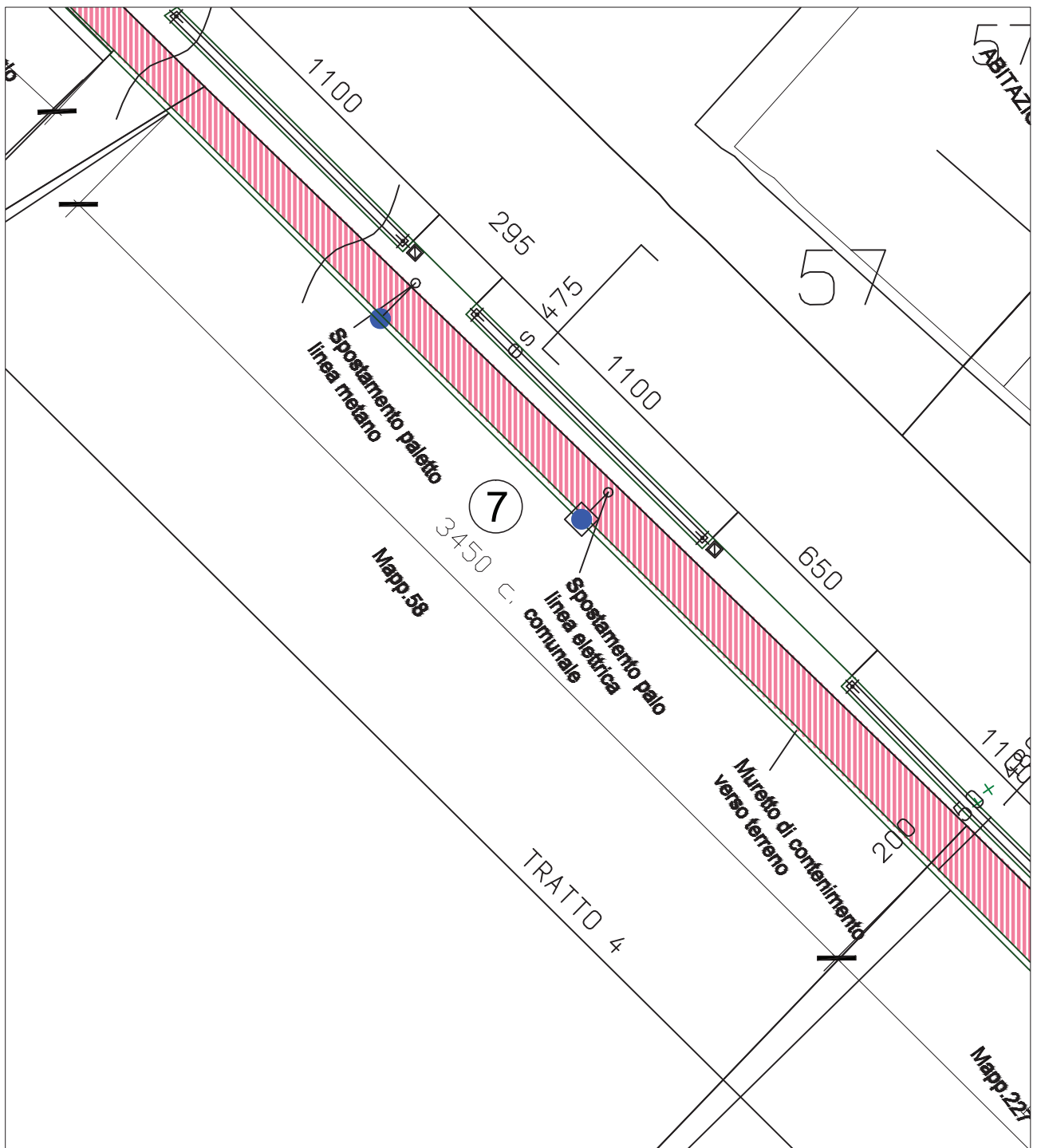
Documentazione fotografica - Estratto di PRGC - Planimetria scala 1:200



ALLEGATO A PIANO PARTICELLARE - AREE 7
Proprietà Cssina - Foglio 17 Mappale 58 Sup. mq.52.02



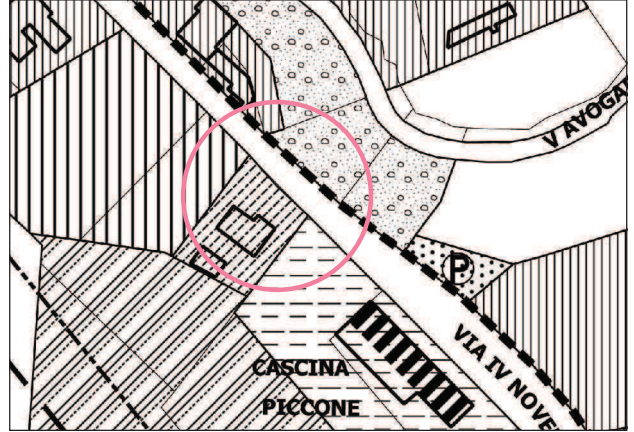
Documentazione fotografica - Estratto di PRGC - Planimetria scala 1:200



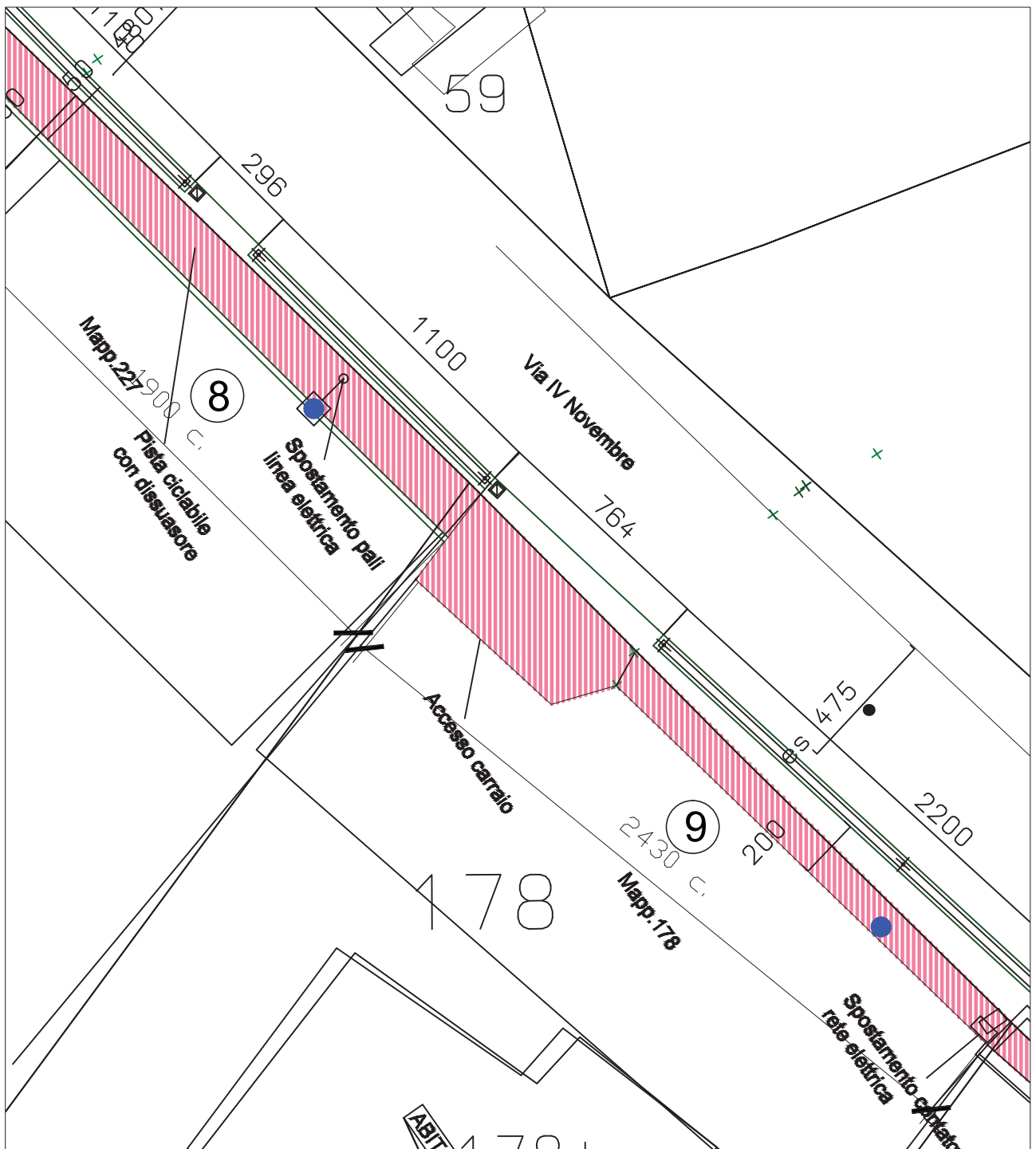
ALLEGATO A PIANO PARTICELLARE - AREE 8 / 9

Proprietà Cassina - Foglio 17 Mappali 227 Sup. mq.31.94

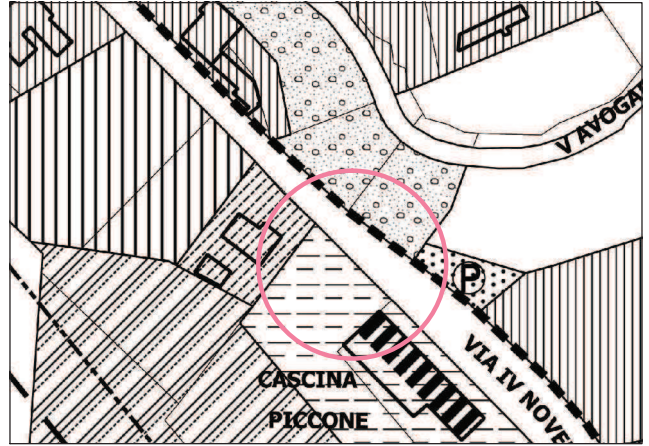
Proprietà Lunardi - Foglio 17 Mappale 178 Sup. mq.36.26



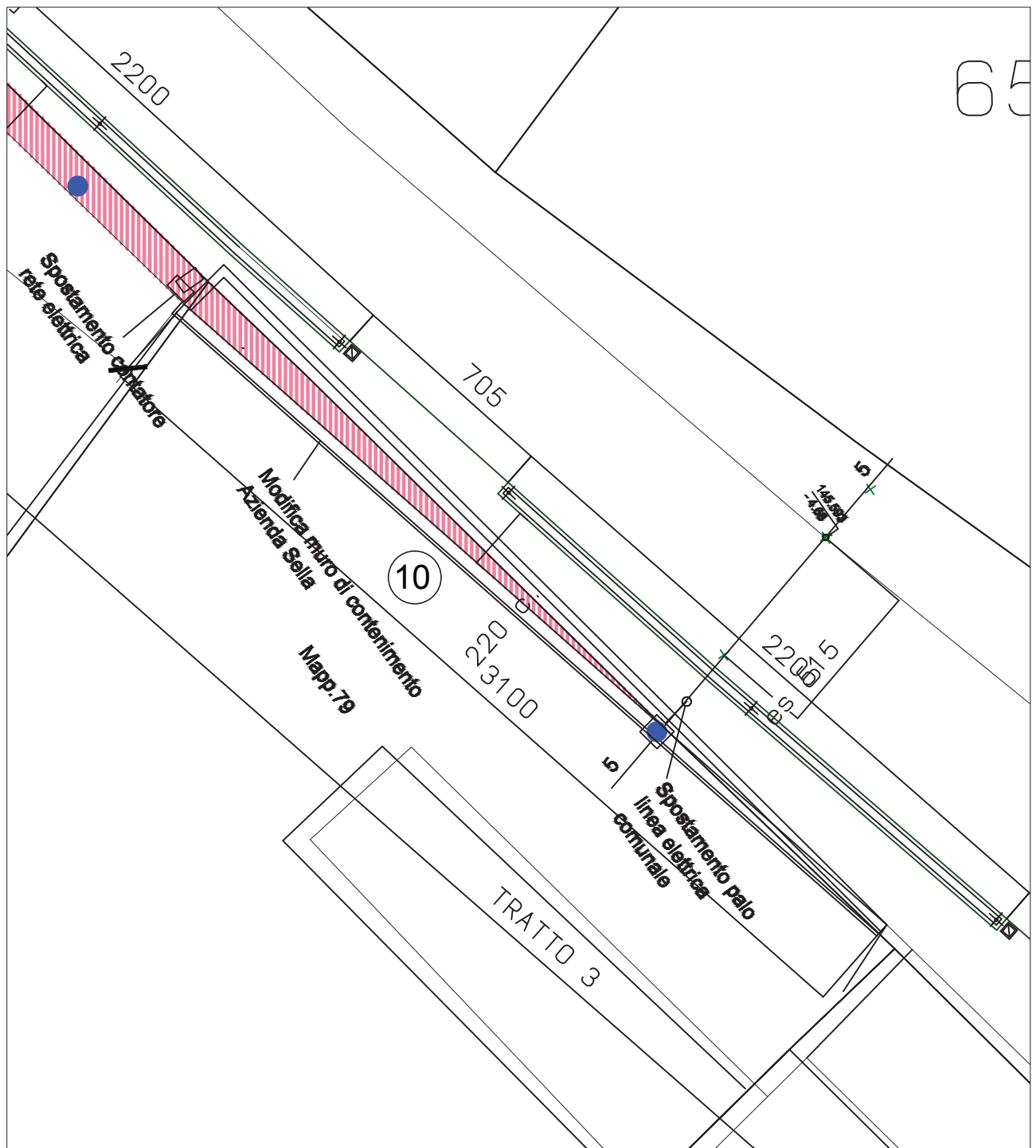
Documentazione fotografica - Estratto di PRGC - Planimetria scala 1:200



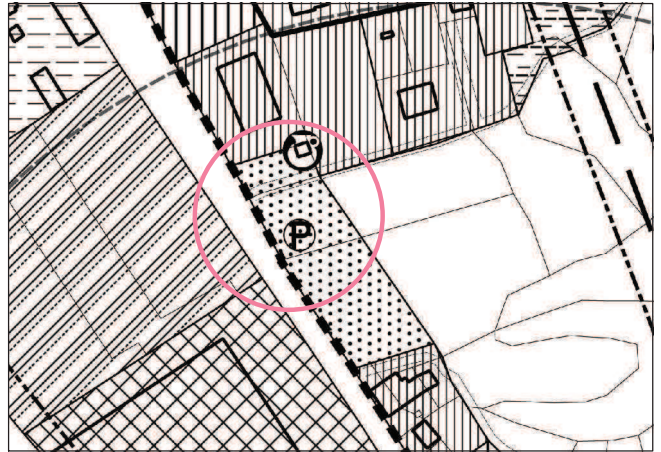
ALLEGATO A PIANO PARTICELLARE - AREE 10
Proprietà Sella - Foglio 17 Mappali 79 Sup. mq.11.52



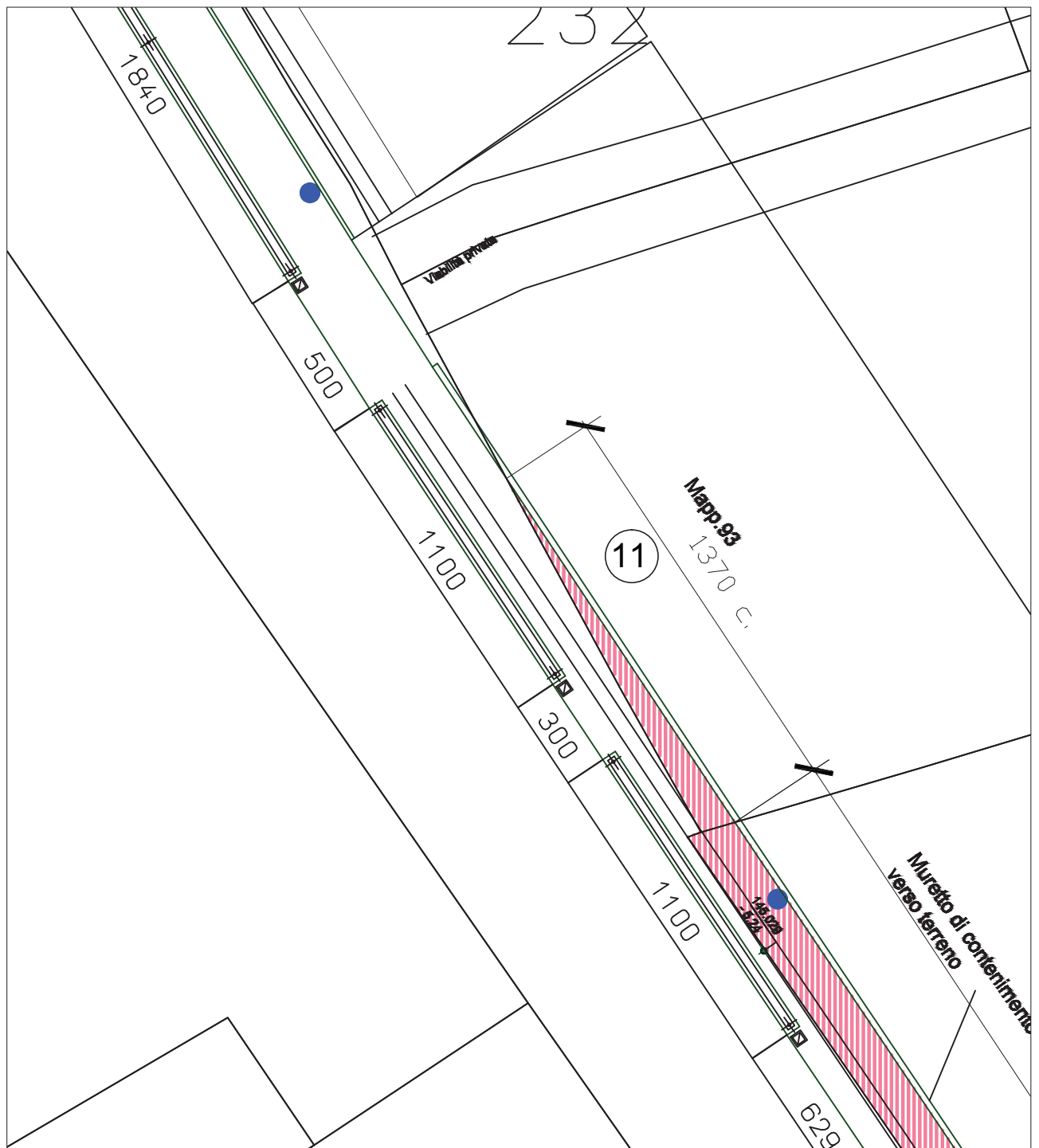
Documentazione fotografica - Estratto di PRGC - Planimetria scala 1:200



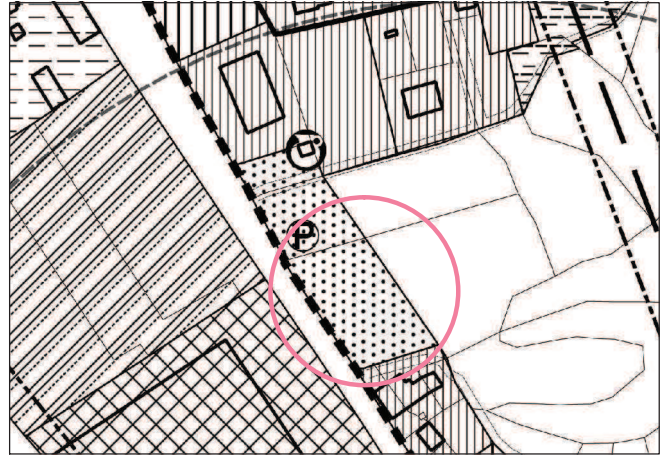
ALLEGATO A PIANO PARTICELLARE - AREE 11
Proprietà Minero - Foglio 17 Mappale 93 Sup. mq.7.64



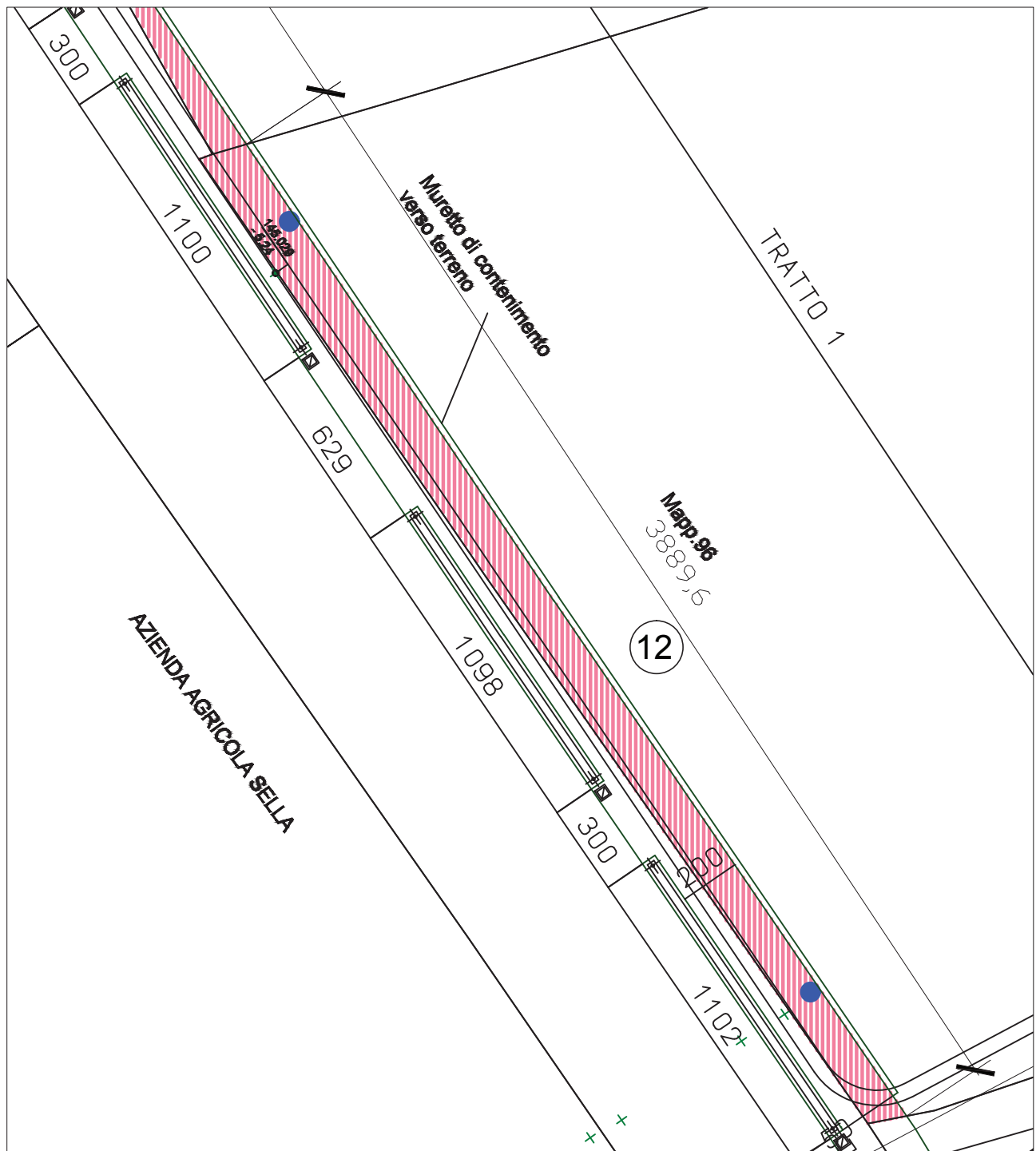
Documentazione fotografica - Estratto di PRGC - Planimetria scala 1:200



ALLEGATO A PIANO PARTICELLARE - AREE 12
Proprietà Minero - Foglio 17 Mappale 96 Sup. mq.55.00



Documentazione fotografica - Estratto di PRGC - Planimetria scala 1:200



Nct foglio 17 mappale	Particella NCEU (se c'è)	Sub.	Qualità/Classe	Superficie mappale catastale mq	Superficie d'esproprio mq	Ditte Catastali	C.F./P. IVA	Quota di proprietà	Valore agricolo medio Commissione Provinciale Espropri per anno 2018 - Regione Agraria 4 in €/ha	indennità esproprio in €/mq	indennità presunta totale euro	destinazione urbanistica attuale (previgente alla imposizione del vincolo preordinato all'esproprio)	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA EX ARTICOLO 2 DEL DM 2 aprile 1968, n. 1444	destinazione di fatto	indennità soggetta /non soggetta a ritenuta fiscale
21	167	3, 4, 5	ENTE URBANO	1220	13,06	AVONDO Tiziana nata a VARALLO il 07/12/1961	VNDTZN61T47L669H	1/2		27,00	€ 176,31	Aree Edificate B1 di cui all'Art.58 delle N.T.A. di P.R.G.C.	B	Area di pertinenza fabbricato residenziale	SOGGETTA
21	167	3, 4, 5	ENTE URBANO	1220	13,06	ROBINO Sandro nato a COSSATO il 10/02/1959	RBNSDR59B10D094N	1/2		27,00	€ 176,31	Aree Edificate B1 di cui all'Art.58 delle N.T.A. di P.R.G.C.	B	Area di pertinenza fabbricato residenziale	SOGGETTA
27	27	4	ENTE URBANO	200	3,27	CORDARO GIUSEPPA nata a SAN GIUSEPPE JATO (PA) il 04/04/1961	CRDGPP61D44H933X	2/3		27,00	€ 58,86	Aree Edificate B1 di cui all'Art.58 delle N.T.A. di P.R.G.C.	B	Area di pertinenza fabbricato residenziale	SOGGETTA
27	27	4	ENTE URBANO	200	3,27	MORRIONE Adriana nata a GATTINARA il 31/03/1982	MRRDRN82C71D938Q	1/6		27,00	€ 14,72	Aree Edificate B1 di cui all'Art.58 delle N.T.A. di P.R.G.C.	B	Area di pertinenza fabbricato residenziale	SOGGETTA
27	27	4	ENTE URBANO	200	3,27	MORRIONE Barbara nata a GATTINARA il 16/07/1983	MRRBBR83L56D938X	1/6		27,00	€ 14,72	Aree Edificate B1 di cui all'Art.58 delle N.T.A. di P.R.G.C.	B	Area di pertinenza fabbricato residenziale	SOGGETTA
161	-	-	PRATO ARBOR. CLASSE 2	140	9,39	PETTINAROLI Carlo nato a BIELLA il 30/01/1963	PTTCRL63A30A859V	333/1000	9975	27,00	€ 84,43	Aree Edificate B1 di cui all'Art.58 delle N.T.A. di P.R.G.C.	B	Prato	SOGGETTA
161	-	-	PRATO ARBOR. CLASSE 2	140	9,39	PETTINAROLI Catia nata a BIELLA il 07/05/1968	PTTCTA68E47A859U	334/1000	9975	27,00	€ 84,68	Aree Edificate B1 di cui all'Art.58 delle N.T.A. di P.R.G.C.	B	Prato	SOGGETTA
161	-	-	PRATO ARBOR. CLASSE 2	140	9,39	PETTINAROLI Giuseppe nato a BIELLA il 05/04/1961	PTTGPP61D05A859L	333/1000	9975	27,00	€ 84,43	Aree Edificate B1 di cui all'Art.58 delle N.T.A. di P.R.G.C.	B	Prato	SOGGETTA
162	-	-	VIGNETO CLASSE 3	490	46,54	PETTINAROLI Carlo nato a BIELLA il 30/01/1963	PTTCRL63A30A859V	333/1000	24793	27,00	€ 418,44	Aree Edificate B1 di cui all'Art.58 delle N.T.A. di P.R.G.C.	B	Prato	SOGGETTA
162	-	-	VIGNETO CLASSE 3	490	46,54	PETTINAROLI Catia nata a BIELLA il 07/05/1968	PTTCTA68E47A859U	334/1000	24793	27,00	€ 419,70	Aree Edificate B1 di cui all'Art.58 delle N.T.A. di P.R.G.C.	B	Prato	SOGGETTA
162	-	-	VIGNETO CLASSE 3	490	46,54	PETTINAROLI Giuseppe nato a BIELLA il 05/04/1961	PTTGPP61D05A859L	333/1000	24793	27,00	€ 418,44	Aree Edificate B1 di cui all'Art.58 delle N.T.A. di P.R.G.C.	B	Prato	SOGGETTA
216	-	-	VIGNETO CLASSE 3	90	6,40	GARLETTI Giacomo nato a MAIRANO il 09/06/1936 (a catasto annotato come CARLETTI)	GRLGCM36H09E841H	1	24793	27,00	€ 172,80	Aree Edificate B1 di cui all'Art.58 delle N.T.A. di P.R.G.C.	B	Prato	SOGGETTA
53	53	1, 5, 6	ENTE URBANO	930	39,69	GARLETTI Giacomo nato a MAIRANO il 09/06/1936	GRLGCM36H09E841H	1		27,00	€ 1.071,63	Aree Edificate B1 di cui all'Art.58 delle N.T.A. di P.R.G.C.	B	Area di pertinenza fabbricato residenziale	SOGGETTA
58	-	-	PRATO CLASSE 2	2722	52,02	CASSINA Pietro nato a BIELLA il 20/08/1958	CSSPTR58M20A859M	1/2	9381	27,00	€ 702,27	Aree di Completamento B2 di cui all'Art.59 delle N.T.A. di P.R.G.C.	C	Prato	SOGGETTA
58	-	-	PRATO CLASSE 2	2722	52,02	MASOLA Severina nata a CANDIANA il 21/12/1930 (a catasto annotato come NASOLA)	MSLSRN30T61B589T	1/2	9381	27,00	€ 702,27	Aree di Completamento B2 di cui all'Art.59 delle N.T.A. di P.R.G.C.	C	Prato	SOGGETTA

Nct foglio 17 mappale	Particella NCEU (se c'è)	Sub.	Qualità/Classe	Superficie mappale catastale mq	Superficie d'esproprio mq	Ditte Catastali	C.F./P. IVA	Quota di proprietà	Valore agricolo medio Commissione Provinciale Espropri per anno 2018 - Regione Agraria 4 in €/ha	indennità esproprio in €/mq	indennità presunta totale euro	destinazione urbanistica attuale (previgente alla imposizione del vincolo preordinato all'esproprio)	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA EX ARTICOLO 2 DEL DM 2 aprile 1968, n. 1444	destinazione di fatto	indennità soggetta /non soggetta a ritenuta fiscale
227	-	-	PRATO CLASSE 2	988	31,94	CASSINA Pietro nato a BIELLA il 20/08/1958	CSSPTR58M20A859M	1/2	9381	27,00	€ 431,19	Aree di Completamento B2 di cui all'Art.59 delle N.T.A. di P.R.G.C.	C	Prato	SOGGETTA
227	-	-	PRATO CLASSE 2	988	31,94	MASOLA Severina nata a CANDIANA il 21/12/1930 (a catasto annotato come NASOLA)	MSLSRN30T61B589T	1/2	9381	27,00	€ 431,19	Aree di Completamento B2 di cui all'Art.59 delle N.T.A. di P.R.G.C.	C	Prato	SOGGETTA
178	184	1, 2, 3, 4	ENTE URBANO	860	36,26	LUNARDI Luigi nato a FOZA il 23/05/1944	LNRLGU44E23D750Y	1/2		27,00	€ 489,51	Aree Edificate di Vecchio Impianto B3 di cui all'Art. 60 delle N.T.A. di P.R.G.C.	B	Area di pertinenza fabbricato residenziale	SOGGETTA
178	184	1, 2, 3, 4	ENTE URBANO	860	36,26	OTTINA Franca nata a COSSATO il 09/05/1949	TTNFNC49E49D094Y	1/2		27,00	€ 489,51	Aree Edificate di Vecchio Impianto B3 di cui all'Art. 60 delle N.T.A. di P.R.G.C.	B	Area di pertinenza fabbricato residenziale	SOGGETTA
79	-	-	PRATO ARBOR. CLASSE 2	5890	11,52	AZIENDE AGRICOLE SELLA - SOCIETA` AGRICOLA A R.L. con sede in LESSONA	01605260023	1	9381	2,81	€ 32,37	Aree Agricole - Sottozona E2 di cui all'Art. 75 delle N.T.A. di P.R.G.C.	E	Vigneto	NON SOGGETTA
93	-	-	SEMINATIVO CLASSE 2	1535	7,64	MINERO Anna;MARIA FU OSVALDO	MNRNMR27D61A859B	1	9381	2,81	€ 21,47	Aree Pubbliche o di Uso Pubblico SP di cui all'Art. 52 delle N.T.A. di P.R.G.C.	F	Prato	NON SOGGETTA
96	-	-	VIGNETO CLASSE 3	2470	55,00	MINERO Anna;MARIA FU OSVALDO	MNRNMR27D61A859B	1	24793	7,43	€ 408,65	Aree Pubbliche o di Uso Pubblico SP di cui all'Art. 52 delle N.T.A. di P.R.G.C.	F	Prato	NON SOGGETTA
										TOTALE INDENNITA	€ 6.903,88				