



COMUNE DI FRONT
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO
SERVIZI TECNICI COMUNALI

TEL. 011/92.51.510 - FAX. 011/92.51.749
C.F. 83002610018 – P.I. 04361420013
e-mail: tecnico@comune.front.to.it
internet: www.comune.front.to.it

PERMUTA TERRENI IN FRAZIONE GRANGE
TRA COMUNE DI FRONT E PRIVATI

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto geom. BASILETTI Fulvio, in qualità di tecnico comunale del Comune di Front, avendo ricevuto incarico dall'Amministrazione comunale di redigere una perizia di stima per la valutazione ai fini di permuta di terreni in frazione Grange tra il Comune di Front e i sigg.ri DANTONIA Pietro Giovanni DANTONIA Paola, CAVALCHINO Monica Domenica, CAVALCHINO Debora, redige quanto di seguito.

In data 27 marzo 2026 venne già stipulato un compromesso di permuta dei terreni tra le parti.

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA PERMUTARE

Il Comune di Front è attualmente proprietario dei sottoindicati terreni:

Identificativo			Superficie		Rendita	
Foglio	mappale	provenienza	Are	Centiare	R.D. €	R.A. €
18	807	220 b	04	14	3,42	2,46
18	809	221 b	04	36	2,7	2,03

I sigg.ri Dantonio/Cavalchino sono attualmente proprietari dei sottoindicati terreni:

Identificativo			Superficie		Rendita	
Foglio	mappale	provenienza	Are	Centiare	R.D. €	R.A. €
18	804	211 a	03	65	2,26	1,7
18	810	223 a	04	85	4,01	2,88

Il tutto viene a trovarsi nelle immediate vicinanze e pertinenze dell'area sportiva comunale della frazione Grange sita in via Circonvallazione n° 15.

Allo stato attuale i terreni di proprietà comunale come sopra descritti si incuneano nella proprietà confinante rendendone difficoltoso l'utilizzo per scopi di pubblica utilità.

vedi Allegato 1 – inquadramento dell'area

2) SITUAZIONE CATASTALE, ACCESSIBILITÀ

Nell'allegato 2 – Inquadramento catastale – si possono vedere i terreni oggetto della presente perizia inquadrati in un estratto di mappa dell'area individuati al Catasto Terreni al Foglio n°18 confinanti con i mappali 802 – 808 – 806 – 218 – 807 – 811 e la strada provinciale S.P. 39 (via Circonvallazione).

Attualmente l'accesso ai terreni avviene attraverso la strada interpodereale posta in fregio ai mappali 802 e 804.

vedi Allegato 2 – estratto catastale

3) DESTINAZIONE URBANISTICA (RIF. VARIANTE STRUTTURALE N°13 APPROVATA CON D.C.C. N. 6 DEL 19/04/2024, PUBBLICATA SUL B.U.R.P. N. 22 DEL 30.05.2024)

In base all'ultima variante di P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 6 del 19/04/2024, pubblicata sul B.U.R.P. n. 22 del 30.05.2024, i terreni hanno la seguente destinazione urbanistica:

Identificativo		Superficie		Destinazione P.R.G.C.
Foglio	mappale	Are	Centiare	
18	807	04	14	S12 20%; E1 80%
18	809	04	36	S12 20%; E1 80%
18	804	03	65	E1
18	810	04	85	S12

Dove:

→ S12: aree per servizi Residenziali

→ E1: aree agricole

Nelle aree per Servizi Residenziali sono previste attrezzature di servizio a livello comunale secondo gli standards fissati dalla L.R. 56/1977 quali ad esempio gli impianti sportivi e ricreativi.

vedi Allegato 3 – estratto P.R.G.C.

4) DESCRIZIONE

Trattasi di terreni pianeggianti posti al di sotto del piano strada, confinanti con il limitare della Riserva Naturale Orientata della Vauda, con accesso dalla strada provinciale S.P. 39 da cui ha origine una carrareccia; i terreni sono attualmente adibiti a prato polifita stabile.

Prendendo in considerazione i terreni oggetto di permuta secondo le loro proprietà, ossia sommando le caratteristiche (superficie, rendita, destinazione urbanistica) dei mappali 807 e 809 e dei mappali 804 e 810 si ottiene che le aree in permuta della proprietà comunale equivalgono alle aree in permuta della proprietà Dantonio/Cavalchino.

5) SITUAZIONE POST PERMUTA

A seguito della permuta dei terreni sopra descritti si avrà la seguente situazione:

- ✓ Nuova proprietà Comunale superficie complessiva mq. 850, come segue:

Identificativo		Superficie		Rendita		Destinazione P.R.G.C.
Foglio	mappale	Are	Centiare	R.D. €	R.A. €	
18	804	03	65	2,26	1,7	E1 100%
18	810	04	85	4,01	2,88	S12 100%

- ✓ Nuova proprietà Dantonia/Cavalchino superficie complessiva mq. 850, come segue:

Identificativo		Superficie		Rendita		Destinazione P.R.G.C.
Foglio	mappale	Are	Centiare	R.D. €	R.A. €	
18	807	04	14	3,42	2,46	S12 20%; E1 80%
18	809	04	36	2,7	2,03	S12 20%; E1 80%

Il mappale F. 18 n° 804 che andrà a costituire parte della nuova proprietà comunale dovrà essere gravato per una larghezza di m. 3 da servitù di passaggio per l'accesso al fondo dei sigg.ri Dantonia/Cavalchino.

6) STIMA SINTETICA

Considerato quanto riportato nei precedenti paragrafi e tenuto conto che mediante la suddetta permuta viene perseguito l'interesse pubblico con il fine di avere una proprietà comunale che possa essere maggiormente utilizzata per l'ampliamento dell'area sportiva-ricreativa della frazione Grange che, come descritto al paragrafo 1) attualmente si incunea tra la proprietà privata e non ne rende possibile l'utilizzo per scopi pubblici.

Considerato altresì che il mappale F. 18 n°804 su cui graverà la servitù di passaggio, in previsione di realizzare il nuovo parcheggio per l'area ricreativa sportiva, è comunque da considerare quale accesso anche alla proprietà comunale.

Considerato inoltre che la destinazione d'uso attuale di tutti i terreni oggetto della presente relazione è prettamente agricolo: viene falciata l'erba alcune volte l'anno e pertanto è applicabile il valore di mercato delle normali aree agricole della zona.

Da quanto sopra riportato si ritiene che si possa ipotizzare un valore pari a 2,00 €/mq. quale valore di mercato corrente di zona per i terreni agricoli, pertanto sia la proprietà comunale che la proprietà dei sigg.ri Dantonia/Cavalchino assumono il valore complessivo di:

mq. 850 x 2,00 €/mq = 1.700,00 € che si vanno a compensare.

Si allega:

- inquadramento dell'area
- estratto catastale
- estratto di P.R.G.C.

Front li maggio 2026

Il tecnico c.le
geom. BASILETTI Fulvio

