



Prot. 497

Hône, 20.01.2026

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

ACCERTAMENTO DEL PIÙ PROBABILE VALORE VENALE DI PORZIONE DI TERRENO SITO IN VIA AOSTA E DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI HÔNE AL FOGLIO 27, NUMERO 19.

Premessa

La sottoscritta **Dott.ssa ELISA FAVRE** in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, si pregia di redigere la presente perizia estimativa avente la finalità di accertare il più probabile valore venale di un appezzamento di terreno sito in via Aosta, di proprietà del Comune di Hône.

Descrizione del sito

Il terreno in questione, è ubicato in via Aosta, nei pressi della prima rotatoria stradale sulla Strada Regionale n.2 per Champorcher, dopo il ponte sulla Dora Baltea, sul lato opposto dell'esistente negozio di alimentari. Dotato di recinzione lignea sul lato est. L'area in oggetto è accessibile direttamente dalla S.R. n. 2 per Champorcher.



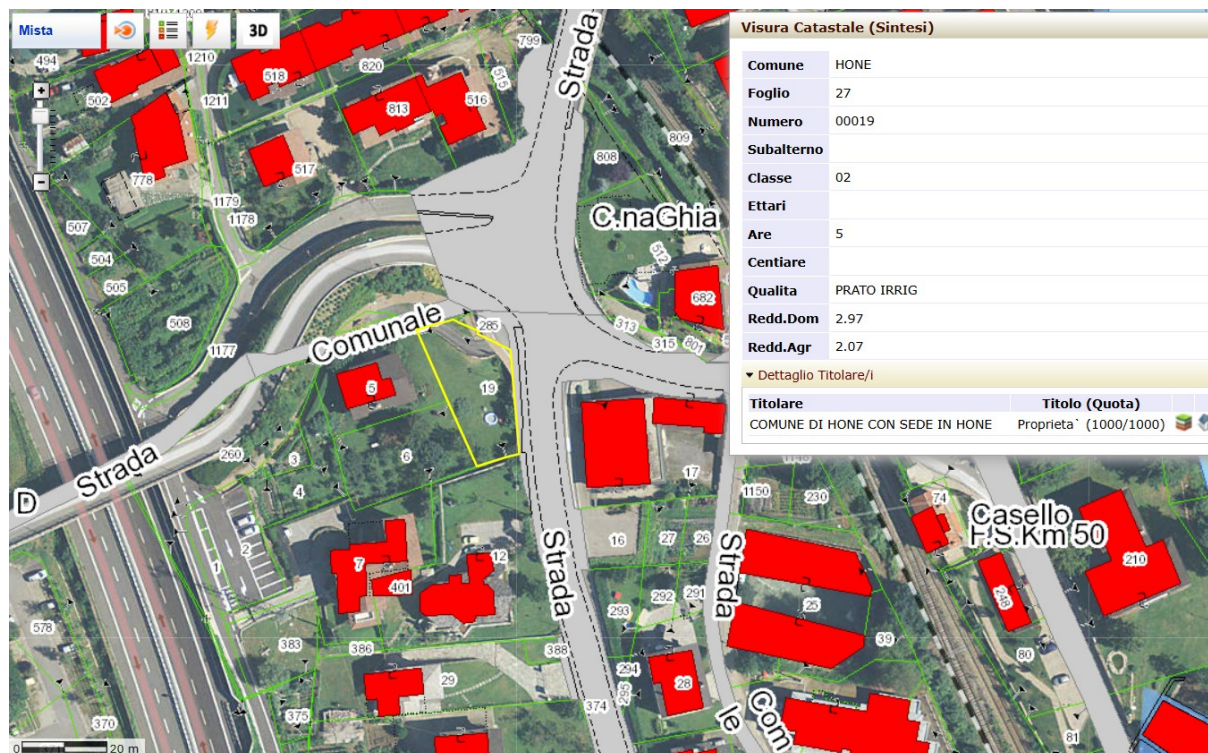
Il fondo è identificato al mappale n. 19 del foglio 27 ed è di 500 mq totale, con una larghezza media di 15 metri circa e una lunghezza di 34 metri circa. La qualità catastale è prato irriguo – classe 02.



In base al PRG vigente, il mappale si trova in zona Ba13* ed in zona FC per ambiti inedificabili per le inondazioni:

Foglio	Mappale	Vincolo	Zona	Percentuale	Descrizione
27	19	PRG - Zone	Ba13* Nerey	100%	Sottozone già totalmente edificate o di completamento, destinate completamente alla sovrintendenza
		Ambiti - Inondazioni	FC	100%	Area di inondazione per piena catastrofica
		Zone acustiche - Classificazione	3	100%	Classe acustica III - Aree di tipo misto Fasce pertinenza autostrada - Tipo A Fasce pertinenza ferrovia (acustica) Fasce pertinenza strade extraurbane secondarie - Tipo Cb
		SINFI - Rete del gas	91	100%	
		SINFI - Rete elettrica	03		tratta principale bassa tensione - 03 - interrato
		Sistema Idrico Integrato			Rete fognaria

Situazione catastale





Il mappale è di superficie allungata/irregolare e confina con i mappali 5 – 6 – 7 – 12 – 285 - 312 del foglio n. 27 e mappali stradali.



Valori di mercato

PRESO ATTO CHE:

- la posizione del terreno è favorevole in quanto accessibile direttamente dalla strada Comunale/Regionale;
- dalle ricerche effettuate, risulta difficile trovare terreni con caratteristiche simili a quello in questione in quanto il terreno è gravato dalla servitù di passaggio della tubazione del metanodotto e sussistono vincoli di inedificabilità su porzioni adiacenti alle strade adiacenti e pertanto al valore dell'area saranno applicate le relative quote di abbattimento previste;
- la servitù, le distanze dai fabbricati esistenti e la sua forma stretta e allungata ne vincola l'edificazione e risulta permesso il trasferimento della capacità edificatoria di detta aree su altra area a questa contigua (art. 21 delle NDA vigenti)
- dalle compravendite effettuate nella zona, non si è potuto risalire al prezzo medio dei terreni pressoché analoghi a quello oggetto di stima;

RICHIAMATA

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 122 del 19.12.2022 ad oggetto "IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI CON DECORRENZA 01.01.2023 AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA ", che determina il valore delle aree site in Ba13* Nerey, ai fini dell'attività IMU, pari a € 95,00 €/mq, salvo applicazione delle riduzioni percentuali previste al punto 8 - Determinazione e applicazione dei coefficienti correttivi.



- l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

c) Aree interessate dalla presenza di servitù, quali: gasdotto, metanodotto, oleodotto, acquedotto, fognatura, elettrodotto (A.T. e M.T.), e con cavi e condutture di diversa natura, servitù di passaggio pubblico e/o privato: - sino al 10% della superficie dell'area; - tra l'11% al 30% della superficie dell'area; - oltre il 30%.	10%
	25%
	45%
d) Aree interessate dalla presenza di distanze minime o fasce di rispetto di assi viari (stradali), fabbricati prospicienti, elementi architettonici di elevato/basso pregio, linea ferroviaria, corsi d'acqua, depuratori, o diverse, ma comunque presenti servitù di distanza: - sino al 10% della superficie dell'area; - tra l'11% al 30% della superficie dell'area; - oltre il 30%.	10%
	25%
	45%
f) Aree con una superficie talmente ridotta (<u>superficie inferiore a 100 mq</u>) da non poter essere edificate e poter esclusivamente cedere la propria capacità edificatoria.	35%

per il terreno in questione
SI STIMA

Superficie (mq)	Valore per zona Ba13 (€/mq)	Coefficiente correttivo (%)	Valore di stima (€)
88	95,00 €	- 35% - Aree con superficie inferiore a 100 mq	5.434,00 €
151	95,00 €	- 45% - Aree interessate dalla presenza di distanze minime o fasce di rispetto di assi viari (stradali), fabbricati prospicienti.	7.889,75 €
68	95,00 €	- 45% - Aree interessate dalla presenza di servitù: metanodotto	3.553,00 €
193	95,00 €	- 25% - Aree interessate dalla presenza di servitù: metanodotto - 45% - Aree interessate dalla presenza di distanze minime o fasce di rispetto assi viari (stradali)	5.500,50 €
TOTALE VALORE DI STIMA			22.377,25 €

E PERTANTO UN VALORE COMPLESSIVO DI € 22.377,25.

Tanto riferisce il tecnico incaricato ad evasione dell'incarico ricevuto.

Hône, li 20.01.2026

Il Responsabile del Procedimento

Elisa FAVRE

Documento firmato digitalmente