



*A seguito di incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale di Buguggiate per Redazione di nuova relazione e perizia tecnico valutativa, tra il compendio immobiliare sito in via XXV Aprile n. 90 denominato 'EX VILLA SCAZZA' ed il compendio immobiliare sito in via Trieste n. 2 denominato 'CORTE MARTIGNONI' in quanto sono state modificate alcune condizioni precedentemente valutate (ad esempio apposizione vincolo beni culturali sul fabbricato "Corte Martignoni", necessita di eseguire lavori di manutenzione per un importo maggiore).*

*La sottoscritta architetto Kathrin Freienstein nata a Costanza (Germania) il 23 Febbraio 1964, iscritta all'Albo Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese al n. 2071 di posizione, avente studio in Varese, Piazza Monte Grappa n.12, stende la seguente perizia tecnico-valutativa riguardante il valore immobiliare relativo al compendio edilizio esistente in via Trieste n. 2, denominato "Corte Martignoni".*

**RELAZIONE E PERIZIA TECNICO VALUTATIVA RELATIVA  
AL COMPENDIO IMMOBILIARE  
SITO IN COMUNE DI BUGUGGIATE IN VIA TRIESTE N. 2  
denominata "CORTE MARTIGNONI"**

Varese, 12/12/2022

Kathrin Freienstein  
**AK architetti**

*Kathrin Freienstein*

dr. arch.  
Kathrin  
Freienstein  
n° 2071



## **1 – INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

### Comune di Buguggiate Codice Catastale B258

#### *Catasto terreni*

- *Fg. logico 9 fg. di mappa 3 particella 555 – Ente Urbano di Are 19.10*

#### *Catasto fabbricati*

- *Fg. 3 particella 555 subalterno 502 – Categoria A/4 – Classe 5 – Vani 7 – superficie catastale totale mq 229 – Rendita € 263,91 – via Trieste, snc – piano T – 1*
- *Fg. 3 particella 555 subalterno 503 – Categoria A/4 – Classe 5 – Vani 10 – superficie catastale totale mq 437 – Rendita € 377,01 – via Trieste, snc – piano T – 1 – 2*
- *Fg. 3 particella 555 subalterno 504 – Categoria A/4 – Classe 5 – Vani 4 – superficie catastale totale mq 111 – Rendita € 150,81 – via Trieste, snc – piano T*
- *Fg. 3 particella 555 subalterno 505 – Categoria A/4 – Classe 5 – Vani 5,5 – superficie catastale totale mq 176 – Rendita € 207,36 – via Trieste, snc – piano T – 1 – 2*
- *Fg. 3 particella 555 subalterno 506 – Categoria A/4 – Classe 5 – Vani 6 – superficie catastale totale mq 169 – Rendita € 226,21 – via Trieste, snc – piano T – 1 – 2*
- *Fg. 3 particella 555 subalterno 507 – Categoria A/4 – Classe 5 – Vani 11 – superficie catastale totale mq 291 – Rendita € 414,71 – via Trieste, snc – piano T – 1 – 2*
- *Fg. 3 particella 555 subalterno 508 – Categoria A/4 – Classe 5 – Vani 6 – superficie catastale totale mq 280 – Rendita € 226,21 – via Trieste, snc – piano T – S1 – 1 – 2*
- *Fg. 3 particella 555 subalterno 501 – Bene comune non censibile – via Trieste, snc – piano T*





## **2 – SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

*Le unità immobiliari sono costituite da tre corpi di fabbrica principali disposti a ferro di cavallo, il fabbricato in grigio nella planimetria, che andava a chiudere la corte, oggi non esiste più, in quanto crollato. Il complesso si presenta in diversi stati di conservazione.*

*L'edificio "A" è quello che presenta lo stato conservativo migliore dell'intero lotto, necessita però della sostituzione completa del tetto e di alcuni interventi di consolidamento delle murature portanti.*

*L'edificio "B" verso via Trieste risulta quello in condizioni peggiori, parte della copertura a falde non è più esistente e la porzione verso ovest risulta crollata. Ad oggi l'immobile è messo in sicurezza e delimitato da un ponteggio con reti di sicurezza anticaduta. Si è inoltre reso necessario il puntellamento dei solai interni.*

*L'edificio "C" presenta anch'esso un importante stato di degrado. Il tetto risulta parzialmente crollato e i solai interni sono rinforzati tramite puntelli.*

*In generale tutto il complesso necessita di importanti e repentini interventi strutturali di consolidamento.*

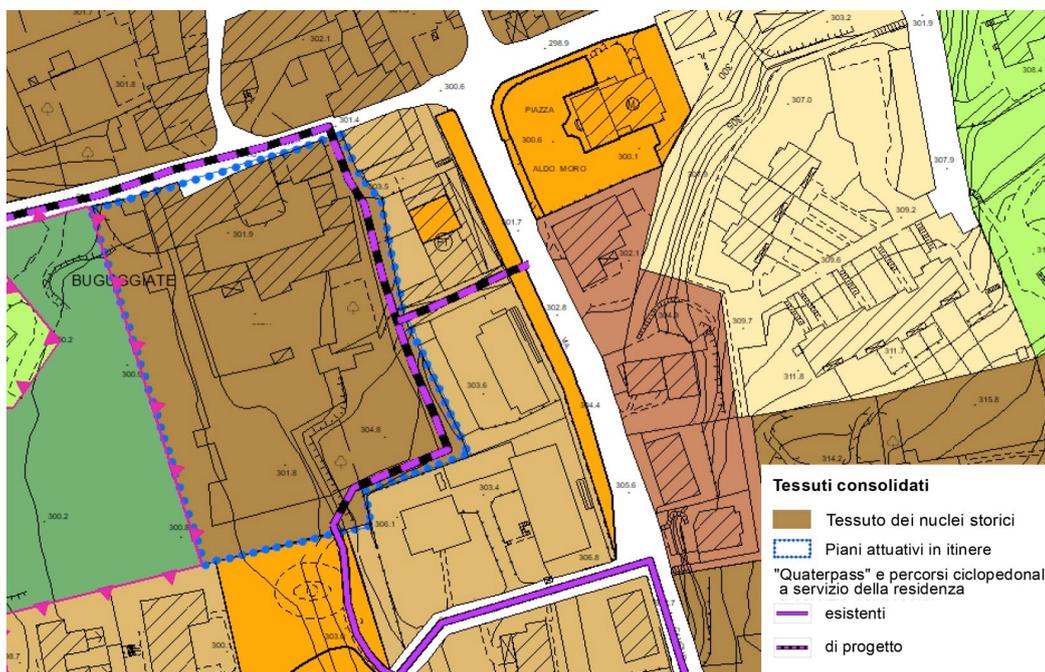
## **3 - DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

Quanto oggetto della presente perizia ricade in:

### **COMUNE DI BUGUGGIATE**

*Mappale 555.*

*PGT BUGUGGIATE- PdR 01b 2/3 – Quadro urbanistico di dettaglio - stralcio*



STRALCIO Piano delle Regole PGT comune di Buguggiate art.2.4

## 2.4. Criteri e modalità di intervento per gli ambiti residenziali interni al perimetro del tessuto consolidato

### 2.4.1. tessuto nuclei storici

*I nuclei di antica formazione costituiscono parti del territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale verificate anche sulla base della cartografia IGM prima levatura e dei catasti storici. Per il Comune di Buguggiate sono stati individuati tre ambiti che costituiscono il luogo della memoria locale e comprendono le strutture insediative che presentano un valore storico morfologico degli edifici aggregati.*

*Gli obiettivi che il Piano si pone per tali ambiti sono i seguenti:*

- *la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità ambientali garantendo il mantenimento dei caratteri edilizi e di quelli architettonici degli edifici e degli spazi aperti, pur nel rispetto delle necessità di trasformazione dell'uso;*
- *il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;*



- *il miglioramento e il mantenimento della quantità degli spazi di verde privato;*
- *il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato;*
- *il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano garantendo il pieno rispetto degli elementi tipologici, la conservazione materiale degli edifici;*
- *favorire la riduzione drastica delle incongruenze introdotte con interventi recenti, non consoni al carattere architettonico dell'ambiente e di consentire la trasformazione di alcune parti del tessuto edificato privi di valori e di significato purché gli interventi vengano realizzati conformemente all'impianto originario e congruentemente con caratteri tipologici ed architettonici dell'intorno.*

*In seguito all'analisi dello stato di fatto dell'edificazione degli elementi significativi lo stato di conservazione, il valore architettonico e ambientale gli edifici sono stati classificati, ai fini della determinazione delle possibilità di intervento, nelle seguenti categorie:*

**Classe A** - *Edifici di interesse storico e/o artistico, che conservano tuttora i caratteri architettonici originali.*

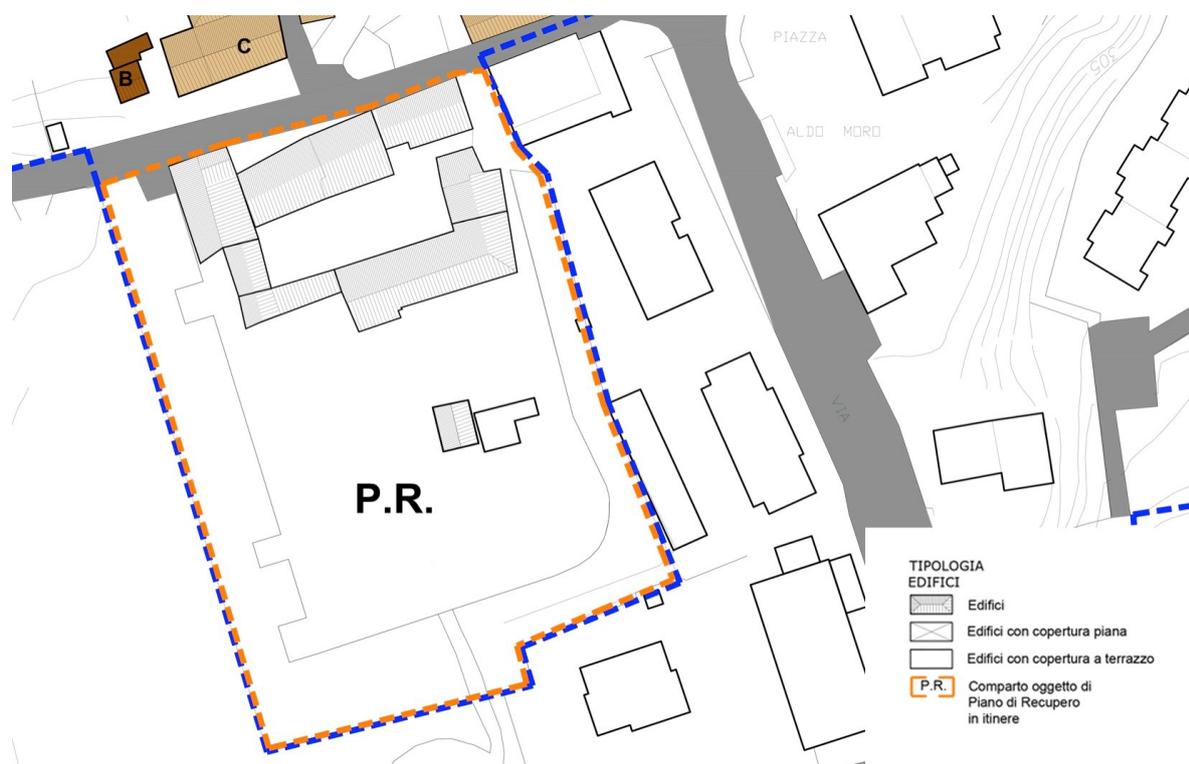
**Classe B** - *Edifici che, pur non rivestendo elevato pregio architettonico o motivi di rilevante interesse storico, presentano comunque particolari caratteristiche architettoniche tipologiche e/o morfologiche da conservare.*

**Classe C** - *Edifici che, per la loro serialità ed i reciproci rapporti che assumono nel contesto edilizio, sono determinanti nella conformazione dell'assetto strutturale complessivo degli spazi pubblici (vie, piazze, ecc.); ovvero edifici di interesse ambientale per la comune matrice funzionale ancora riconoscibile pur in assenza di qualità architettonica. In questa classe sono altresì compresi gli edifici che, pur rivestendo in origine un interesse documentario o ambientale, risultano oggi degradati o parzialmente alterati e gli edifici privi di interesse sia in relazione all'impianto strutturale dell'isolato o del nucleo, sia sotto l'aspetto documentario o ambientale, ivi compresi gli immobili di epoca recente o sostanzialmente trasformati.*

**Classe D** - *Manufatti accessori, dipendenze di servizio, box, che non siano organici all'organismo architettonico principale; possono essere indifferenti al contesto o costituirne fattore compromissorio o superfetativo.*



*Per i manufatti esistenti cui non è stata assegnata, nella tavola "PdR 02 Modalità di intervento nel centro storico", una classe specifica di intervento, potrà essere richiesta da parte del proprietario, l'attribuzione di una classe, previa presentazione di una documentazione illustrante la consistenza, le caratteristiche costruttive, tipologiche e di uso e l'effettiva esistenza del manufatto prima della data di approvazione del PGT; tale attribuzione verrà rilasciata dalla Amministrazione comunale previo insindacabile giudizio della Commissione del Paesaggio.*



*PGT BUGUGGIATE- PdR02 –Modalità intervento centro storico - stralcio*

### **VINCOLI GRAVANTI SUL BENE**

*L'immobile è soggetto a vincolo D.Lgs n°42 del 2004 (codice dei Beni Culturali) in seguito alla notifica da parte della Soprintendenza di competenza.*



## 4 – DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'AREA URBANISTICA

### CONFINI

In Comune di Buguggiate da nord in senso orario per il mappale **555**:

a Nord: via Trieste, via Piave, mappale 4020; ad Est mappali 899, 2625 e 551; a Sud mappali 4021, 4022; ad Ovest mappali 4018, 4019.





## AREA URBANISTICA

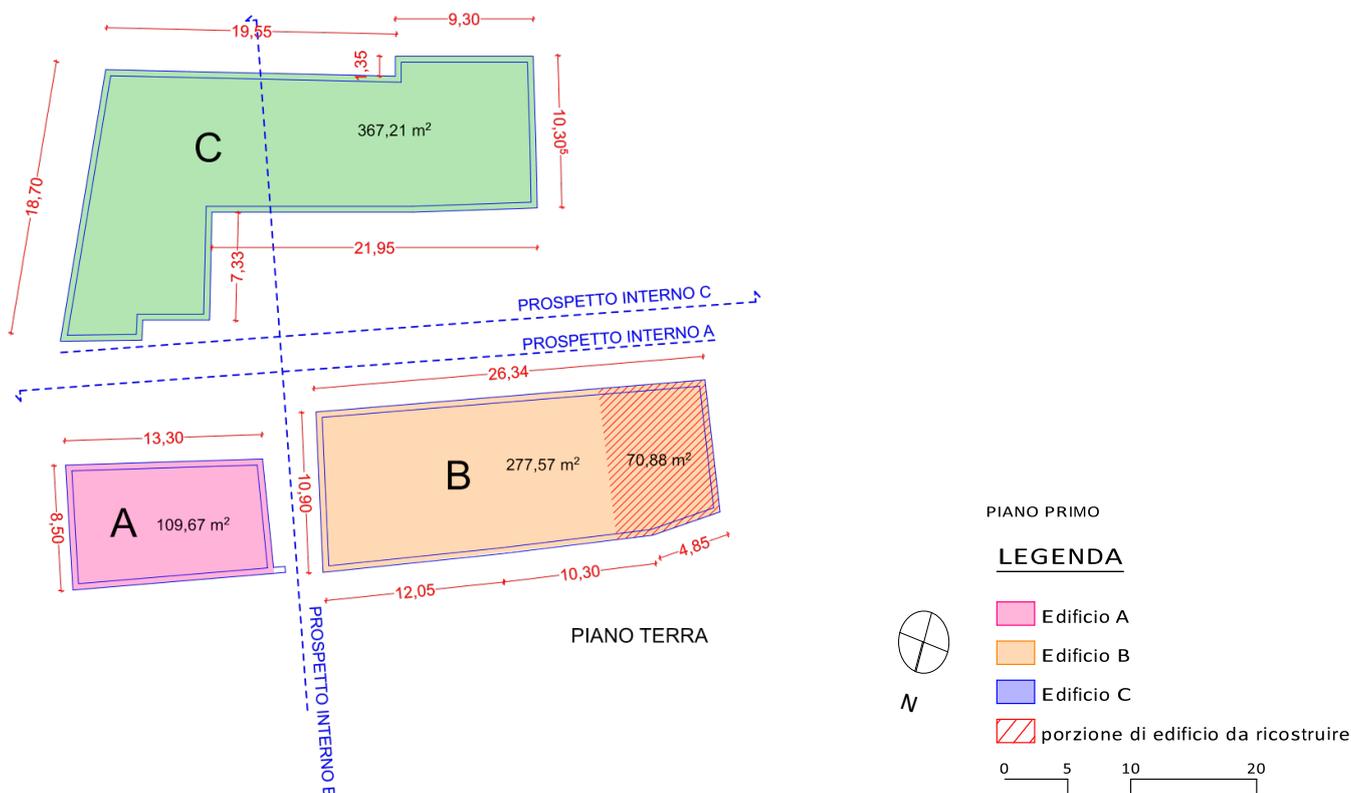
Il comune di Buguggiate è ubicato lungo la direttrice della SP17, si collega con il capoluogo (Varese) tramite l'Autolinea Varese-Azzate (linea D) della Autolinee Varesine S.r.l. La fermata dell'autobus si in via XXV aprile a circa 850 m.

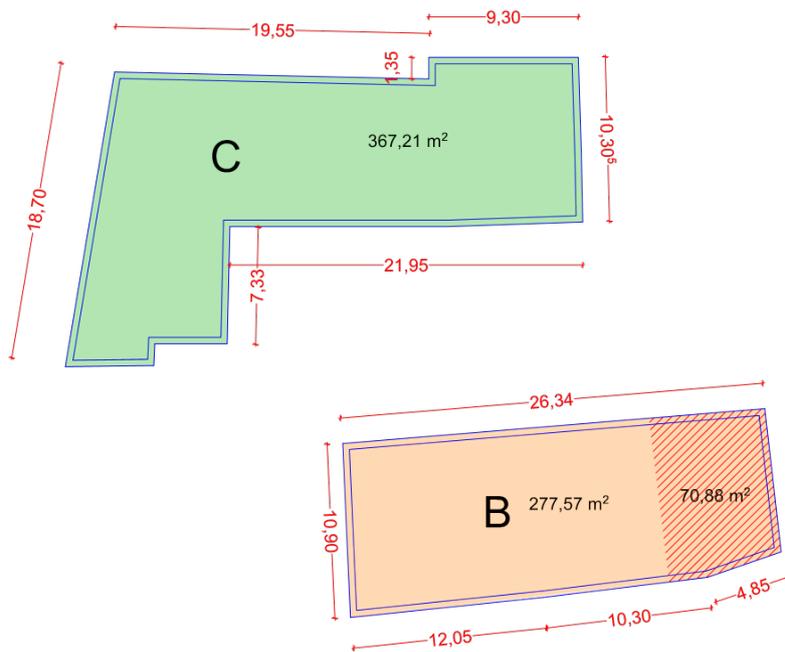
Principali distanze delle unità immobiliari rispetto ai principali luoghi di interesse:

- Stazione dello stato di Varese – stazione ferrovie Nord di Varese 6,5 km
- Distanza imbocco autostradale Varese – Milano 1,3 km
- Distanza con l'aeroporto di Malpensa 24 km
- Distanza con Lugano (CH) 44 km
- Distanza con Milano 54,00 km

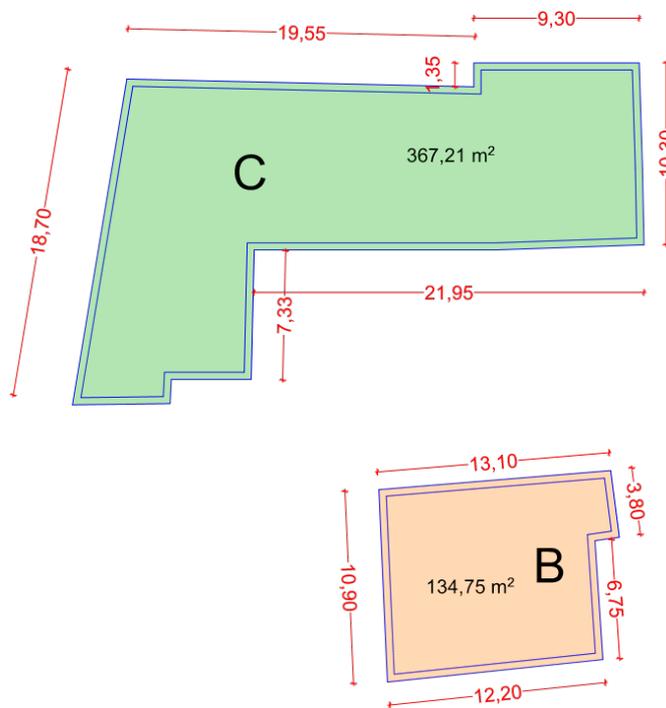
L'immobile si trova al centro del territorio comunale, a circa 100m dal municipio e in prossimità dei principali servizi pubblici e ai negozi di prima necessità.

## 5 – DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE E CONSISTENZA

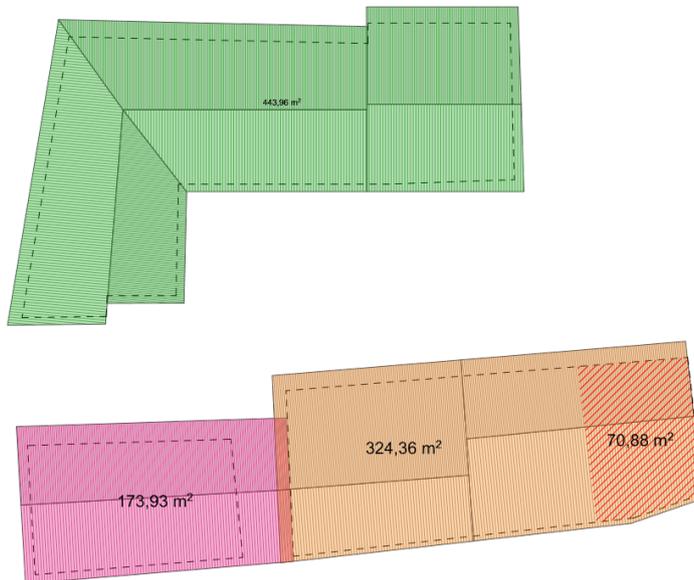




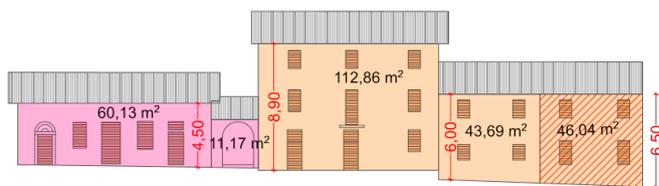
PIANO PRIMO



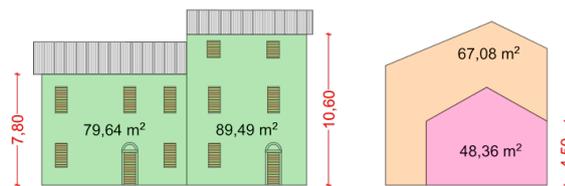
PIANO SECONDO



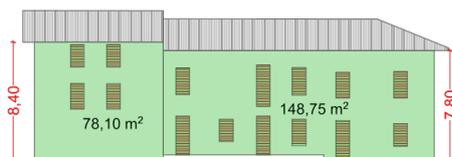
PIANO COPERTURA



PROSPETTO NORD (via Trieste)



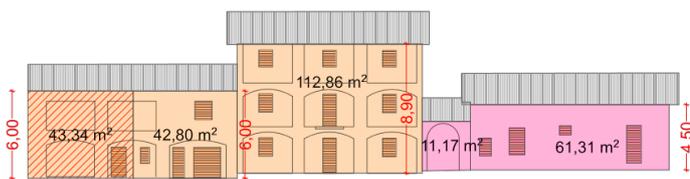
PROSPETTO EST



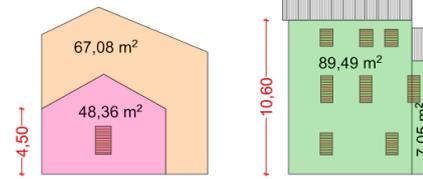
PROSPETTO SUD



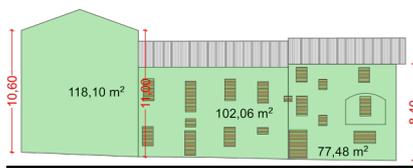
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO INTERNO A



PROSPETTO INTERNO B



PROSPETTO INTERNO C

*I dati metrici sotto riportati sono quantificati come superficie lorda e sono desunti dalle schede, dalle visure catastali e dalle tavole grafiche progettuali allegate alle varie pratiche edilizie.*

<b>EDIFICIO - A</b>	PT	110,00 mq
<b>EDIFICIO - B</b>	PT	275,00 mq
	P1°	275,00 mq
	P2°	135,00 mq
<b>EDIFICIO - C</b>	PT	367,00 mq
	P1°	367,00 mq
	P2°	367,00 mq
<b>TOTALE (A+B+C)</b>		1896,00 mq
<b>AREA PERTINENZIALE</b>		1910,00 mq



## 6 - CRITERI VALUTATIVI GENERALI COEFFICIENTI CORRETTIVI

La valutazione complessiva del bene fa riferimento al prezzo medio commerciale per mq di superficie complessiva utilizzando come riferimento i prezzi unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e quelli rilevati dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese nel comune di Buguggiate nell'anno 2021.

Sul mercato di Buguggiate non sono stati reperiti elementi comparabili a quanto oggetto di perizia.

Dati reperiti presso l'osservatorio dell'Agenzia delle entrate – OMI per abitazioni di fascia media nel comune di Buguggiate, si esprime un valore che va da un minimo di 954,00 €/mq ad un massimo di 1'279,00 €/mq.

Dati reperiti presso la C.C.I.A.A. di Varese, valori riferiti al 2021, per unità abitative in stato abitabile e in buono stato una forbice che va da un minimo di 950,00 €/mq ad un massimo di 1'200,00 €/mq.

Facendo una media matematica tra i valori sopra citati, attribuiamo all'immobile un valore medio di **1'112,00€/mq**.

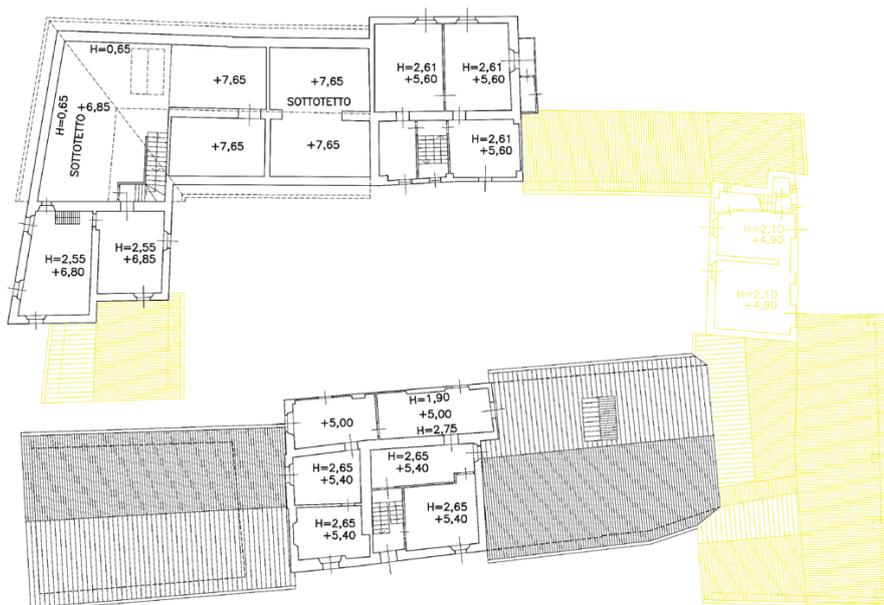
La valutazione complessiva del bene deve tenere conto anche dello stato di fatto dell'immobile "manutenzione" e dell'anno di costruzione "vetustà", così come espresso nella seguente tabella "Coefficienti Correttivi":

	ANNO	COEFFICIENTE CORRETTIVO
ANNO DI COSTRUZIONE - VETUSTÀ		0,5
MANUTENZIONE		0,4-0,6
DESTINAZIONE		
PRIMARIA		1
AREA PERTINENZIALI		0,02-0,07





PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO COPERTURA

**8 – SUPERFICI LORDE CORRETTE CON COEFFICIENTI E VALORI MEDI E STIMA**

	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE	EDIFICIO A	EDIFICIO B	EDIFICIO C	AREA (mq)	TOTALI (mq)	SUPERFICI RAGGUAGLIATA (mq)	€/mq	VALORE
PIANO TERRA (mq)		110,00	275,00	367,00					
PIANO PRIMO (mq)			275,00	367,00					
PIANO SECONDO (mq)			135,00	367,00					
TOTALE		110,00	685,00	1101,00		<b>1896,00</b>			
<b>A - CORTE MARTIGONI</b>									
COEFF. MOLTIPLICATORE	1,00	1,00	1,00						
SUPERFICI NETTE		110,00	685,00	1101,00		<b>1896,00</b>			
VETUSTÀ	0,50	0,50	0,50						
SUPERFICI NETTE		55,00	342,50	550,50		<b>948,00</b>			
MANUTERZNIONE	0,40	0,50	0,60						
SUPERFICI NETTE		22,00	171,25	330,30		<b>523,55</b>	1.112,00 €		<b>582.187,60 €</b>

AREA PERTINENZIALE	BUGUGGIATE	1910,00	1910,00

	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE	MANUTENZIONE	SUPERFICI RAGGUAGLIATA (mq)	€/mq	VALORE
<b>B - totale area edificata</b>	1910,00	0,07	0,50	66,85	1.112,00 €	<b>74.337,20 €</b>



## **9 –CONSIDERAZIONI FINALI E CONCLUSIONI**

Valore Corte Martignoni A + B	656.524,80 €
Totale opere computate per il consolidamento statico	564.035,10 €

Stima valore complessivo	1.220.559,90 €
--------------------------	----------------

*La sottoscritta quale tecnico incaricato, considerando le analisi precedentemente descritte, stima il valore del bene oggetto della relazione in Euro 656'524,80 (seicentocinquantaseimilacinquecentoventiquattro//80) al lordo degli arrotondamenti e degli adempimenti occorrenti e necessari alla sua commerciabilità. Al quale va poi aggiunto il valore delle opere di manutenzione straordinaria pari a Euro 564'035,10 in capo alla parte attuatrice del piano attuativo e attuale proprietaria dell'immobile. Risulta così che il valore complessivo di stima del bene oggetto della pratica sia di Euro 1'220'559,90 (unmilione duecentoventimilacinquecentocinquantanove//90).*

*Ringraziando per l'incarico ricevuto rimane a disposizione dell'Amministrazione Comunale per tutti i chiarimenti ed integrazioni che riterrà opportuni ed occorrenti.*

*Arch. Kathrin Freienstein*