



*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 XXV Aprile n. 90, denominato "Ex Villa Scazza".*

**RELAZIONE E PERIZIA TECNICO VALUTATIVA RELATIVA  
AL COMPENDIO IMMOBILIARE  
SITO IN COMUNE DI BUGUGGIATE IN VIA XXV APRILE N. 90  
denominata "EX VILLA SCAZZA"**

Varese, 12/12/2022

Kathrin Freienstein  
**AK architetti**

*Kathrin Freienstein*

dr. arch.  
Kathrin  
Freienstein  
n. 2071



## **1 – INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

### Comune di Varese codice catastale L682-E sezione di Capolago

#### *Catasto terreni*

- *Fg. 9 particella 276 – Bosco Ceduo – classe 2 – ha 0.02.50 – R.D. 0,32 – R.A. 0,06*
- *Fg. 9 particella 829 – Bosco Ceduo – Classe 2 – ha 0.03.55 – R.D. 0,46 – R.A. 0,09*

### Comune di Buguggiate Codice Catastale B258

#### *Catasto terreni*

- *Fg. 9 particella 1289 – Ente Urbano – ha 0.92.70 – R.D. 0,00 – R.A. 0,00*

#### *Catasto fabbricati*

- *Fg. 3 particella 1289 subalterno 6 – Categoria C/6 – Classe 9 – mq 107 – Rendita €. 198,94 – via XXV Aprile 25 – piano S1*
- *Fg. 3 particella 1289 subalterno 8 – Categoria C/6 – Classe 11 – mq 22 – Rendita €. 57,95 – via XXV Aprile 25 – piano S1*
- *Fg. 3 particella 1289 subalterno 501 – Categoria C/6 – Classe 11 – mq 18 – Rendita €. 47,41 – via XXV Aprile 25 – piano S1*
- *Fg. 3 particella 1289 subalterno 502 – Categoria A/8 – Classe 4 – Vani 14 – Rendita €. 2'422,18 – via XXV Aprile 25 – piano T-1-S1*
- *Fg. 3 particella 1289 subalterno 503 – Categoria A/8 – Classe 5 – Vani 34,5– Rendita €. 6'948,93 – via XXV Aprile 25 – piano T-1-S1*

Quanto sopra è pervenuto alla Ditta “Comune di Buguggiate” in forza di:

- *Atto di assegnazione di beni del Notaio Nicoletta Ferrario, Rep. N. 66858 in data 15 Dicembre 1995;*
- *Atto del Dott. Carlo Gaudenzi, Notaio in Varese, Rep. n. 73896, Racc. n. 10595, registrato a Varese il 30 Settembre 2004 al n. 100097 MOD. 71/MSI;*

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

*Le unità immobiliari sono costituite da tre corpi di fabbrica ad uso abitazione e relativi fabbricati accessori, circondati da terreno pertinenziale a parco sito per la maggior parte all'interno del Comune di Buguggiate, via XXV aprile ed in minima parte nel Comune di Varese (alla sezione censuaria di Capolago).*



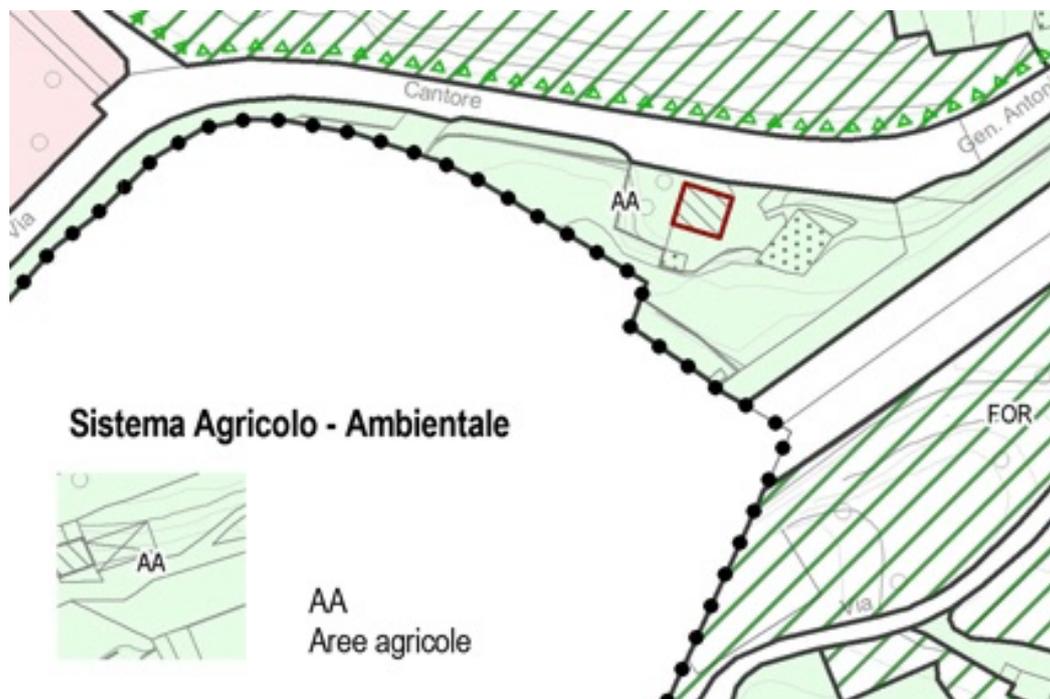
### **3 - DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

Quanto oggetto della presente perizia ricade in:

#### **COMUNE DI VARESE**

sez. di Capolago - Mappali 276 e 829

PGT VARESE - PdR – Foglio 43 – Loreto – stralcio



STRALCIO Piano delle Regole PGT comune di Varese art.45

#### **“Art. 46 – Aree Agricole (AA)”**

Il sottoscritto tecnico estimatore ritiene che le aree ricadenti nel Comune di Varese siano pressoché influenti ai fini della presente valutazione.

#### **COMUNE DI BUGUGGIATE**

Mappale 1289

Comune di Buguggiate – Vigente Piano di Governo del Territorio approvato con delibera del C.C. n. 33 del 30/11/2018 pubblicato sul Burl - serie avvisi e concorsi n.15 del 10/04/2019 ed entrato in vigore il 10/04/2019.

Documento di piano – Norme tecniche



## **AMBITO AT4: EX VILLA SCAZZA - VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

### ***Identificazione e descrizione dell'intervento:***

*Il complesso edilizio denominato "Villa Scazza" è costituito da una villa padronale distribuita su 2 corpi edilizi realizzati negli anni '70 e collegati tra loro da un ampio terrazzo su pilotis, all'interno di un parco con essenze di pregio di alto fusto e impianto ornamentale di buona fattura.*

*Il progetto affronta il tema del riuso della villa padronale prevedendone 2 possibili destinazioni urbanistiche, che coerentemente con il riconoscimento di interesse generale dell'intervento prevede pertanto due differenti possibilità e modalità insediative.*

*La prima ipotesi è la possibilità di realizzare un complesso a destinazione turistico ricettiva, con vocazione a business center o con destinazione di servizio pubblico a valenza socio-sanitaria e assistenziale. Tale destinazione è compatibile con la vicinanza al Capoluogo e alle principali infrastrutture della mobilità. Questo tipo di trasformazione viene ritenuta di maggior valore aggiunto e di utilità per la dotazione di Servizi del territorio circostante.*

*La seconda ipotesi è quella di recuperare il complesso per destinazione di tipo residenziale, riconoscendo la posizione panoramica dell'intero comparto.*



<b>Superficie territoriale (St)</b>	<b>9.270mq.</b>
Volume esistente da recuperare	4.900 mc
Volume di progetto per destinazione turistica o socio assistenziale	2.100 mc
<b>Volume complessivo per destinazione turistica o di servizio pubblico</b>	<b>7.000 MC</b>
Incentivazione	E' consentito il ricorso agli incentivi fino al 15% del volume realizzabile, secondo quanto previsto dalle Norme di Piano.
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	La superficie da destinare a servizi per l'insediamento con destinazione turistico o socio assistenziale, non può essere inferiore al 100% della slp di progetto; tale quota potrà essere oggetto di monetizzazione in sede di convenzionamento.
H max.	Gli interventi di nuova edificazione e/o trasformazione, dovranno rispettare le altezze



	massime, come indicate nella successiva scheda " altezze massime realizzabili".
RC rapporto di copertura	Il rapporto massimo di copertura RC dovrà essere limitato al 30% della superficie fondiaria e svilupparsi all'interno delle sagome planimetriche individuate nella successiva scheda "sagome per la nuova edificazione"
Destinazione d'uso principale	RA- attività turistico ricettive S1- funzioni di servizio pubblico S2 - funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre

<b>Superficie territoriale (St)</b>	<b>9.270mq.</b>
Volume esistente da recuperare	4.900 mc
Volume di progetto per destinazione residenziale	1.500 mc
<b>Volume complessivo per destinazione residenziale</b>	<b>6.400 MC</b>
Incentivazione	E' consentito il ricorso agli incentivi fino al 15% del volume realizzabile, secondo quanto previsto dalle Norme di Piano.
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	La superficie da destinare a servizi per l'insediamento con destinazione residenziale non può essere inferiore a 1300 mq. conformemente a quanto previsto dal Piano dei Servizi; tale quota potrà essere oggetto di monetizzazione in sede di convenzionamento.
N° abitanti insediabili	43
H. max	Gli interventi di nuova edificazione e/o trasformazione, dovranno rispettare le altezze massime, come indicate nella successiva scheda " altezze massime realizzabili".
RC rapporto di copertura	Il rapporto massimo di copertura RC dovrà essere limitato al 30% della superficie fondiaria e svilupparsi all'interno delle sagome planimetriche individuate nella successiva scheda "sagome per la nuova edificazione"
Destinazione d'uso principale	R - Residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre



**Prescrizioni e Indicazioni PGT:**

- L'intervento che comporti la realizzazione di un complesso edilizio con destinazione turistico-ricettiva e per le funzioni di servizio pubblico, dovrà prevedere il convenzionamento nell'uso pubblico delle sale convegni e degli eventuali spazi per il tempo libero a favore del Comune di Buguggiate o il convenzionamento delle tariffe dei servizi alla persona per i cittadini residenti.
- Il progetto dovrà essere integrato da un uno studio progettuale relativo alle essenze arboree e agli apparati vegetali del parco, indicando quelle specie che per caratteristiche localizzative e dimensionali si ritiene debbano essere preservate ai fini ambientali.
- Per gli aspetti paesistici si rimanda quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.2.3- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".
- Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1."quadro vincolistico esistente".



- L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali.
- Se l'intervento prevede la presenza di attività ricettive ricreative congressuali vige l'obbligo ai sensi dell'art. 8 della L.Q. 447/95 della presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico, redatta secondo i criteri e le prescrizioni della DGR 7/8313 (art. 4 e Ar.5) del 8/03/2002, per il rilascio delle concessioni edilizie relative ai nuovi impianti ed attrezzature, al fine di valutare le emissioni del rumore prodotte dalle attività future nell'ambiente esterno.

## SAGOME PER NUOVA EDIFICAZIONE





- Prescrizioni della classe geologica IIA

*Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto.*

*Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). In particolare, dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.*

*E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante.*

*L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE).*

*Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.*

*Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM).*

- Prescrizioni della classe geologica IIIA

*Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto.*

*Le indagini dovranno prevedere una valutazione di stabilità dei fronti di scavo e l'analisi di stabilità del versante (SV). Sulla base delle indicazioni fornite dalle indagini e dai rilievi geotecnici e geomorfologici, dovranno essere progettati e realizzati eventuali interventi di protezione (attiva e/o passiva) e consolidamento del versante. Sono da prevedere:*

*Opere di regimazione idraulica, impermeabilizzazione e di smaltimento delle acque superficiali e di eventuali acque sotterranee (RE)*

*Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti (DS)*

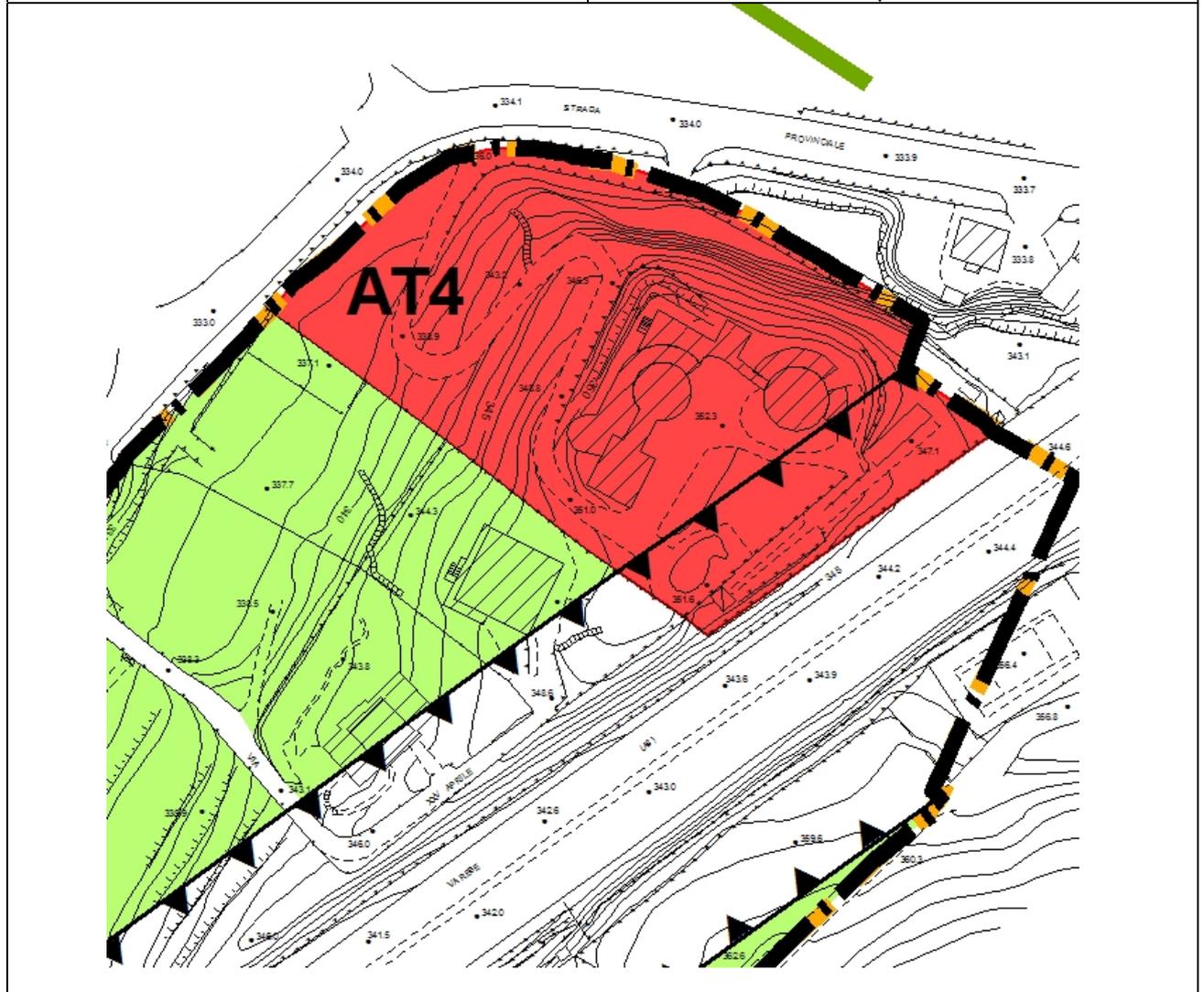
*Interventi di recupero morfologico e di funzione e/o paesistico ambientale (IRM)*

*L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE).*

*Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche. Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM).*



<b>Compatibilità con il PTCP</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Compatibilità con il PIF</b>	Non ricade in zona boscata
<b>Compatibilità con vincoli</b>	Parte dell'area ricade in ambito interessato da fascia di rispetto stradale
<b>Classificazione geologica e sismica</b>	IIA e IIIA - Z4c, Z5 e Z3a
<b>Compatibilità con la rete ecologica</b>	Non si segnalano incongruenze; l'area si trova in una core area di secondo livello, ma si tratta di un lotto intercluso e non direttamente connesso alla rete ecologica provinciale che individua un corridoio più a nord





#### **4 – INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

La conformità urbanistica delle unità immobiliari è stata valutata rispetto le seguenti pratiche:

- Licenza edilizia n. 43/1970 rilasciata in data 30/05/1970;
- Decreto di abitabilità rilasciato in data 03/06/1976;
- Concessione edilizia n. 04/92 rilasciata in data 23/03/1992;
- Concessione edilizia n. 34/92 rilasciata in data 04/09/1993;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 29 1220/86 rilasciata in data 20/08/1997.

#### **5 – DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'AREA URBANISTICA**

##### **CONFINI**

In Comune di Buguggiate da nord in senso orario per il mappale **1289**:

Via XXV Aprile, confine comunale Comune di Varese sezione Buguggiate mappali 829 e 276 (di proprietà della ditta intestata), Autostrada A8 autostrada dei laghi, mappali 1460, 162, 160.

In Comune di Varese da nord in senso orario per i mappali **276** e **829**:

Via XXV Aprile, mappale 1289 (di proprietà della ditta intestata).

Le unità immobiliari sono ubicate in zona periferica rispetto al centro di Buguggiate e Varese lungo la SP17 denominata “del buon cammino” che collega Varese a Vergiate.

##### **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) delle Autolinee Varesine S.r.l. La fermata dell'autobus si trova all'inizio di via XXV aprile, in prossimità dell'immobile oggetto della perizia.

Principali distanze dell'unità immobiliari rispetto a luoghi di interesse primario:

- Stazione dello stato di Varese – stazione ferrovie Nord di Varese 5,6 km
- Distanza imbocco autostradale Varese – Milano 1,1 km
- Distanza con l'aeroporto di Malpensa 22,9 km
- Distanza con Lugano (CH) 42,6 km
- Distanza con Milano 53,00 km

Nei pressi dell'immobile si trovano alcuni servizi pubblici: il Municipio (1km), scuola materna (550m circa), stazione dei Carabinieri di Azzate (1,2km circa), l'ufficio postale (1km circa), pronto soccorso (Ospedale di Varese 4,8km) oltre a tutti i negozi di prima necessità.



## **6 – DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE E CONSISTENZA**

*Con il supporto della documentazione in possesso la sottoscritta ha provveduto ad effettuare i necessari sopralluoghi, presso il compendio immobiliare, al fine di verificarne lo stato di consistenza, il mantenimento e la conformità con quanto reperibile agli atti. L'ultimo sopralluogo è avvenuto in data 6 febbraio 2020 constatando quanto segue:*

*L'area ha una consistenza catastale totale di circa 9'875,00 mq sulla quale insistono tre corpi di fabbrica costituiti da box, villa padronale e foresteria, quest'ultimi collegati tra loro con ampio terrazzo su pilotis;*

*L'accesso all'area dalla pubblica via (dove subito al suo interno è localizzato un box interrato) per mezzo di una strada in salita lastricata in porfido, si arriva al pianoro dove sono localizzati i due corpi di fabbrica principali.*

*Il parco è costituito da essenze di pregio e ad alto fusto, con un impianto ornamentale di qualità che risulta in parte compromesso da specie infestanti e attualmente in stato di abbandono.*

*Il declivio lungo il fronte dell'autostrada risulta coltivato ad orto e frutteto, attualmente in stato di abbandono è presente una struttura accessoria in ferro e vetro ormai inglobata nella vegetazione.*

*Dal pianoro su cui insistono i fabbricati principali si gode di un'ampia vista aperta verso le Prealpi e le Alpi; gli edifici sotto il profilo acustico risultano in parte protetti verso il fronte SUD-OVEST-NORD per effetto sia della loro prominenza rispetto agli assi viabilistici sia per la cospicua barriera arborea e di alto fusto presenti; tale protezione, invece, non si rileva verso il fronte EST che risulta notevolmente influenzato dai rumori provenienti dall'asse autostradale.*

*Gli edifici posti sul pianoro sono comodamente raggiungibili dalla strada che si snoda lungo il declivio posto a NORD-OVEST del lotto, la pavimentazione in porfido si estende dagli ampi piazzali di attestamento degli edifici lungo tutti i percorsi pedonali, quest'ultimi in alcuni tratti risultano sconnessi a causa degli importanti apparati radicali prossimi alla superficie.*

*Lungo il limite NORD-OVEST del pianoro, è posizionata la "villa padronale" costituita da un edificio a pianta irregolare organizzato su tre livelli di cui due fuori terra e uno seminterrato. Verso NORD-EST ritroviamo il secondo edificio organizzato su due livelli (solo in parte dotato di seminterrato) a pianta circolare. Sul pianoro troviamo inoltre una zona attrezzata con una piccola piscina e un campo da bocce.*



## **VILLA PADRONALE**

*L'edificazione del corpo di fabbrica risale agli anni 70 in forza alla Licenza edilizia n.43/70 rilasciata in data 30/05/1970, risulta realizzato con sistemi tradizionali costituito da un blocco rettangolare e due avancorpi semicircolari riconducibili allo stile "razionalista".*

*Dall'ampia scala di accesso posta sul fronte SUD-EST si accede al livello rialzato dove troviamo la zona giorno organizzata su un asse di distribuzione trasversale; attraversato l'ingresso ritroviamo tre ampi saloni comunicanti a NORD con la zona pranzo-cucina e tinello. Attraverso le ampie vetrate della zona giorno si gode di pregevoli con visuali sul parco sottostante e sulle Prealpi che attorniano il Lago di Varese.*

*Due ampie scale (una delle quali dotata di ascensore e l'altra di un montavivande) collegano il piano giorno a quello sottostante e quello soprastante.*

*Al secondo livello ritroviamo due blocchi corrispondenti al sedime NORD e SUD dell'edificio, collegati tra loro da ampio corridoio di collegamento/distribuzione, nel blocco NORD ritroviamo una zona notte costituita da camera – spogliatoio – doppi servizi e da salotto al piano; nel blocco SUD ritroviamo un'altra zona notte costituita da una camera con servizi e due camere con servizio separato; le due zone notte sono dotate di un ampio terrazzo scoperto da cui oltre al parco è possibile scorgere l'intero scenario della catena montuosa alpina.*

*Il piano seminterrato si estende sull'intero sedime dell'edificio e in posizione NORD, sconfina con un'ampia autorimessa. Nella parte SUD ritroviamo disposti gli ambienti accessori costituiti da cantina – dispensa – locale caldaia – lavanderia e taverna, nella parte centrale ritroviamo un alloggio costituito da tinello – cucina – dispensa – due camere e un servizio e nella parte NORD-EST ritroviamo una camera con annesso servizio igienico.*

*L'edificio presenta all'interno finiture di alto pregio; i pavimenti del primo livello sono parte in legno e parte in ceramica, la cucina e la dispensa, invece, sono in marmo.*

*I paramenti interni sono rasati in gesso con decorazioni semplici in stucco, i serramenti sono in legno smaltato in parte a tutt'altezza, negli ambienti notte e studio i vani di separazione inglobano armadiature a muro eseguite su misura per adattarsi all'andamento radiale delle murature d'ambito.*

*L'edificio risulta dotato di impianto di riscaldamento misto collegato alla centrale termica posta nel seminterrato e da sistema di condizionamento forzato. Nel piano seminterrato dell'edificio è presente un locale nel quale sono localizzati gli impianti di videosorveglianza dai quali è possibile rilevare la situazione esterna ripresa da più punti attraverso l'uso di telecamere fisse, integrata da sistemi di rilevazione ed allarme di cui l'intera proprietà risulta dotata.*

*Gli ambienti interni risultano in alcuni punti in cattivo stato di mantenimento a causa di evidenti infiltrazioni meteoriche e per quanto riguarda le partiture esterne intonacate, i sistemi di copertura e soprattutto gli infissi d'ambito si può notare un importante stato di degrado.*



## **FORESTERIA**

*Percorrendo il piazzale antistante il terrazzo posto al primo livello, è possibile accedere al secondo edificio costituito da due livelli fuori terra ed uno parziale posto nel seminterrato. L'edificio risulta essere a pianta circolare con vano scala centrale che ridistribuisce i due livelli fuori terra.*

*Al primo livello ritroviamo un ampio ingresso, una sala giochi e quattro camere per ospiti con relativi servizi igienici.*

*Nel secondo livello ritroviamo un alloggio di ampie dimensioni costituito da pranzo/soggiorno – cucina/tinello – guardaroba – camera e servizio.*

*Il piano seminterrato risulta parzialmente edificato e costituito da singoli ambienti, direttamente accessibili dall'esterno, adibiti a guardiola-box, vano caldaia ed un servizio igienico.*

*La foresteria, risulta avere finiture interne di minor pregio, lo stato di mantenimento soffre di fenomeni di condensa interni che hanno prodotto muffe superficiali sugli intonaci, inoltre si rilevano diffuse infiltrazioni meteoriche provenienti dalla copertura che hanno causato estesi distacchi ai paramenti ed agli intonaci.*

*Le pavimentazioni esterne delle balconate risultano sconnesse ed in alcuni punti irrimediabilmente compromesse da fenomeni gelivi e vegetativi.*

## **BOX**

*In adiacenza all'accesso dalla via XXV aprile troviamo un vano accessorio, box, parzialmente interrato nel quale sono localizzati i punti di allacciamento alle reti tecnologiche ed i quadri di distribuzione dei circuiti interni.*

*Dal punto di vista costruttivo sia l'edificio principale che la foresteria sono realizzati con sistemi tradizionali, i paramenti esterni sono costituiti nello specifico, da zoccolatura in pietra "Verona" e nelle rimanenti parti, da intonaco in parte naturale ed in parte plastico. I serramenti esterni sono in legno smaltati con vetrocamera avente la specchiatura esterna in vetro antiriflesso, i sistemi di oscuramento sono costituiti in parte da griglie in legno ed in parte da oscuranti interni in legno; le inferriate di protezione degli aggetti e dei terrazzi sono costituite da griglie in ferro smaltato a disegno geometrico. Le gronde sono in muratura e le coperture sono in parte in tegole (cotto) e in parte in conglomerato cementizio, le lattonerie sono in rame, le pavimentazioni esterne delle balconate sono in cotto e clincher.*

**DATI METRICI**

*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.*

DATI METRICI						
		ABITAZIONE	ACCESSORI	BALCONI/TERRAZZE	BOX	AREA
<b>VILLA</b>	S1	299,54 mq	104,00 mq	-	104,89 mq	-
	PT	431,40 mq	-	182,10 mq	-	-
	P1	260,86 mq	-	117,22 mq	-	-
	<b>TOTALE</b>	991,80 mq	104,00 mq	299,32 m	104,89 mq	-
<b>FORESTERIA</b>	S1	-	44,12 mq	-	30,74mq	-
	PT	213,27 mq	-	36,17 mq	-	-
	P1	153,93 mq	-	32,51 mq	-	-
	<b>TOTALE</b>	367,20 mq	44,12 mq	68,68 mq	30,74mq	-
<b>BOX</b>		-	-	-	-	9270,00 mq
<b>TOTALE</b>		-	-	-	-	605,00 mq



## **7 - 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 dell'Agenzia delle Entrate – OMI e quelli rilevati dal Borsino Immobiliare nel comune di Buguggiate nell'anno 2021.*

*I dati reperiti presso il Borsino immobiliare per ville e villini nel comune di Buguggiate per l'anno 2021 riportano un valore che va da un minimo di 951,00 €/mq ad un massimo di 1'251,00€/mq.*

*Dati reperiti presso l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate – OMI – in zona D1 periferica del comune di Buguggiate per le ville in stato di conservazione normale una forbice che va da un minimo di 1'150,00 €/mq ad un massimo di 1'500,00 €/mq.*

*Facendo una media matematica tra i valori sopra citati, attribuiamo all'immobile un valore medio di **1213,00€/mq**.*

### **Stima del valore al mc dei diritti edificatori**

*Si assume come valore agricolo medio il valore determinato ogni anno dalla Commissione Provinciale Espropri, articolato per regioni agrarie e tipologie di colture, e normato dall'art. 41, comma 4 del D.P.R. 327/2001*

**Valore medio terreno Bosco ceduo**

**1,67 €/mq**

*dati pubblicati sul BURL n.7 del 06/04/2022*

*REGIONE AGRARIA n.4 – COLLINE DI VARESE*

*Statisticamente l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita si attesta tra il 18% e il 25%. Considerando la media tra i suddetti valori e pertanto pari al 21%.*

*Per il valore di costruzione finita dell'immobile utilizziamo la media dei valori massimi indicati nel Borsino Immobiliare per ville e villini, pari a 1251,00€ e nell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate – OMI, pari a 1500,00€, media pari a 1375,00€/mq.*



**Valore dell'incidenza dell'area**  $\text{€/mq } 1'375,00 \times 21\% = \text{€/mq } 288,85$

Dai dati rilevati e valutati ai punti precedenti infine è possibile procedere alla stima del valore dei diritti edificatori come differenza tra il valore dell'incidenza dell'area sopra definito e il valore agricolo medio:

**Valore diritti edificatori**  $\text{€/mq } 288,85 - \text{€/mq } 1,67 = \text{€/mq } 287,18$

In considerazione del fatto che per la realizzazione di 1mq di superficie si rendono necessari mediamente 3 mc:

**Valore diritti edificatori al mc**  $\text{€/mq } 287,18 / m 3 = 95,70 \text{ €/mc}$

**Valore diritti edificatori arrotondato**  $\text{€/mc } 95,70$

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
<b>ANNO DI COSTRUZIONE - VETUSTÀ</b>	1970/1976	0,6
<b>MANUTENZIONE</b>		0,7
<b>DESTINAZIONE</b>		
PRIMARIA		1
ACCESSORIA		0,5-0,6
ACCESSORIA NON COMUNICANTE		0,25
AUTORIMESSA		0,6
AREA PERTINENZIALI		0,02-0,07



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

	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE	ABITAZIONE (mq)	ACCESSORI (mq)	BALCONI (mq)	BOX (mq)	AREA (mq)	TOTALI (mq)	SUPERFICI RAGGUAGLIATA (mq)	€/mq	VALORE
<b>A - VILLA</b>	S1	3,00	104,00		104,89					
	PT		431,40		182,10					
	P1		260,86		117,22					
	TOTALE		991,80	104,00	299,32	104,89				<b>1500,01</b>
	COEFF. MOLTIPLICATORE	1,00	0,50	0,30	0,45					
	SUPERFICI NETTE		991,80	52,00	89,80	47,20				<b>1180,80</b>
	VETUSTÀ	0,60	595,08	31,20	53,88	28,32				
	MANUTENZIONE	0,70	416,56	21,84	37,72	19,82		495,94	1.213,00 €	<b>601.570,37 €</b>
<b>B - FORESTRERIA</b>	S1		44,12		30,74					
	PT		213,27		36,17					
	P1		153,93		32,51					
	TOTALE		367,20	44,12	68,68	30,74				<b>510,74</b>
	COEFF. MOLTIPLICATORE	1,00	0,25	0,30	0,45					
	SUPERFICI NETTE		367,20	11,03	20,60	13,83				<b>412,66</b>
	VETUSTÀ	0,60	220,32	6,62	12,36	8,30				
	MANUTENZIONE	0,70	154,22	4,63	8,65	5,81		173,32	1.213,00 €	<b>210.233,76 €</b>
<b>C - BOX</b>					22,00		<b>22,00</b>			
	VETUSTÀ	0,60			13,20					
	MANUTENZIONE	0,70			9,24			9,24	1.213,00 €	<b>11.208,12 €</b>
<b>AREA PERTINENZIALE</b>	BUGUGGIATE					9270,00	<b>9270,00</b>			
	CAPOLAGO					605,00	<b>605,00</b>			
<b>D - totale area non edificata nel comune di Buguggiate</b>				SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE	MANUTENZIONE	SUPERFICI RAGGUAGLIATA (mq)	€/mq	VALORE	
<b>E - totale area edificata nel comune di Buguggiate</b>				7237,25	0,02	0,70	101,32	1.213,00 €	<b>122.902,98 €</b>	
<b>F - totale area non edificata nel comune di Capolago</b>				2032,75	0,07	0,70	99,60	1.213,00 €	<b>120.820,56 €</b>	
				605,00	0,02	0,70	8,47	1.213,00 €	<b>10.274,11 €</b>	



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

Valore Villa A + B+ C + D + E + F		1.077.009,90 €
	€/mq	
Volume di progetto per destinazione residenziale = 1500,00 mc	95,70	143.550,00 €
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 1'220'559,90€ (unmilione duecentoventimilacinquecentocinquantanove//90) al lordo degli adempimenti occorrenti necessari alla sua commerciabilità.*

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

*Arch. Kathrin Freienstein*