AK architetti

arch. Kathrin Freienstein
Piazza Monte Grappa,12
I – 21100 Varese (VA)
Tel -39 0332 1690 210
info@ak-architetti.com

A seguito di incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale di Buguggiate per Redazione di nuova relazione e perizia tecnico valutativa, 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 terreno corrispondente al mappale n° 4023,Fg. N°9 (catasto dei terreni)

RELAZIONE E PERIZIA TECNICO VALUTATIVA RELATIVA AL TERRENO: mapp. 4023 Fg. N°9

SITO IN COMUNE DI BUGUGGIATE

Varese, 12/12/2022

Kathrin Freienstein
AK architetti

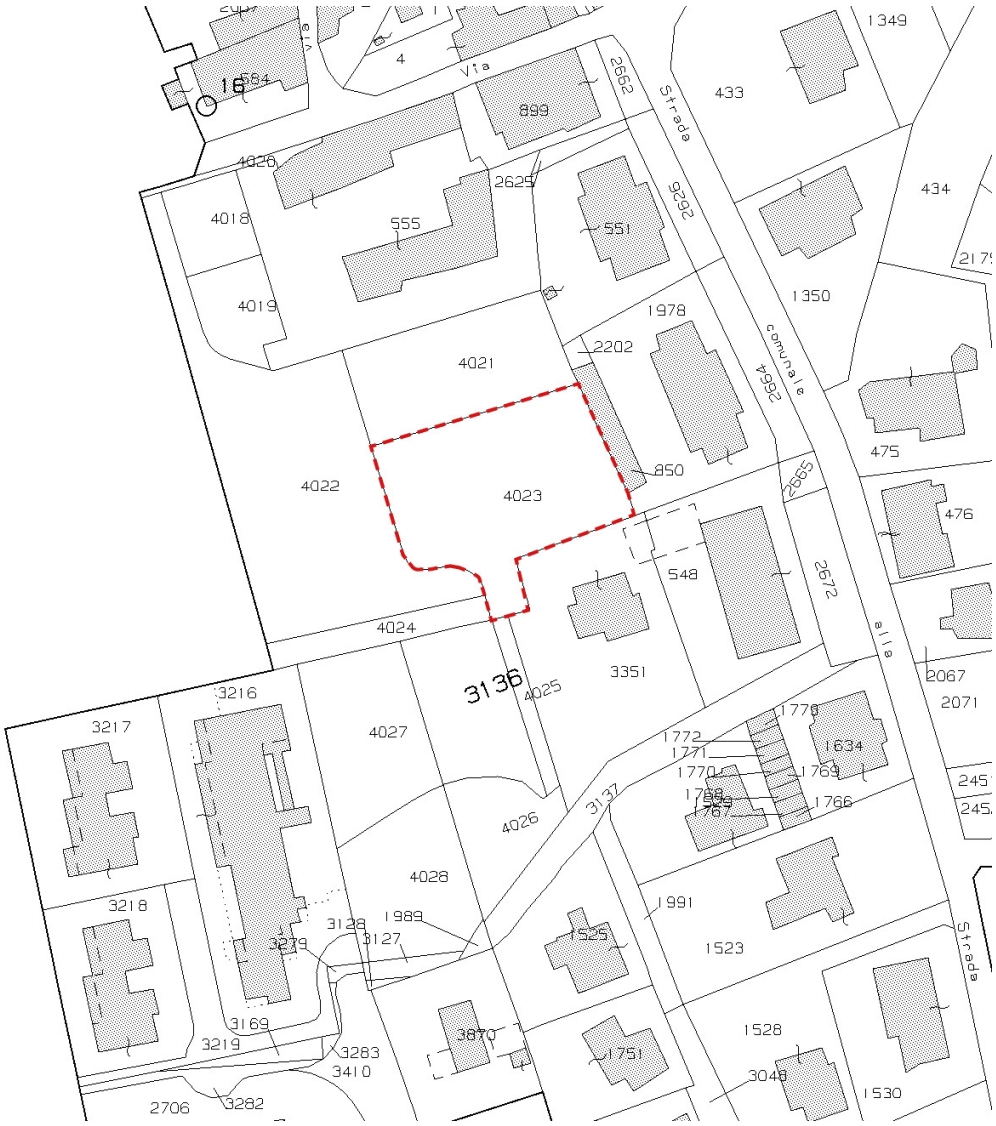
1 – DATI CENSUARI

I dati catastali del terreno interessato dalla presente stima, sono esposti qui di seguito:

I dati riportati sono stati desunti dalle misure catastali

Catasto dei terreni

Particella 4023 - Foglio n° 9 - qualità **ENTE URBANO** - Sup. (Ha) 13.80



2 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel Piano Regolatore Generale del Comune di Buguggiate, è stato possibile stabilire quanto segue:

Particella 4023

Ricade completamente in *Tessuto dei nuclei storici* e in *Viabilità da percorsi pedonali e ciclabili di progetto.*

Ricade parzialmente all'interno del *Centro Abitato* per circa il 52% della superficie totale.

Ricade parzialmente nelle *Superfici Agricole nello stato di fatto* per circa il 18% della superficie totale.

3 - PROVENIENZA, CONFINI, CONFORMAZIONE E PECULIARITÀ DEI TERRENI

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'AREA URBANISTICA

In comune di Buguggiate da Sud in senso orario

A Sud: mappale 3351, 4025, 3136

A Est: mappale 4024, 4022

A Nord: mappale 4021

A Ovest: mappale 850, 1978

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è ubicato in prossimità del centro Comunale, a circa 200m dal municipio e in prossimità dei principali servizi pubblici e ai negozi di prima necessità.

Il terreno è inserito in un contesto prettamente residenziale e in parte è confinante con terreni agricoli a *Seminato Arboreo*. Detto terreno ha formare regolare, con giacitura in lieve pendio verso Sud/Ovest.

Il lato Ovest confina per gran parte della sua lunghezza con un'autorimessa che si sviluppa su un solo piano a servizio dell'adiacente immobile.

Gli atti costituenti la variante del Piano delle Regole, al Piano dei servizi e conseguente coerenziazione degli elaborati del Documento di Piano interessati dalla variante del P.G.T., adottati con delibera del Consiglio Comunale n°33 del 30/11/2018 ed approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 05 del 28/09/2019, entrato in vigore il 10/04/2019, hanno in previsione la realizzazione di un tratto di pista ciclo pedonale sul terreno oggetto di perizia.

Allo stato attuale il terreno si presente in uno stato di semiabbandono.

4 - CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il terreno nonostante ricada parzialmente all'interno del *Centro Abitato* da previsioni del PGT non ha possibilità edificatorie.

Per la stima verrà utilizzato come base di calcolo i prezzi unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel comune di Buguggiate nell'anno 2021 per i terreni agricoli.

5 - OBBLIGAZIONI URBANIZZATE .

in data 12/12/2022 con numero di protocollo 9697 è stato depositato il computo metrico sui "lavori per attrezzatura area pubblica sul mappale 4023", questo documento sancisce che la parte attuatrice debba realizzare su tale terreno opere di manutenzione straordinaria per il valore pari a 18'150,00€ come indicato nel computo metrico allegato alla convenzione sotto la "lettera H".

6 - VALUTAZIONE

Dall'esame del quadro di insieme per la Regione Agraria n°4 (valori OMI anno 2021 per la regione Lombardia) Colline di Varese, in riferimento al tipo di cultura "Seminativo Arboreo" si attesta un valore di 63'600 €/ha (**6,36 €/mq**)

Tale valore si arrotonda a € 7,00/mq, il valore di mercato riferito alle superfici dei terreni risulterà

Particella 4023

Valore terreno = 1380 mq X € 7,00/mq = **9'660,00 €**

Lavori per attrezzatura area pubblica sul mappale 4023

Totale opere computate = **18'150,00 €**

Ne consegue che il valore di mercato del terreno risulta complessivamente:

- valore terreno = 9’660,00 €
- Totale opere computate per la realizzazione di attrezzature = 18’150,00 €

STIMA VALORE COMPLESSIVO = 27’810,00 €

La sottoscritta quale tecnico incaricato, considerando le analisi precedentemente descritte, stima il valore del bene oggetto della relazione in Euro 9’660,00 (novemilaseicentosessanta//00) 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 18'150,00 (diciottomilacentocinquanta//00). Risulta così che il valore complessivo di stima del bene oggetto della pratica sia di Euro 27'810,00 (ventisettemilaottocentodieci//00).*

Ringrazio per l’incarico ricevuto, rimando a disposizione dell’Amministrazione Comunale per tutti i chiarimenti ed integrazioni che riterrà opportuni ed occorrenti.

Arch. Kathrin Freienstein