

TRIBUNALE DI VARESE

Sezione II Civile

L.G. TBM s.r.l.

R.G. 3/26

G.D. : dott.ssa IDA CARNEVALE

Curatore : dott. Gualtiero Terenghi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili posti a Bisuschio in via della Repubblica n. 65

Esperto della stima: GEOM. CLAUDIO BISTOLETTI

Via Fiume n. 8 Tradate (Va) – 21049

Iscritto al Collegio dei Geometri Varese al n. 3238 – iscritto all'Albo dei CTU al n. 117

Email: c.bistoletti@approgetti.it - Pec.: claudio.bistoletti@geopec.it

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

1. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE:

1.1 Il complesso immobiliare oggetto di perizia è posto in via della Repubblica n. 65 a Bisuschio in zona periferica; la zona periferica a nord del comune di Bisuschio si colloca in un contesto tipicamente misto, con prevalenza di insediamenti produttivi e artigianali affiancati da aree agricole e porzioni residuali di tessuto residenziale sparso; dal punto di vista urbanistico, l'area è caratterizzata da lotti di medio-grandi dimensioni destinati a capannoni industriali, depositi e attività manifatturiere, spesso sviluppatasi lungo gli assi viari secondari che collegano il territorio verso Cuasso al Monte e le zone di confine con la Svizzera. La pianificazione comunale evidenzia una destinazione prevalentemente produttiva, con indici edilizi funzionali a edificazioni a bassa densità ma con ampie superfici coperte; il sistema infrastrutturale risulta discreto: la viabilità locale garantisce collegamenti agevoli verso la Valceresio e i principali assi provinciali, consentendo una buona accessibilità per mezzi pesanti, anche se non si rileva una prossimità immediata a caselli autostradali. La presenza di arterie

transfrontaliere costituisce tuttavia un elemento di interesse logistico, soprattutto per attività con rapporti commerciali con il territorio elvetico. Sotto il profilo ambientale, la zona presenta una componente naturale significativa: aree verdi, boschive e terreni agricoli contribuiscono a un contesto meno densamente urbanizzato rispetto ai poli industriali maggiori. Questo aspetto può incidere positivamente sulla qualità ambientale, ma al contempo limita l'intensità dello sviluppo produttivo. Il mercato immobiliare industriale locale si configura come secondario, con valori generalmente inferiori rispetto alle aree più centrali della provincia di Varese. La domanda è prevalentemente locale o legata a piccole e medie imprese, mentre l'offerta è costituita da immobili spesso datati, con caratteristiche costruttive tradizionali e necessità di eventuali adeguamenti impiantistici. In sintesi, la periferia nord di Bisuschio rappresenta un ambito produttivo marginale ma funzionale, con discreta accessibilità, buona integrazione con il contesto ambientale e un livello di attrattività medio-basso nel mercato industriale, fattore da considerare nella determinazione del valore di perizia.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI:

2.1 Il complesso, è costituito dai seguenti immobili censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- ❖ Unità immobiliare distinta al comune censuario di Bisuschio al **foglio 7 mappale 576 subalterno 501**, categoria D1, rendita € 63.786,08 posta a piano terra, primo e piano primo sottostrada i cui locali sono destinati a: lavorazioni tessuti, magazzini, uffici, spogliatoi e wc, laboratori e locali accessori; fanno parte dell'unità:
in corpo staccato, la palazzina uffici/mensa/spogliatoi;
in corpi staccati varie tettoie, cabine elettriche e vasche di depurazione;
- ❖ Unità immobiliare distinta al comune censuario di Bisuschio al **foglio 7 mappale 576 subalterno 502**, categoria C3, rendita € 143,68 posta a piano terra e piano primo sottostrada i cui locali sono destinati a: laboratorio, ufficio, magazzino e wc con ripostiglio a piano primo sottostrada;
- ❖ Unità immobiliare distinta al comune censuario di Bisuschio al **foglio 7 mappale 576 subalterno 3**, categoria D1, rendita € 193,67 posta a piano terra destinata a cabina elettrica;
- ❖ Unità immobiliare distinta al comune censuario di Bisuschio al **foglio 7 mappale 6636**, categoria F1, area urbana di mq 3.845;

Gli immobili, al Catasto Terreni, ricadono sulle seguenti particelle:

- ❖ Foglio catastale n. 7 (logico 9) mappale 576 qualità Ente Urbano superficie mq. 26.090;
- ❖ Foglio catastale n. 7 (logico 9) mappale 6636 qualità Ente Urbano superficie mq. 3.845 (corrispondete all'area urbana definita al NCEU fg. 7 mappale 6636);
- ❖ Foglio catastale n. 4 (logico 9) mappale 557, qualità: seminativo arborato, classe 3 mq 1.740, reddito dominicale 8,99 €; reddito agrario 6,29 €;
- ❖ Foglio catastale n. 4 (logico 9) mappale 558, qualità: seminativo arborato, classe 3 mq 1.700 reddito dominicale 8,34 €; reddito agrario 5,71 €;
- ❖ Foglio catastale n. 4 (logico 9) mappale 1921, qualità: prato, classe 2 mq 460, reddito dominicale 8,99 €; reddito agrario 6,29 €;
- ❖ Foglio catastale n. 7 (logico 9) mappale 3481, qualità: seminativo, classe 3 mq 40, reddito dominicale 0,20 €; reddito agrario 0,13 €.

2.1 INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ CATASTALE:

Alla data del sopralluogo, 10.03.2026, gli immobili suindicati, ai fini della conformità catastale, prevista dall'art. 29, comma 1-bis della Legge 52/1985, sono risultati corrispondenti alle planimetrie catastali in atti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano acquisite in forma telematica in data 27.02.2026 n. T23985 - T23986 - T23987 – T114256, dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese – Territorio - Servizi Catastali. (allegati A-B-C-D)

3. TITOLARE DEL DIRITTO, QUOTA, TIPOLOGIA DEL DIRITTO, ATTO DI PROVENIENZA,

VENTENNIO IPOTECARIO:

3.1 **TITOLARE DEL DIRITTO:** T.B.M. S.R.L. con sede a Bisuschio C.F. 02095050965;

3.2 **DIRITTO:** proprietà;

3.3 **QUOTA:** 1/1;

3.4 **PROVENIENZA:**

1. ATTO DI FUSIONE SOCIETÀ TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ' Notaio Adolfo Brighina rep. 21452 del 26.03.1997, trascritto a Varese in data 16.04.1997 Reg. Generale 4728, Reg. Particolare 3247;
2. ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE Notaio Gabriele Franco Maccarini rep. 7043 del 14.11.1997, trascritto a Varese in data 19.12.1997 Reg. Generale 15937, Reg. Particolare 10981;

3. ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Notaio Gabriele Franco Maccarini rep. 7043-1 del 14.11.1997, trascritto a Varese in data 19.12.1997 Reg. Generale 15938, Reg. Particolare 10982;

4. IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 17.01.2006 Registro Generale n. 1063 Registro Particolare n. 197 derivante da Concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Sergio Rovera del 12.01.2006 repertorio 72333/6073, capitale € 1.000.000, interessi € 500.000, totale € 1.500.000 ;

COMUNICAZIONI:

- Comunicazione n. 654 del 22/03/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/01/2017.

- Cancellazione totale eseguita in data 23/03/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

5. IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 15.05.2014 Registro Generale n. 6500 Registro Particolare n. 924 derivante da Concessione a garanzia di cambiali atto Notaio Vito Pinto del 28.04.2014 repertorio 288834/16130, capitale € 200.000 a favore di Brusa Maria Adele c.f. BRSM DL51P52L682V e Azzola Stefania c.f. ZZLSFN67R70A794N;

CATASTO URBANO

fg. 7 particella 576 sub 501 – categoria D1 opifici;

fg. 7 particella 576 sub 502 – categoria C3 laboratorio per arti e mestieri;

fg. 7 particella 576 sub 3 - categoria D1 opifici;

fg. 7 particella 6636 – categoria F1 area urbana mq 3845;

6. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 16.06.2014 Registro Generale n. 7971 Registro Particolare n. 1141 derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Varese del 22.01.2014 repertorio 115, oggetto di ANNOTAZIONE: CANCELLAZIONE TOTALE presentata in data 23.04.2015 Reg. Particolare 871, Reg. generale n. 5122;

7. IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 11.05.2015 Registro Generale n. 5904 Registro Particolare n. 913 derivante da Concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Vito Pinto del 6.05.2015 repertorio 290073/16636, capitale € 450.000, interessi € 450.000, totale € 900.000 ;

ANNOTAZIONE: RESTRIZIONE DI BENI presentata in data 12.10.2026 Reg. Particolare 2472, Reg. generale n. 16592;

COMUNICAZIONI:

- Comunicazione n. 1279 del 22.04.2024 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/04/2024.
- Cancellazione totale eseguita in data 09/05/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

8. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 1.08.2025 Registro Generale n. 15662 Registro Particolare n. 2820 derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Crenna del 13.03.2004 repertorio 166, a favore di "SIMECOM SRL" con sede a Crema c.f. 01274520194, contro T.B.M. SRL per il diritto di proprietà per 1/1, sugli immobili distinti nel comune censuario di Bisuschio come segue:

CATASTO URBANO

- fg. 7 particella 576 sub 501 – categoria D1 opifici;
- fg. 7 particella 576 sub 502 – categoria C3 laboratorio per arti e mestieri;
- fg. 7 particella 576 sub 3 - categoria D1 opifici;
- fg. 7 particella 6636 – categoria F1 area urbana mq 3845;

CATASTO TERRENI

- fg. 9 particella 557 mq 1.740;
- fg. 7 particella 558 mq 1.700;
- fg. 7 particella 1921 mq 460;
- fg. 7 particella 3481 mq 40;

4. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- 4.1 L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata in zona periferica del comune di Bisuschio, accessibili direttamente dalla strada statale via della Repubblica. L'origine della costruzione, capannone industriale e palazzina uffici, risale ai primi anni '70, hanno le tipiche caratteristiche riconoscibili, sia dal punto di vista strutturale che estetico di quegli anni; la struttura portante prevalentemente in cemento armato prefabbricato, tecnologia che in quegli anni si diffonde rapidamente perché consente costruzioni veloci e relativamente economiche. I pilastri sono regolari e scandiscono lo spazio interno in campate ampie, la copertura è piana. Sul lotto sono inoltre

presenti fabbricati accessori, quali: varie tettoie, cabina elettrica e vasche di depurazione (l'attività svolta era "lavorazione di tessuti").

5. STATO DI POSSESSO:

5.1 In data 10 marzo 2026 veniva effettuato sopralluogo per effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto; al momento del sopralluogo l'immobile è risultato non occupato.

6. TITOLI EDILIZI:

6.1 Il complesso è stato edificato secondo i seguenti titoli edilizi:

- ❖ Nulla osta di Costruzione n. 626/1970 per "costruzione capannone industriale" rilasciato in data 19.04.1970;
- ❖ Licenza Edilizia n. 652 rilasciata in data 19.12.1970 per "ampliamento complesso industriale";
- ❖ Certificazione del comune di Bisuschio del 10.04.1975, dell'avvenuto rilascio del certificato di agibilità in data 10.11.1971 relativo a "capannone con uffici N.O. del 19.04.1970 P.E. 626/70.
- ❖ Licenza Edilizia n. 873/73 rilasciata in data 22.12.1973 per "recinzione";
- ❖ Concessione Edilizia n. 1076 rilasciata in data 11.09.1978 per "ampliamento complesso industriale", Concessione Edilizia in variante 1076/var del 30.11.1978 e Permesso di Agibilità del 7.07.1980;
- ❖ Concessione Edilizia n. 1443 rilasciata in data 13.04.1981 per "costruzione di muro tagliafuoco e tettoia";
- ❖ Concessione Edilizia n. 1907 rilasciata in data 3.11.1986 per "ampliamento impianto di depurazione";
- ❖ Concessione Edilizia n. 1941 rilasciata in data 4.02.1987 per "costruzione di cabina elettrica";
- ❖ Autorizzazione Paesaggistica n. 3155/96 per "impianto tecnologico di depurazione fumi" del 2.08.1996;
- ❖ Denuncia di Inizio Attività del 26.06.1996 per "impianto tecnologico di depurazione fumi";
- ❖ Concessione in Sanatoria prot. 499 del 20.01.1997 pratica n. 3221/97 (condono edilizio progressivo n. 0127344012) per "formazione tettoie n. 5 e ampliamento mediante copertura tra corpi di fabbrica esistenti – Autorizzazione Ambientale n. 3221/97 del 20.01.1997;
- ❖ Autorizzazione AE/PE: 19.03.1998 allo scarico in fognatura prot. 1833 del 19.03.1998
- ❖ Comunicazione ex art. 26 Legge 47/85 del 28.12.1999 per "opere interne";

- ❖ Rinnovo Licenza Esercizio Ascensore del 21.01.2000;
- ❖ Autorizzazione Paesaggistica prot. 466 del 1.10.2002 PE 5010/1.10.2002 per "rifacimento manto di copertura";
- ❖ Autorizzazione AE/PE n. 6/2002 allo scarico in fognatura del 21.03.2002;
- ❖ Comunicazione ex art. 26 Legge 47/85 del 21.12.2002 per "opere interne";
- ❖ Denuncia di Inizio Attività del 22.04.2005 per "recinzione";
- ❖ Rinnovo autorizzazione allaccio alla fognatura prot. 196 del 13.01.2010.

Non sono stati rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti esistenti.

7. URBANISTICA – CONFORMITA' EDILIZIA:

7.1 Il complesso immobiliare ricade nel VIGENTE Piano di Governo del Territorio del comune di Bisuschio:

- ❖ in parte, in Ambito Territoriale T3 "dell'industria", quelle parti del territorio caratterizzate da almeno uno tra i seguenti aspetti prevalenti: quasi totalità di edifici destinati ad attività produttiva e/o sequenza di aree pertinenziali non edificate prevalentemente impermeabili; nell'Ambito Territoriale T3 gli edifici esistenti appartengono a tipi edilizi specifici per le attività produttive, con sporadica presenza di altri tipi edilizi; il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi: consentire il completamento e l'adeguamento tecnologico degli insediamenti esistenti, al fine di conservare le imprese esistenti e di potenziarne la capacità occupazionale, pur compatibilmente con i limiti derivanti da aspetti di natura paesaggistica, conservare lo stato di mono-funzionalità del distretto produttivo, pur garantendo la presenza di minime quote residenziali e funzioni diverse finalizzate specificamente alla conduzione, alla gestione e allo sviluppo delle attività produttive. Nell'Ambito Territoriale T3 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso principali: Pr: Produttiva (artigianale e industriale); As: Artigianale di servizio; Ld: Logistica e deposito di materiali; Ds: Direzionale e terziaria specializzata; Ra: Ricovero di autovetture; Sg: Servizi di interesse generale; Ag: Agricola ; attività esistenti alla data di entrata in vigore del Piano delle Regole 2008; tutte le altre possibili destinazioni d'uso principali sono vietate. Ferma restando l'esistenza delle destinazioni d'uso principali di cui sopra sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso subordinate: Re: Residenziale entro i limiti di

mq 150 di slp, per la custodia dell'insediamento o per la residenza dell'imprenditore; funzioni di servizio all'attività produttiva, quali mensa aziendale, uffici sanitari, spazi ricreativi e similari.

- ❖ in parte in Ambito Territoriale T4 "del territorio naturale" – aree agricole - parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, pur in presenza di sensibili alterazioni prodotte da attività improprie, quali in particolare quelle di escavazione, e dalla presenza di piccoli nuclei edificati oltre il margine del territorio urbano. L'Ambito Territoriale T4 si caratterizza, nonostante le trasformazioni, per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate. Nell'Ambito Territoriale T4 le attività antropiche diverse dall'agricoltura e dalla silvicoltura rappresentano quasi sempre un elemento di distorsione. Il PdR 2008, riconosciuta la vocazione prevalentemente naturale dell'Ambito Territoriale T4 garantisce una trasformabilità edificatoria dei suoli limitata alle quantità e ai requisiti stabiliti dal comma 3 dell'art. 59 della L.R. 12/05 e s.m.i., pur garantendo la persistenza e l'adattabilità degli edifici esistenti con destinazione diversa da quelle specificamente pertinenti alla naturalità del luogo. Nessun intervento urbanistico ammesso dal PdR 2008 potrà determinare l'incremento degli elementi di distorsione riscontrati rispetto alla vocazione naturale. Il PdR, per quanto attiene all'Ambito Territoriale T4, persegue i seguenti obiettivi: limitare le nuove edificazioni e la realizzazione di opere di urbanizzazione ai soli scopi agricoli, di presidio del territorio, di utilizzazione per interesse generale; consentire il mantenimento degli edifici esistenti, anche con funzione extra-agricola e il loro adeguamento alle contemporanee esigenze, sia relativamente all'abitazione, sia per la fruizione amatoriale del territorio rurale, ferma restando l'esigenza prioritaria della tutela del territorio naturale; consentire il riuso del patrimonio edilizio di origine agricola che risulta dismesso, per scopi agricoli in genere o residenziali, in conformità con l'art. 62 della LR 12/05 e s.m.i., a condizione che non si generino negatività sul paesaggio, anche se dovute all'esigenza di urbanizzazione. Nelle aree agricole sono ammessi esclusivamente interventi edilizi qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LR 12/05 e s.m.i. Ai sensi dell'art. 62 della LR 12/05 e s.m.i., sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LR 12/05 e s.m.i.;

- ❖ una porzione dell'area e dei relativi immobili sovrastanti risultano soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs 42/04 in quanto ricadenti entro la fascia di rispetto di 150 mt del torrente Riazzo o roggia Molinara.

7.2 Il comune di Bisuschio con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 27.10.2025 ha ADOTTATO VARIANTE al P.G.T., APPROVATA DEFINITIVAMENTE IN DATA 27.04.2026 (fino alla pubblicazione sul B.U.R.L. sono adottate le norme di salvaguardia art. 13 comma 12 delle LR 2/05 e s.m.i. prevedono, per gli interventi edilizi, la conformità sia al PGT vigente che a quello adottato/approvato):

- ❖ il complesso ricade in AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA ai sensi dell'art. 14 del Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole; comma 1: costituiscono ambiti della rigenerazione 'puntuale', ossia circoscritta a specifici micro-quadranti costituenti unità minime di intervento, gli ambiti individuati nelle tavole del Piano delle Regole PdR2-2.1-2.2 mediante apposito perimetro, con precisazione che l'estensione del perimetro degli ambiti a strade e spazi pubblici ha solo la funzione di indicare la possibilità di un orientamento delle prestazioni derivabili dagli interventi rigenerativi in direzione del miglioramento qualitativo della città pubblica; gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi negli ambiti della rigenerazione sono ordinariamente subordinati ai dettami della schede normative allegate ed in particolare gli immobili ricadono in AEREA n. 7:

Destinazione d'uso ammesse per la rigenerazione: produttivo-direzionale-commerciale fino alla Media Struttura di Vendita MSV (con esclusione di Centro Commerciale e Grande Struttura di Vendita GSV) anche in più strutture purché non costituenti centro commerciale ai sensi della normativa vigente - funzioni di servizio all'attività produttiva.

Destinazione d'uso non ammesse per la rigenerazione: tutte le altre.

Interventi ammessi: interventi di rigenerazione urbana, anche con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime, fino a un massimo complessivo della SL legittimamente esistente.

Vincoli: osservanza caratteri di tutela paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs 42/04 sm.i.; la fascia di rispetto stradale dovrà essere verificata con l'Ente gestore.

Incentivazione. è prevista la sola incentivazione decontributiva ai sensi dell'art. 14 delle NTA del PdR, con esclusione di incentivazione volumetrica / SL rispetto allo stato di fatto complessivo autorizzato.

Modalità Attuativa: Piano Attuativo / PII

Mitigazioni/Prescrizioni: le previsioni urbanistiche dovranno: garantire la riqualificazione dell'area attraverso un progetto che qualifichi le volumetrie anche in funzione del paesaggio, entro cui anche gli spazi a verde e parcheggio divengano elementi di forza della rigenerazione attesa; mettere in opera la rimozione e bonifica dell'ambito secondo i dettami normativi vigenti in materia; definire un progetto integrato che riguardi l'interesse degli spazi previsti a verde, da riqualificare non quali mere aree di risulta ma come elementi di qualificazione ecologica dell'intero comparto di rigenerazione urbana. E' fatto obbligo di redigere studio del traffico veicolare e studio dell'accessibilità dell'area, in fase attuativa.

In relazione alla presenza minimale di "Boschi soggetti a trasformazione ordinaria di tipo areale per finalità agricole e/o paesistiche e alle trasformazioni speciali non cartografabili" dovrà essere verificata la correttezza di tale perimetrazione, in quanto l'area è interessata dalla presenza di elementi industriali (vasche di depurazione) antecedenti al PGT originario site in adiacenza ai boschi individuati dal PIF. Inoltre si verifica l'opportunità di efficientare l'accessibilità all'area, utilizzando, ove fattibile, anche la porzione di verde residuale situata tra la rotatoria della SS344 ed il settore stesso, verde residuale dotato di scarso valore ecologico di cui risulta possibile la valorizzazione e l'utilizzo al fine di migliorare la viabilità e qualificare le essenze a verde.

- ❖ in parte gli immobili ricadono in Aree Agricole, sono aree rurali utilizzate per attività produttive agricole, che al contempo costituiscono risorsa ambientale rinnovabile e dunque presentano valori ambientali e paesaggistici da tutelare. Gli interventi edificatori entro il tessuto della produzione agricola devono essere coerenti con i fini indicati e perseguiti dai regolamenti comunitari in materia, dalla normativa regionale vigente e dagli strumenti di pianificazione di settore; in particolare, è esclusa ogni trasformazione per nuovi insediamenti non agricoli.

Alla data di sopralluogo gli immobili oggetto di perizia ai fini dello stato legittimo ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/01 risultano conformi ai titoli abilitativi succitati.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

8.1 La stima del valore del complesso immobiliare è rapportata al potenziale di rigenerazione urbana dell'area, piuttosto che al semplice valore al metro quadrato.

La stima è stata sviluppata attraverso un approccio di tipo trasformativo–urbanistico, finalizzato a determinare il valore dell'area in funzione del suo potenziale di rigenerazione urbana e della capacità di generare nuova valorizzazione territoriale, piuttosto che mediante il semplice confronto con valori unitari al metro quadrato.

L'analisi considera quindi elementi quali:

- possibilità di riqualificazione e rifunzionalizzazione del comparto;
- capacità edificatoria e scenari urbanistici evolutivi;
- miglioramento della qualità urbana e ambientale;
- accessibilità, connessioni e integrazione con il contesto esistente;
- attrattività per investimenti pubblici e privati;
- potenziale incremento di valore derivante dalla trasformazione dell'area.

Sulla base di tali elementi, il valore stimato viene determinato secondo uno scenario evolutivo e prospettico, derivante dalla trasformazione potenziale dell'area e dal beneficio urbano complessivo generabile, piuttosto che dal mero valore immobiliare corrente riferito alla superficie esistente.

La simulazione estimativa considera:

- i costi di demolizione delle strutture esistenti, quali elementi preliminari necessari alla rigenerazione e rifunzionalizzazione dell'area;

La stima dei costi di demolizione è stata sviluppata in via parametrica e tiene conto di:

consistenza e tipologia dei manufatti esistenti;

volumetrie da rimuovere;

caratteristiche costruttive e strutturali;

eventuale presenza di materiali speciali o rifiuti da trattare;

costi di smaltimento e conferimento in discarica autorizzata;

opere provvisorie e messa in sicurezza del cantiere;

accessibilità dell'area e complessità operativa degli interventi.

I relativi oneri sono stati considerati come costi propedeutici alla trasformazione urbanistica del comparto e incidono direttamente sulla determinazione del valore netto dell'operazione di rigenerazione urbana; la valutazione economica finale dell'area è pertanto espressa al netto dei costi stimati di demolizione e preparazione del sito, secondo criteri di sostenibilità tecnico-economica dell'intervento.

N.B. non viene indicata l'eventuale incidenza dei costi di bonifica e messa in sicurezza ambientale dell'area in quanto non si è in possesso, e non è stata richiesta, una valutazione di bonifica dell'area.

DATI DI RIFERIMENTO AI FINI DELLA STIMA IMMOBILI CENSITI AL N.C.E.U.:

(superfici ricavate dalle schede catastali vigenti)

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO COMPLESSO IMMOBILIARE CAPANNONI, PALAZZINA UFFICI, TETTOIE, VASCHE DI DEPURAZIONE	8.900 mq
VOLUME VUOTO PER PIENO	40.000 mc
COSTI DI DEMOLIZIONE	800.00 €
VALORE COMMERCIALE S.L.P. CON POSSIBILITA' DI RICOSTRUZIONE 8.900 mq x 180 €/mq	1.335.000 €
VALORE A CORPO AREA COMPRESA NELL'AREA n. 7 DI P.G.T. 29.935 mq (sup. catastale) – 8.900 mq = 21.035 mq (a corpo)	300.000 €
VALORE LORDO	1.035.000 €
DEDUZIONE PERCENTUALE PER ASSENZA GARANZIA VIZI (%15)	-165.300 €
VALORE IMMOBILI IN AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA	869.700 €

VALORE TERRENI NON EDIFICABILI

(superficie nominale catastale – Valori agricoli medi Prov. Varese anno 2025)

MAPPAL 557 = 1.740 mq x 6,26 €/mq	10.893 €
MAPPAL 558 = 1.700 mq x 6,26 €/mq	10.642 €
MAPPAL 1921 = 460 mq x 5,40 €/mq	2.484 €
MAPPAL 3481 = 40 mq x 6,26 €/mq	250 €
VALORE TERRENI NON EDIFICABILI	24.269 €

VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE

VALORE IMMOBILI IN AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA	869.700 €
VALORE TERRENI NON EDIFICABILI	24.269 €
VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE	893.968 €

Tradate il 8.05.2026

IL PERITO ESTIMATORE
Geom. Claudio Bistoletti



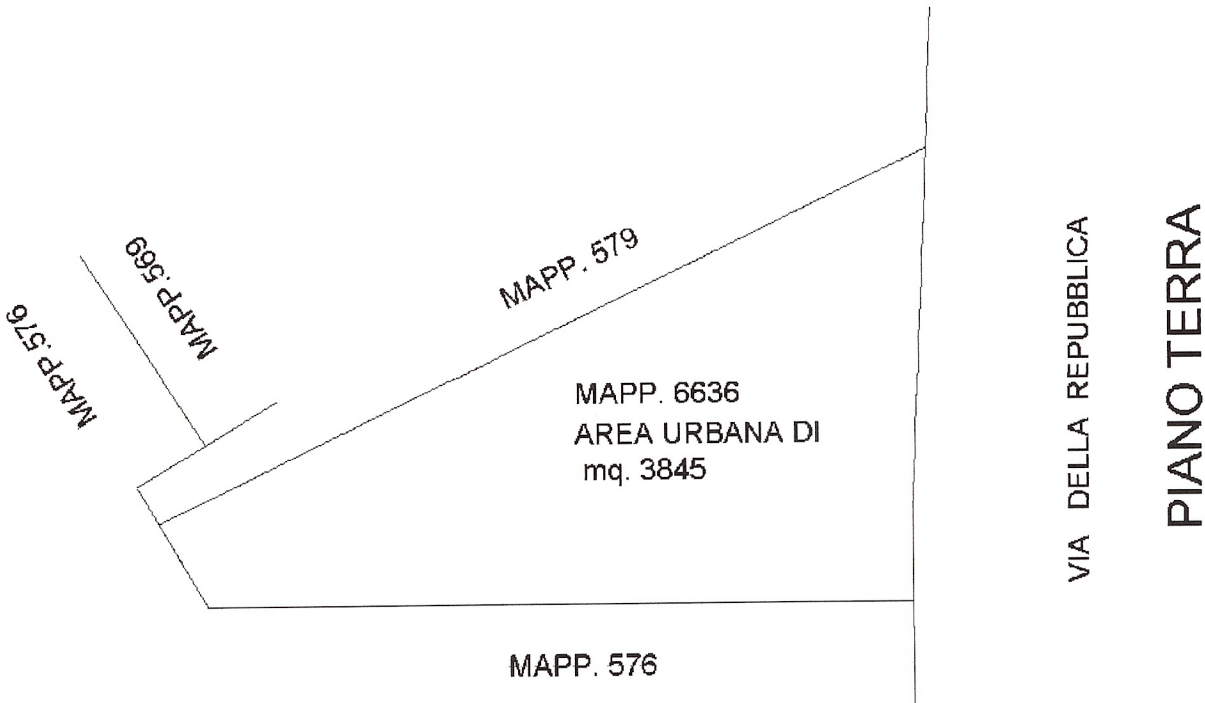
Allegati:

- 1) schede catastali fg. 7 mappale 576 sub 3-501-502
ed elaborato planimetrico area urbana fg. 7 mappale 6636;
- 2) visura immobili;
- 3) estratti mappa;
- 4) ispezioni ipotecarie – trascrizioni oltre il ventennio;
- 5) titoli abilitativi.

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Curcio Sebastiano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Varese	N. 02644

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese

Comune di Bisuschio		Protocollo n. VA0155128 del 27/09/2013	
Sezione:	Foglio: 7	Particella: 6636	Tipo Mappale n. 105024 del 21/06/2013
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 1000



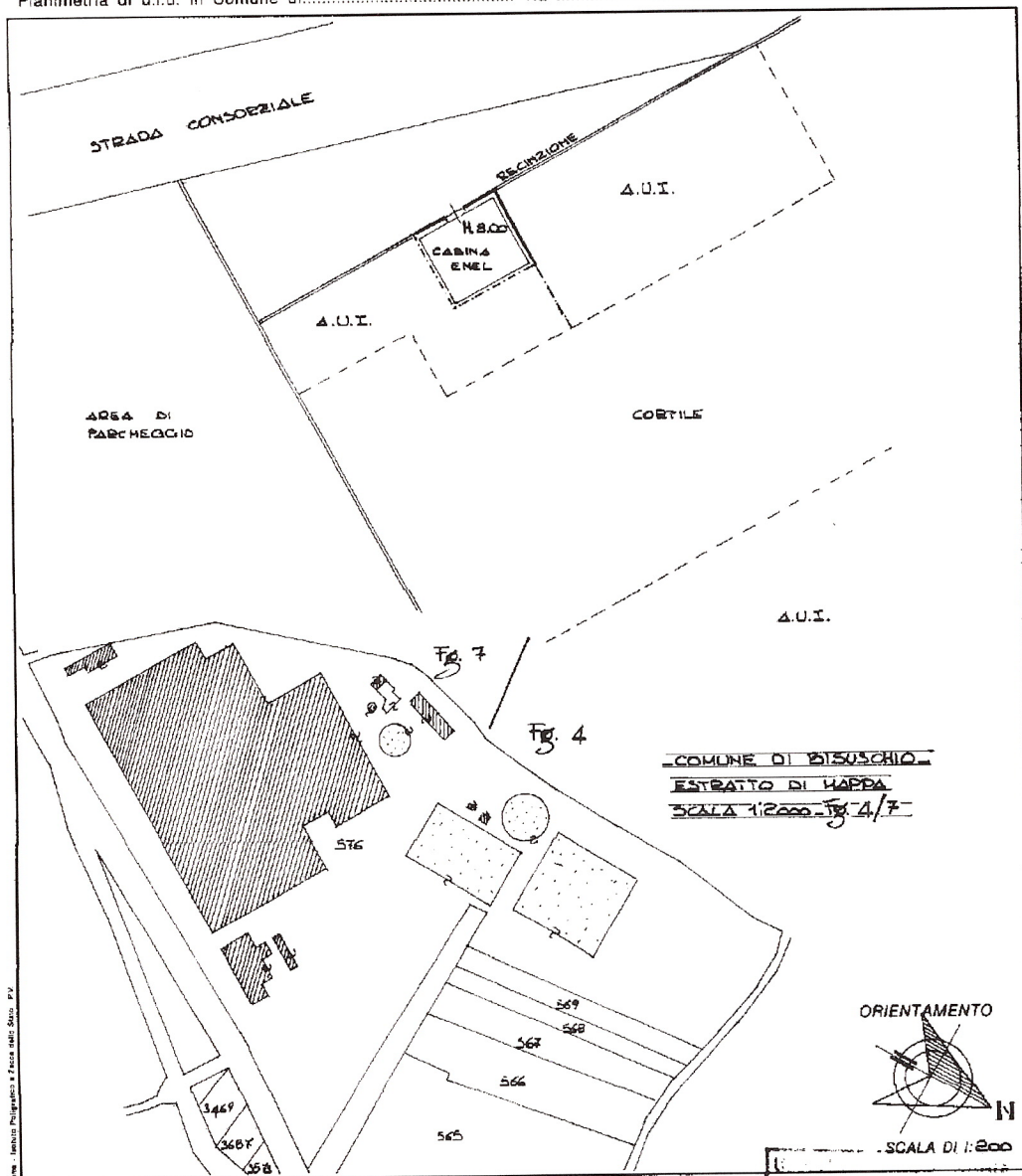
Ultima planimetria in atti

Data: 27/02/2026 - n. T114256 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

MODULARIO
F. rig. rend. 487
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
350
 Planimetria di u.i.u. in Comune di BISUSCHIO via REPUBBLICA civ. 65

 COMUNE DI BISUSCHIO
 ESTRATTO DI MAPPA
 SCALA 1:200 - Fog. 4/7

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

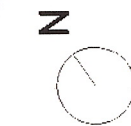
 Dichiarazione di N.C. ☐
 Denuncia di variazione ☒

 Identificativi catastali
 F. 4/7
 n. 576 sub. A

 Compilata dal GEOMETRA
 (Titolo, cognome e nome)
CASALINI EGISTO
 Iscritto all'albo de. GEOMETRI
 della provincia di VARESE n. 1425
 data 04.12.1991 Firma Casalini

RISERVATO ALL'UFFICIO

Scobeda Fig. 1.



VIA DELLA REPUBBLICA

PIANO INTERRATO

PIANO INTERRATO

Contatto dei Fabbricanti - Situazione al 27/02/2026 - Comune di RISIUSCHIO(A891) - < Foglio 7 - Particella 576 - Subalterno 501 >

VIA DELLA REPUBBLICA n. 65 Piano S1-T - I

Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Varese

Scale 1: 500

Ultima planimetria in atti

Data: 27/02/2026 - n. T23987 - Richiedente: BSTCLD72B06A290M

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Dichiarazione protocollo n. VA0155128 del 27/09/2013
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Bisuschio
Via Della Repubblica

clv. 65

Identificativi Catastali:

Sezione:	
Foglio:	7
Particella:	576
Subalterno:	501

Compilata da:
 Curcio Sebastiano
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Varese N. 02644

EVAN AMZONI

PIANO TERRA

MANZONI



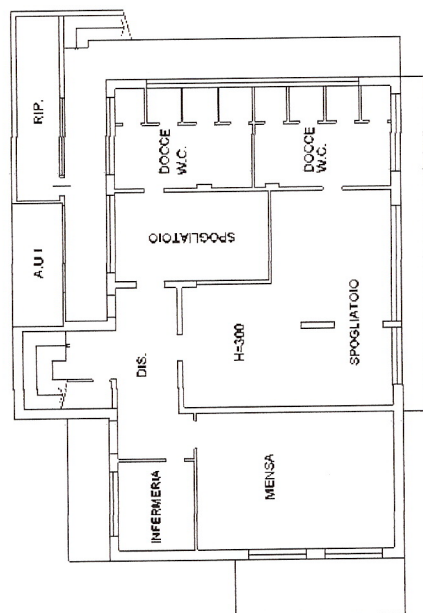
MAFP. 579

MAPP. 6636

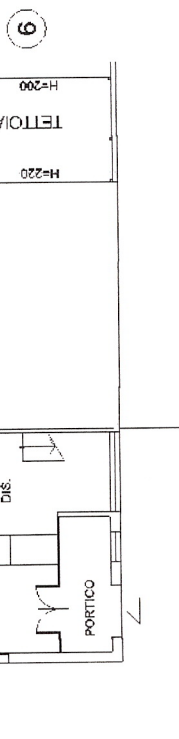
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2026 - Comune di BISUSCHIO(A891) - < Foglio 7 - Particella 576 - Subalterno 501 >
10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2026 -
VIA DELLA REPUBBLICA n. 65 Piano S1-T - 1

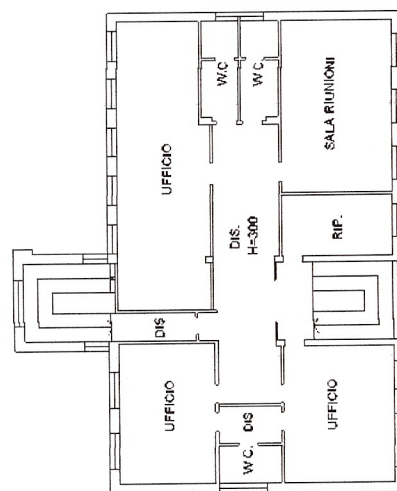
Compilata da:
 Curcio Sebastiano
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Varese
 N. 02644



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Compilata da:
CURCIO Sebastiano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Varese
N. 02644

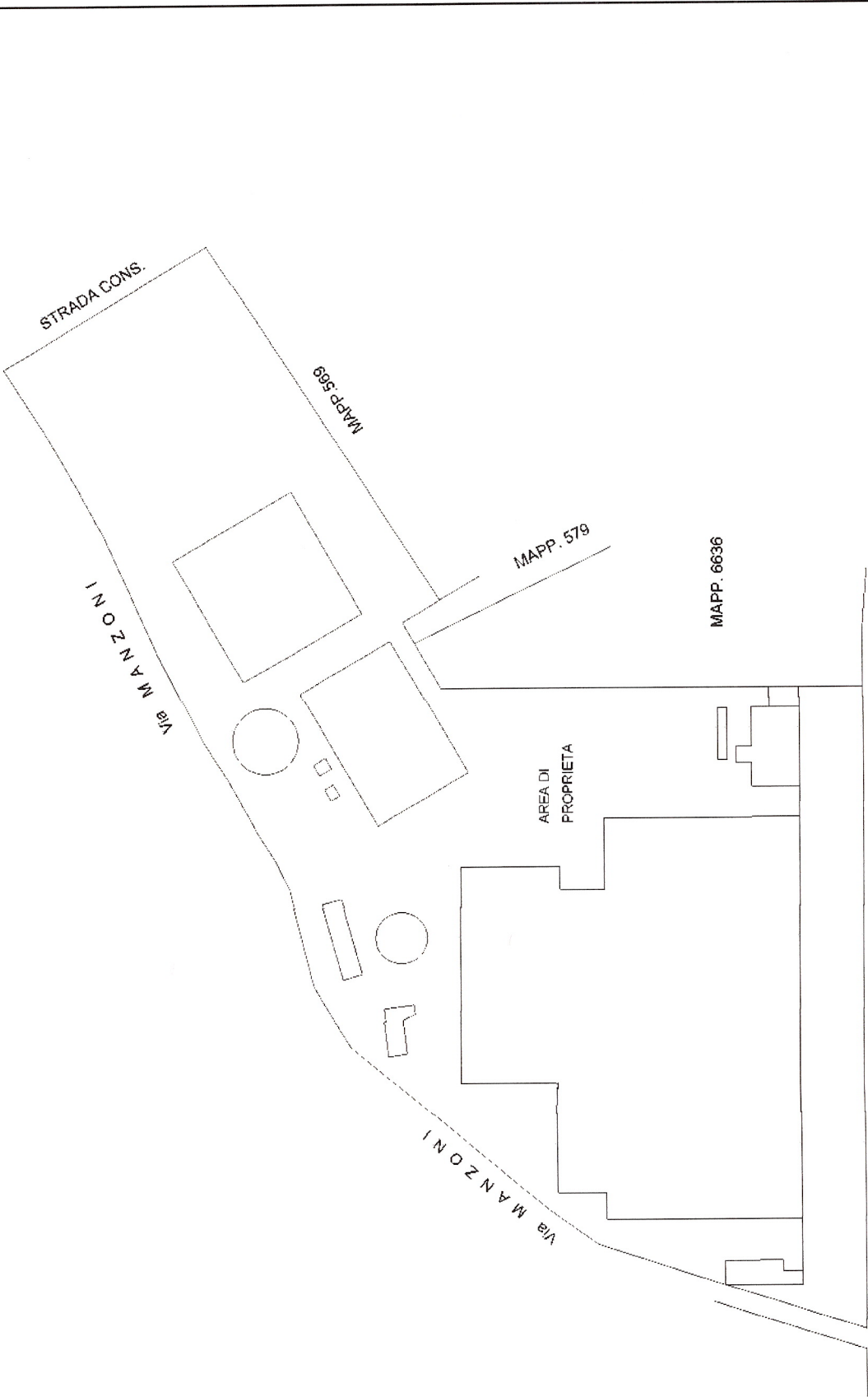
Identificativi Catastrali:
Sezione: 7
Foglio: 576
Particella: 501
Subalterno: 501

Dichiarazione protocollo n. VAO155128 del 27/09/2013
Pianimetria di u.d.u. in Comune di Bisuschio
Via Della Repubblica
civ. 65

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Varese

Scala 1: 1000

Scheda 4



VIA DELLA REPUBBLICA

PIANO TERRA

Dichiarazione protocollo n. VA0040087 del 11/04/2018

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bisuschio
Via Della Repubblica

civ. 67

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 576

Subalterno: 502

Compilata da:
Curcio Sebastiano Luigi

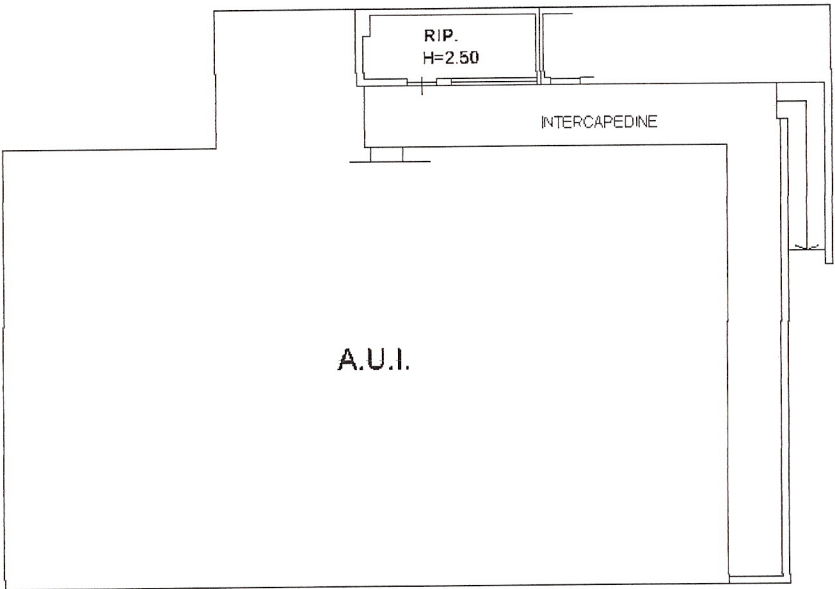
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Varese

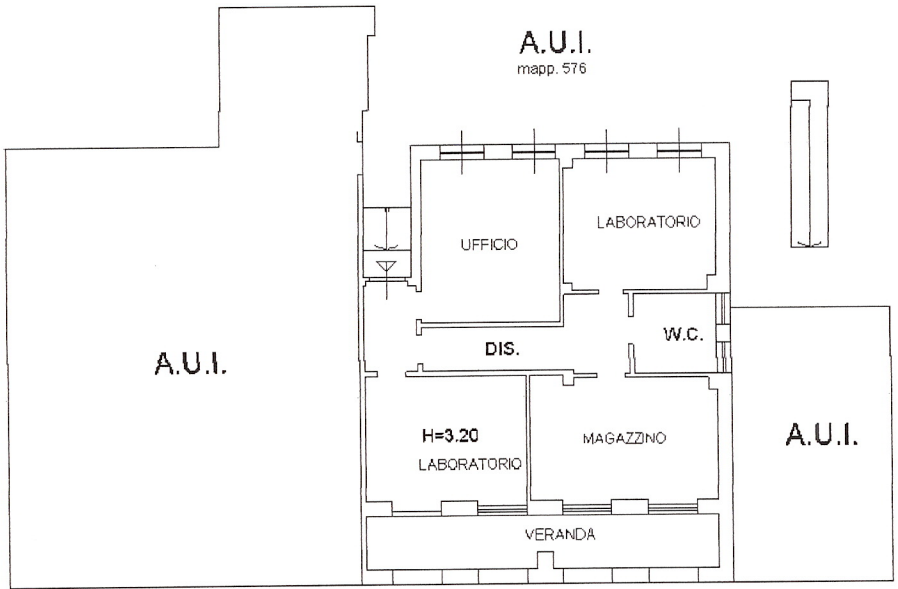
N. 2644

Scheda n. 1

Scala 1:200

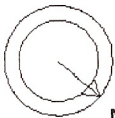


PIANO INTERRATO



PIANO TERRA

A.U.I.
mapp. 578



mapp. 6636

Ultima planimetria in atti

Data: 27/02/2026 - n. T23985 - Richiedente: BSTCLD72B06A290M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2026 - Comune di BISUSCHIO(A891) - < Foglio 7 - Particella 576 - Subalterno 502 >
VIA DELLA REPUBBLICA n. 67 Piano S1-T