



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

16/2025 – LOTTO 1

DEBITORE:

One srl in liquidazione

GIUDICE:

Dott. Michele Munari

CURATORE:

Dott.ssa Maria Pia Sala

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Arcari

CF:RCRSFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) VIA Borgo Antico 1

Telefono: 00390331774935

email: stefano.arcari@archiworldpec.it

PEC: stefano.arcari@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 16/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Posto auto scoperto** in Comune di Busto Arsizio (VA), frazione Sacconago, Via Luigi Settembrini n. 46, della superficie commerciale di 13,00 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 7, particella 8003, subalterno 122 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 4, consistenza 13,00 mq, rendita € 42,97, indirizzo catastale: Via Luigi Settembrini n. 46, piano: T, intestato a ONE s.r.l. in liquidazione, con sede in Milano (MI), cod. fisc. 07954540154, proprietaria per 1/1, derivante da variazione per modifica identificativo del 21/11/2019, pratica n. VA0128397 in atti dal 21/11/2019 (n. 47672.1/2019). Mappali terreni correlati: Codice B300, Sezione C, foglio 9, particella 8003.

Coerenze partendo da nord e proseguendo in senso orario: cortile comune sub 1, posto auto di altra proprietà di cui al sub 123, aiuole e marciapiede cortilizi comuni di cui al sub 1, infine posto auto di altra proprietà di cui al sub 121.

L'intero complesso "Residenza Il Borgo" si compone di tre palazzine (Scale A, B e C), ciascuna di quattro piani fuori terra e un piano seminterrato destinato ad autorimessa e accessori; edificazione ultimata nell'anno 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 5.500,00
Data della valutazione:	25/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il posto auto risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **giudiziale** – iscrizione del 30/06/2020 (Reg. part. 12384, Reg. gen. 66237), derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano (rep. 20658 del 17/09/2019), a favore di Unione di Banche Italiane S.p.A. (Bergamo) e contro ONE S.r.l. in liquidazione, per un capitale di € 100.000,00 (iscritta in estensione di altra ipoteca presso Milano 2 dell'08/10/2019).

Ipoteca **giudiziale** – iscrizione del 06/05/2021 (Reg. part. 11137, Reg. gen. 63378), derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano (rep. 5317 del 01/02/2021), a favore dell'Avv. Rocco Paolo Puce e contro ONE S.r.l. in liquidazione (e altri), per un totale di € 424.907,47 (capitale € 384.907,47, interessi € 10.000,00, spese € 30.000,00). All'iscrizione sono seguite sette annotazioni di restrizione di beni (2021–2024) relative ad altri immobili del compendio.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuna*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il bene fa parte del Condominio “Residenza Il Borgo” (Via Settembrini 46, Busto Arsizio), amministrato dal Dott. Gabriele Gallazzi. Al posto auto è attribuita una quota di 0,60 millesimi della relativa tabella dei posti auto.

In base alle informazioni rese dall'amministratore (nota del 04/02/2026), le spese ordinarie di competenza del posto auto sono di importo modesto (dell'ordine di poche decine di euro per esercizio); non risultano spese straordinarie deliberate a carico dei posti auto. Sul bene grava un debito condominiale pregresso di importo esiguo (circa 35,00€).

Nel condominio è in corso una procedura di recupero crediti relativa a una morosità generale, non specificamente riferita al presente bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

ONE S.R.L. in liquidazione, con sede in Milano (MI), cod. fisc. 07954540154, proprietaria per 1/1 di piena proprietà, in forza di atto ricognitivo di risoluzione del trust liquidatorio “San Michele” e reintestazione del 24/09/2025 (atto notarile pubblico a rogito Dott. Giuseppe Antonio Michele Trimarchi di Milano, rep. 31119/14292), annotato presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 10/10/2025 al n. 13972 di registro particolare (registro generale n. 142313): riconosciuta la cessazione del trust per effetto dell'apertura della liquidazione giudiziale, i beni sono stati reintestati alla società disponente ONE S.R.L. in liquidazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.R.L., con sede in San Vittore Olona (MI), cod. fisc. 13093640152, quale trustee del trust liquidatorio “San Michele”, in forza di atto di dotazione di trust del 27/10/2023 (Notaio Fabio Capaccioni di Milano, rep. 96227/23320), trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 20/11/2023 al n. 109725 di registro particolare (registro generale n. 156889);

ONE S.R.L. (già ERIF-ONE S.R.L.), cod. fisc. 07954540154, in forza di atto di compravendita del 01/12/2008 (Notaio Franco Gavosto di Magenta, rep. 64678), trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 10/12/2008 (Modello Unico n. 127026.1/2008), per acquisto da ERIF BUSTO ARSIZIO S.R.L.;

ERIF BUSTO ARSIZIO S.R.L., cod. fisc. 04493390969, quale società costruttrice del complesso, con costituzione dell'unità al Catasto Fabbricati in data 22/02/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Il complesso “Residenza Il Borgo” è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 138/2003 (rilasciato dal Comune di Busto Arsizio il 21/10/2004, prot. n. 62518), con successive Variante n. 1 (27/09/2006) e Variante n. 2 presentata come D.I.A. (18/11/2006). Le opere sono state ultimate in data 08/03/2007; l'agibilità è stata attestata per decorrenza dei termini con efficacia dal 26/07/2007.

Sulla base della documentazione esaminata, la conformità edilizia e urbanistica del bene risulta regolare.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Busto Arsizio è dotato di P.G.T. vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 20/06/2013, con successiva variante parziale relativamente al Piano delle Regole (PdR), al Documento di Piano, limitatamente all'Ambito di Trasformazione 3 “Centro direzionale FNM”, nonché alla correzione di errori materiali e rettifica degli atti del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) con delibera C.C. n. 2 del 15/01/2019.

Il Piano delle Regole (N.T.A.) è aggiornato a dicembre 2018.

Dall'analisi del P.G.T., il complesso residenziale in cui è inserito il posto auto ricade negli “Ambiti residenziali compositi – B2”, sottozona B2c - ambiti residenziali compositi ad alta densità, disciplinati dall'art. 25 delle N.T.A.

Trattandosi di edificio esistente legittimamente assentito e agibile (come da attestazione di agibilità del 26/07/2007 per decorrenza termini, ai sensi dell'art. 25 comma 4 del D.P.R. 380/01), tali indici rilevano ai fini della nuova edificazione e non incidono sulla commerciabilità dell'esistente.

Non risultano vincoli paesaggistici, monumentali, idrogeologici o di altra natura ostativi alla libera commerciabilità.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ---

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ---

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ---

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ---

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA LUIGI SETTEMBRINI N. 46

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto scoperto in Comune di Busto Arsizio (VA), frazione Sacconago, Via Luigi Settembrini n. 46, della superficie commerciale di 13,00 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 7, particella 8003, subalterno 122 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 4, consistenza 13,00 mq, rendita € 42,97, indirizzo catastale: Via Luigi Settembrini n. 46, piano: T, intestato a INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.R.L., con sede in San Vittore Olona (MI), cod. fisc. 13093640152, proprietaria per 1/1, derivante da variazione per modifica identificativo del 21/11/2019, pratica n. VA0128397 in atti dal 21/11/2019 (n. 47672.1/2019). Mappali terreni correlati: Codice B300, Sezione C, foglio 9, particella 8003.

Coerenze partendo da nord e proseguendo in senso orario: cortile comune sub 1, posto auto di altra proprietà di cui al sub 123, aiuole e marciapiede cortilizi comuni di cui al sub 1, infine posto auto di altra proprietà di cui al sub 121.

L'intero complesso "Residenza Il Borgo" si compone di tre palazzine (Scale A, B e C), ciascuna di quattro piani fuori terra e un piano seminterrato destinato ad autorimessa e accessori; edificazione ultimata nell'anno 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

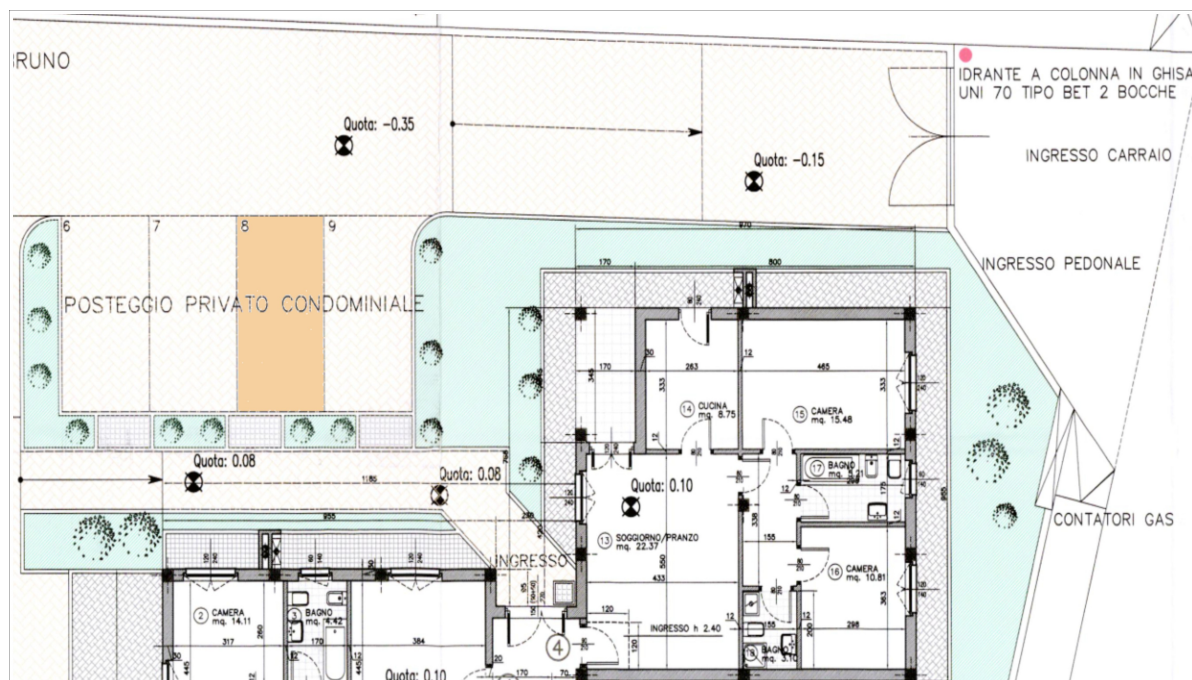
Il bene è ubicato in Comune di Busto Arsizio (VA), frazione Sacconago, situata nel settore meridionale del territorio comunale, in zona a destinazione prevalentemente residenziale. Il contesto è caratterizzato da edilizia condominiale di media densità, con presenza di servizi di prossimità e di una rete viaria che assicura il collegamento con il centro cittadino e con le principali direttrici verso Gallarate, l'aeroporto di Milano-Malpensa e la rete autostradale.

Il posto auto fa parte del complesso residenziale denominato "Residenza Il Borgo", costituito da tre palazzine (Scale A, B e C) edificate in forza del Permesso di Costruire n. 138/2003 e ultimate nell'anno 2007. Il complesso è dotato di area cortilizia comune al piano terra, ove sono ricavati i posti auto scoperti e di autorimessa interrata.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il posto auto è ricavato nell'area cortilizia di pertinenza condominiale, su pavimentazione esterna in masselli autobloccanti, delimitato da segnaletica orizzontale sempre in autobloccanti dalle dimensioni di circa 2,40m/2,50m x 5,00m l'accesso avviene dall'area comune carrabile del condominio per mezzo di cancello viabilistico prospiciente la via Settembrini. Lo stato di manutenzione del bene e del contesto risulta discreto/buono.





Da stralcio tavola di progetto piano terra, in colore ocra evidenziato il posto auto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 e personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie lorda posto auto	13,00 x	100% =	13,00
Totale:	13,00		13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

La stima è condotta con il metodo sintetico-comparativo, ponendo a confronto le quotazioni di mercato disponibili per la tipologia. Per espressa natura del bene non trovano applicazione i coefficienti di merito (vetustà, piano, metratura, stato conservativo) propri delle unità residenziali, né la regressione monoparametrica, che presuppone un campione di comparabili omogenei. La superficie commerciale coincide con la superficie catastale (13 m²): non si rilevano

scostamenti da segnalare.

Fonti di mercato consultate:

Borsino Immobiliare – quotazioni parcheggi scoperti, zona di Busto Arsizio: valore minimo 322€/m², medio 396€/m², massimo € 470€/m²;
Listino prezzi C.C.I.A.A. di Varese – posti auto singoli: da € 5.000 a € 7.000 per unità;
Banca dati delle quotazioni O.M.I. (Agenzia delle Entrate): non riporta valori specifici per i posti auto scoperti;

Rapportando le quotazioni alla consistenza di 13 m², il Borsino Immobiliare esprime per il valore medio 396€/m² × 13 m² = € 5.148; il listino C.C.I.A.A. indica per il posto auto singolo un valore medio di € 6.000. La media delle due fonti restituisce un valore lordo di offerta di circa € 5.570.

Sintesi valutativa	Valore
Borsino Immobiliare – valore medio (396,00€/m² × 13 m²)	€ 5.148,00
Listino C.C.I.A.A. – posto auto singolo (valore medio)	€ 6.000,00
Valore lordo di offerta (media delle fonti)	€ 5.570,00
Valore di mercato – arrotondato	€ 5.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 5.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 5.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	13,00	0,00	€ 5.500,00	€ 5.500,00
				€ 5.500,00	€ 5.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.500,00
---	-------------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 0,00
---	---------------

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.500,00
--	-------------------

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale

e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Arrotondamento:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 5.500,00

data 25/06/2026

il tecnico incaricato
Arch. Stefano Arcari