TRIBUNALE ORDINARIO
BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

16/2025 – LOTTO 7

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

ASTALEGALE.NET

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 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Cantina** in Comune di Fagnano Olona (VA), Via per Fornaci n. 45, della superficie commerciale di 5,00 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato (S1).
Identificazione catastale:

- foglio 10, particella 10539, subalterno 86 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 4,00 mq, superficie catastale 5 mq, rendita € 4,34, indirizzo catastale: Via per Fornaci n. 45, scala D, piano: S1, intestato a ONE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Milano (MI), cod. fisc. 07954540154, proprietaria per 1/1, derivante da variazione di toponomastica del 13/01/2025, pratica n. VA0003199 in atti dal 13/01/2025 (n. 3199.1/2025). Mappali terreni correlati: Codice Comune D467, foglio 10, particella 10539.

Coerenze partendo da nord e proseguendo in senso orario: cantina di altra proprietà (sub 85), corridoio comune (sub 7), cantina di altra proprietà (sub 87), autorimesse di altra proprietà (sub 133 e 134).

Il complesso “Condominio Residenza Agorà” (Via per Fornaci n. 45, scale A–E) si compone di quattro palazzine residenziali plurifamiliari, con piano interrato destinato a cantine e accessori; edificazione ultimata nell'anno 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**5,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**00,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 1.300,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 1.300,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	**€ 1.300,00**
Data della valutazione:	**25/06/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo la cantina risulta libera.

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 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 del 30/06/2020 (Reg. gen. 66237, Reg. part. 12384, presentazione n. 21), in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 17/09/2019 (rep. 20658), a favore di Unione di Banche Italiane S.p.A. (sede in Bergamo, cod. fisc. 03053920165) e contro ONE S.r.l. in liquidazione, per un capitale di € 100.000,00, iscritta in estensione dell'ipoteca già iscritta presso Milano 2 l'08/10/2019 (n. 124450/23679).

L'ipoteca è iscritta cumulativamente su una pluralità di beni del compendio (posto auto in Busto Arsizio; cantine in Fagnano Olona; due abitazioni e un'autorimessa in Gallarate; terreni in Castellanza e in Fagnano Olona) e grava sulla presente cantina per l'intero (1/1); il capitale di € 100.000,00 è unico per l'intero compendio.

Si precisa che l'iscrizione è effettuata sul previgente identificativo catastale (foglio 6, particella 10539, subalterno 86), anteriore al riordino fondiario del 23/11/2023.

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 Agorà” (Via Per Fornaci 45, Fagnano O.), amministrato dal Dott. Paolo Gallon di Gallarate (VA). Alla cantina è attribuita una quota di proprietà di 0,59 millesimi della relativa tabella.

In base alle informazioni rese dall’amministratore, le spese ordinarie di competenza della cantina sono di importo modesto (dell’ordine di poche decine di euro per esercizio); non risultano spese straordinarie deliberate. Sul bene grava un debito condominiale pregresso di importo esiguo (circa 40,00€).

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 17/09/2018 (Notaio Letterio Claudio Scordo di Cerro Maggiore, rep. 23513/20324), trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 24/09/2018 (Modello Unico n. 78197.1/2018), per acquisto da PROGETTO VARESE S.R.L. in liquidazione;

PROGETTO VARESE S.R.L. in liquidazione (già ERIF PROGETTO VARESE S.R.L.), cod. fisc. 05056730962, quale società costruttrice del complesso, con costituzione delle unità al Catasto Fabbricati in data 29/05/2008.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Il complesso è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 31/2006, rilasciato dal Comune di Fagnano Olona in data 11/08/2006 alla società ERIF PROGETTO VARESE S.r.l. per la nuova costruzione di edifici residenziali plurifamiliari nell'ambito del Piano di Lottizzazione di Via per Fornaci. Sono seguite la variante con D.I.A. n. 68/2008 del 21/04/2008, la comunicazione di cambio d'uso senza opere del piano seminterrato del 26/05/2008 e l'ulteriore variante con D.I.A. n. 109/2008 del 15/07/2008; la fine lavori è stata presentata in data 23/07/2008. Il certificato di agibilità è stato rilasciato con n. UR2009AB042 in data 18/12/2009.
Sulla base della documentazione esaminata, la conformità edilizia e urbanistica del bene risulta regolare.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Fagnano Olona è dotato di P.G.T. vigente, costituito da Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole, da ultimo modificato con variante parziale ai sensi dell'art. 13, comma 13, della L.R. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, efficace dall'08/09/2016 (Piano delle Regole 2012 – variante 2015; piano n. 72980 della piattaforma regionale PGTWEB).

Dall'analisi del Piano delle Regole, l'area in cui è inserito il complesso residenziale ricade nell'Ambito Territoriale T2 – della città consolidata, disciplinato dagli artt. 82, 83 e 84 delle N.T.A.: si tratta della parte di territorio coincidente con il tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente, a densità media, nell'intorno dei nuclei storici.

Per tale ambito il Piano persegue il consolidamento dell'assetto morfotipologico esistente, la conferma dei rapporti tra edifici e spazi aperti e la possibilità di sostituzione edilizia nel rispetto dei caratteri esistenti, stabilendo (art. 84) un diritto edificatorio DE = 0,26 mq/mq, un indice di edificabilità fondiaria massima Ifmax = 0,33 mq/mq, una superficie coperta massima Sc = 30%, un'altezza massima degli edifici Hmax = 10,50 m e una superficie filtrante minima Sfil = 30%.

Trattandosi di edificio esistente legittimamente assentito (Permesso di Costruire n. 31/2006) e agibile (certificato di agibilità n. UR2009AB042 del 18/12/2009), tali indici e parametri rilevano ai fini della nuova edificazione e non incidono sulla commerciabilità dell'esistente. Non risultano vincoli paesaggistici, monumentali 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 FAGNANO OLONA VIA PER FORNACI N. 45

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

Cantina in Comune di Fagnano Olona (VA), Via per Fornaci n. 45, della superficie commerciale di 5,00 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato (S1).

Identificazione catastale:

- foglio 10, particella 10539, subalterno 86 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 4,00 mq,

superficie catastale 5 mq, rendita € 4,34, indirizzo catastale: Via per Fornaci n. 45, scala D, piano: S1, intestato a ONE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Milano (MI), cod. fisc. 07954540154, proprietaria per 1/1, derivante da variazione di toponomastica del 13/01/2025, pratica n. VA0003199 in atti dal 13/01/2025 (n. 3199.1/2025). Mappali terreni correlati: Codice Comune D467, foglio 10, particella 10539.

Coerenze partendo da nord e proseguendo in senso orario: cantina di altra proprietà (sub 85), corridoio comune (sub 7), cantina di altra proprietà (sub 87), autorimesse di altra proprietà (sub 133 e 134).

Il complesso "Condominio Residenza Agorà" (Via per Fornaci n. 45, scale A–E) si compone di quattro palazzine residenziali plurifamiliari, con piano interrato destinato a cantine e accessori; edificazione ultimata nell'anno 2008.

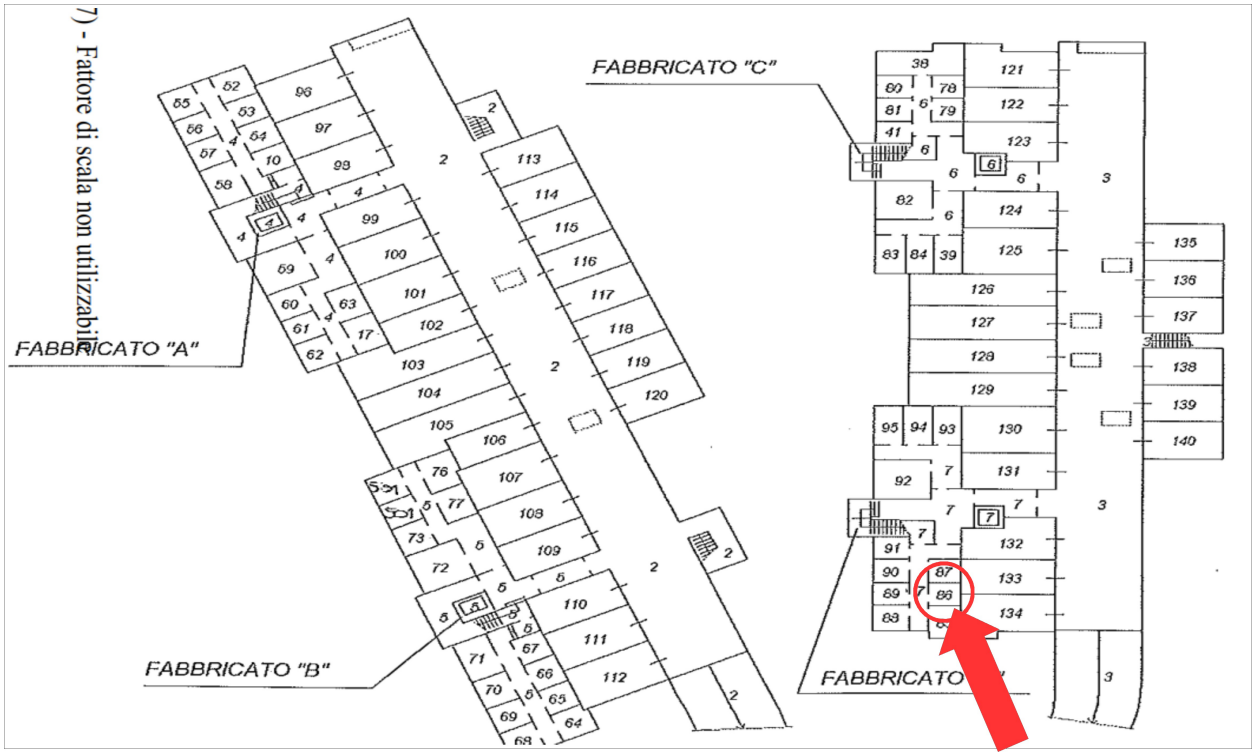
DESCRIZIONE DELLA ZONA

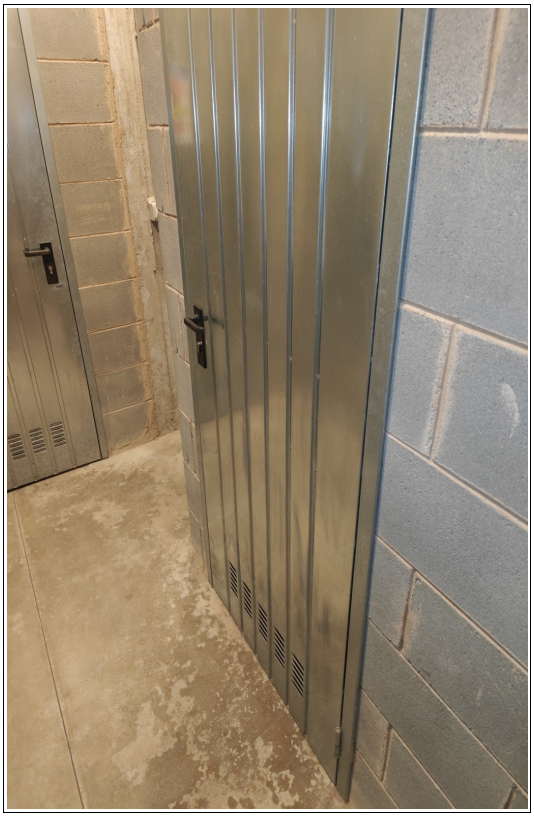
Il bene è ubicato in Comune di Fagnano Olona (VA), in zona a destinazione prevalentemente residenziale. Il contesto è caratterizzato da edilizia condominiale di recente costruzione, con servizi di prossimità e collegamenti viari verso Busto Arsizio, Gallarate e la rete autostradale. La cantina fa parte del complesso residenziale "Residenza Agorà", ultimato nell'anno 2008.

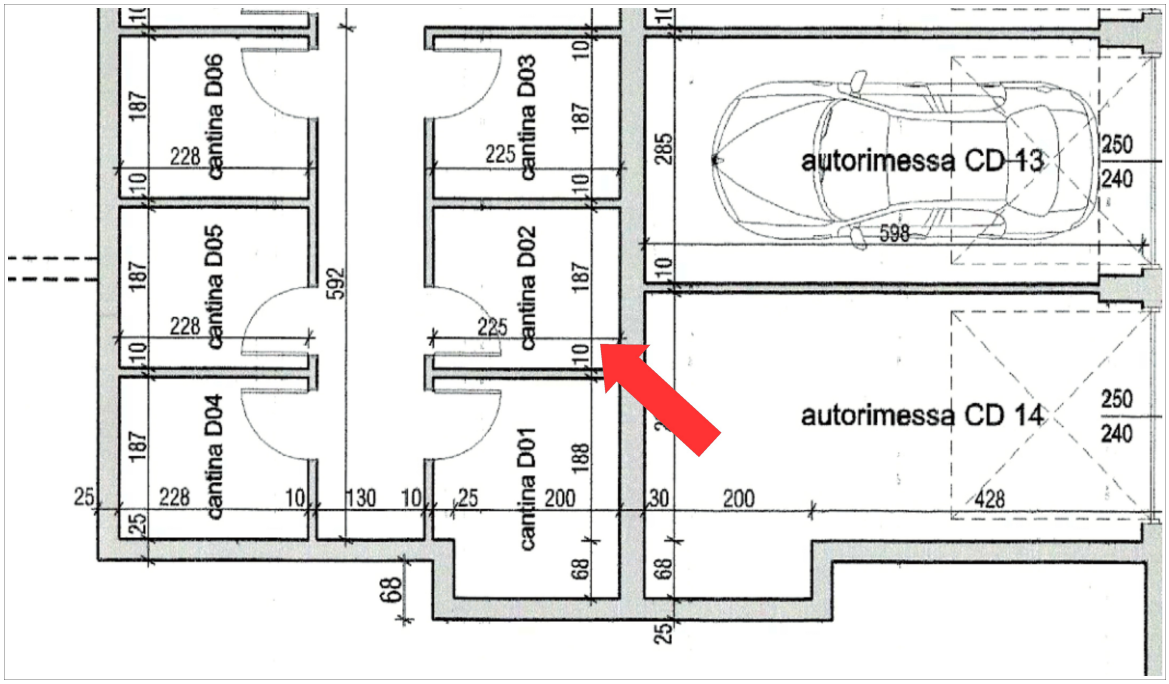
DESCRIZIONE SOMMARIA:

La cantina è ubicata al piano primo interrato del complesso, lungo un corridoio comune di distribuzione pavimentato in massetto cementizio lisciato e servito da impianto di illuminazione a parete. L'accesso al vano avviene da detto corridoio per mezzo di porta in lamiera metallica, a doghe verticali con feritoie di aerazione superiori e inferiori, munita di maniglia e serratura.

Il locale si presenta allo stato grezzo (al rustico), privo di finiture: le pareti perimetrali sono in calcestruzzo armato e in blocchi di calcestruzzo (CLS) a vista, non intonacate; il pavimento è in massetto cementizio grezzo, privo di pavimentazione di finitura. L'impianto elettrico è in semplice predisposizione, con tubazioni e scatole in PVC a vista. Le misure interne rilevate 2,27m x 1,87m (rientrano nelle tolleranze costruttive).


7) - Fattore di scala non utilizzabile
FABBRICATO "A"
FABBRICATO "B"
FABBRICATO "C"
FABBRICATO





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 cantina	5,00	x	100%	=	5,00
Totale:	**5,00**				**5,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Trattandosi di locale accessorio (cantina interrata) privo di autonomo mercato, la stima è condotta con il metodo sintetico-comparativo, assumendo a riferimento il valore di mercato delle unità residenziali della zona e applicando un coefficiente di commercialità proprio dei locali di deposito interrati. Per la natura del bene non trovano applicazione i coefficienti di merito (vetustà, piano, metratura, stato conservativo) propri delle unità residenziali, né la regressione monoparametrica. I valori unitari utilizzati provengono da banche dati di quotazione (Borsino, O.M.I., C.C.I.A.A.) e non da annunci di vendita; non si applica pertanto alcuna riduzione per trattativa.

Fonti di mercato consultate:

Borsino Immobiliare — abitazioni in stabili di fascia media: valore minimo 1.028€/m², medio 1.173€/m², massimo 1.319€/m²;
Banca dati delle quotazioni O.M.I. (Agenzia delle Entrate), 2º semestre 2025, abitazioni civili in stato normale: da 1.050€/m² a 1.300€/m²;
Listino prezzi C.C.I.A.A. di Varese — unità abitative abitabili in buono stato: da 750€/m² a 1.000€/m².

Assumendo i valori centrali delle tre fonti (Borsino 1.173€/m²; O.M.I. valore medio 1.175€/m²; C.C.I.A.A. valore medio 875€/m²), la media restituisce un valore unitario abitativo di circa 1.074€/m². Trattandosi di pertinenza a servizio (cantina) non comunicante con i vani principali, in quanto unità autonoma raggiungibile dalle parti comuni dell'edificio, a tale valore si applica il coefficiente di ragguaglio del 25% previsto per le pertinenze accessorie non comunicanti dall'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, ripreso dal Manuale della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'O.M.I. (Agenzia delle Entrate, Allegato 5), ottenendo un valore unitario di 268,50€/m². Applicato alla superficie commerciale di 5,00 m², il valore di mercato è di € 1.342,50, arrotondato a € 1.300,00.

Valore unitario abitativo medio (media OMI – Borsino – C.C.I.A.A.)	Valore
Coefficiente di commercialità cantina (25%)	268,50€/m²
Valore lordo (268,50€/m² × 5,00 m²)	€ 1.342,50
Valore di mercato – arrotondato	**€ 1.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.300,00**

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	cantina sub 86	5,00	5,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00
				€ 1.300,00	**€ 1.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.300,00**

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:	**€ 1.300,00**
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	**€ 1.300,00**

data 25/06/2026

il tecnico incaricato
Arch. Stefano Arcari