TRIBUNALE ORDINARIO
BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

16/2025 – LOTTO 9

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 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Cantina** in Comune di Gavirate (VA), Via G. Mazzini n. 10, della superficie commerciale di 7,00 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al secondo primo interrato (S2).

Identificazione catastale:

- sezione urbana SA, foglio 7, particella 5160, subalterno 31 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 6,00 mq, superficie catastale 8 mq, rendita € 6,51, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n. 10, piano: S2, intestato a ONE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Milano (MI), cod. fisc. 07954540154, proprietaria per 1/1, derivante da variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie. Mappali terreni correlati: Codice Comune D946, sezione A, foglio 9, particella 5160.

Coerenze partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario: corridoio comune, cantina di altra proprietà (sub 30), terrapieno, cantina di altra proprietà (sub 32).

Il subalterno fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale sito in Gavirate, Via Giuseppe Mazzini n. 10. La cantina è ubicata al secondo piano interrato (S2), nell'ambito dei locali pertinenziali di deposito serviti da disimpegno comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**7,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**00,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 2.000,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 2.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	**€ 2.000,00**
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 del 20/12/2019 (Reg. part. 3837, Reg. gen. 23171), 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, C.F. 03053920165) e contro ONE S.r.l. in liquidazione (C.F. 07954540154), per un capitale di € 100.000,00, oltre interessi al tasso legale pro tempore vigente. Iscritta in estensione di quella iscritta presso la Conservatoria di Milano 2 in data 08/10/2019 ai nn. 124450/23679. La formalità grava, oltre che sul sub 31, anche su altri beni oggetto della presente liquidazione giudiziale.

Ipoteca **giudiziale** — iscrizione del 07/05/2021 (Reg. part. 1384, Reg. gen. 9186), derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano (rep. 5317 del 01/02/2021), a favore dell'Avv. Rocco Paolo Puce (nato a Busto Arsizio il 17/12/1967, C.F. PCURCP67T17B300R) e contro ONE S.r.l. in liquidazione, per un capitale di € 384.907,47, oltre interessi per € 10.000,00 e spese per € 30.000,00, per un totale di € 424.907,47. Iscritta in estensione di quella iscritta presso la Conservatoria di Milano 2 in data 06/05/2021 ai nn. 63378/11137. Sulla formalità risultano annotate due restrizioni di beni (annotazione n. 3097 del 24/11/2022 e annotazione n. 3235 del 21/11/2023), che hanno ridotto il perimetro dei beni gravati; il presente subalterno risulta tra quelli ancora compresi nella garanzia ipotecaria.

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 Borgo Antico, sito in Gavirate, Via Giuseppe Mazzini n. 10 , amministrato da POLISERVICE SNC di Dott. Luigi Mattarucchi - Arch. Andrea Maffei Via Cavour, 8 21023 Besozzo (VA) . La quota millesimale del sub 31 e la relativa posizione contabile sono pari a 4,17.

Spese ordinarie annue di gestione circa 55,00€.

Con comunicazione a mezzo posta elettronica del 03/02/2026, lo studio di amministrazione del condominio ha rappresentato che le "*Spese condominiali scadute e non pagate al 31/12/2025 €1.978,74"*.

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato in solido con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente — riferiti, secondo l'orientamento consolidato, all'esercizio di approvazione del relativo rendiconto; per i contributi anteriori a tale biennio l'aggiudicatario non risponde.

L'importo comunicato è espresso quale posizione debitoria cumulata a una data determinata (31/12/2025), priva di scomposizione per annualità di competenza. Tenuto conto della sua entità — significativamente superiore alla quota annua ordinariamente imputabile a un'unità accessoria di modesta consistenza quale la cantina in oggetto — è presumibile che la morosità si sia formata in un arco temporale eccedente il biennio di solidarietà di cui al citato art. 63.

Ne discende che l'onere effettivamente opponibile all'aggiudicatario resta circoscritto ai soli contributi dell'anno in corso e di quello immediatamente precedente al momento dell'acquisto (atto/decreto di trasferimento), mentre la quota afferente alle annualità anteriori è estranea all'obbligazione solidale dell'acquirente.

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 la quota di 1/1 in piena proprietà, in forza dell'atto ricognitivo di risoluzione del trust liquidatorio "San Michele" e di reintestazione del 24/09/2025 (atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Giuseppe Antonio Michele Trimarchi di Milano, rep. 31119/14292), annotato — per quanto attiene al presente immobile — presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese, in data 06/10/2025 al n. 1603 di registro particolare: 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 dell'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 Varese il 13/11/2023 ai nn. RG 22438 / RP 16107;

ONE S.R.L. (già ERIF-ONE S.R.L. e in origine IMMOBILIARE MILANESE S.R.L.), cod. fisc. 07954540154: la società è proprietaria delle unità per averle costruite e mai alienate dopo l'edificazione del fabbricato di Via Giuseppe Mazzini n. 10. Il suolo e il preesistente fabbricato rustico su cui il complesso è stato realizzato, allora individuati al Catasto Terreni del Comune di Gavirate, foglio 7, mappali 3309 (are 2,80), 5160 (are 11,10, ex mappale 903/B) e 5161 (are 10,90, ex mappale 3314/B), e al N.C.E.U. partita 3085, mappale 3309, furono acquistati dalla società, allora denominata IMMOBILIARE MILANESE S.R.L. con sede in Rho (MI), in forza di atto di compravendita del 19/12/1991 (Notaio Giuseppe Brighina di Gallarate, rep. 139903/racc. 29138), registrato a Gallarate il 07/01/1992 al n. 104 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese il 08/01/1992 ai nn. RG 343 / RP 282 (voltura n. 5441.1/1995), per acquisto da IMMOBILIARE SOLEIL S.A.S. di Pugliano Filippina & C. (cod. fisc. 00545890121, con sede in Varese). La successiva variazione della denominazione sociale risulta trascritta in data 05/11/2008 (Notaio Filippo Laurini, rep. 33816/6989, nn. RG 23846 / RP 14992).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Il complesso — l'attuale Condominio Borgo Antico, sito in Gavirate, Via Giuseppe Mazzini n. 10 (Frazione Armino) — è stato edificato dalla società Immobiliare Milanese S.r.l. (oggi ONE S.r.l. in liquidazione) in forza della Concessione Edilizia n. 79, rilasciata dal Comune di Gavirate in data 12/06/1992 (pratica edilizia n. 66/91), per la nuova costruzione di un fabbricato ad uso residenziale. Sono seguite due varianti in corso d'opera: la prima, di cui alla Concessione Edilizia n. 73 del 22/06/1993 (pratica n. 45/93), resa necessaria dall'affioramento di roccia compatta durante gli scavi del piano interrato e consistente nella suddivisione dell'edificio in due corpi sfalsati di mezzo piano, al fine di contenere gli sbancamenti e salvaguardare il contesto ambientale; la seconda, di cui alla Concessione Edilizia n. 61 del 08/08/1995 (pratica n. E/95/0058, anche indicata come 58/95), comportante la riduzione dei box auto al piano interrato da sette a sei con modifica delle rampe di accesso, una diversa suddivisione interna degli alloggi e la realizzazione della recinzione esterna e dei cancelli pedonale e carraio. L'agibilità dell'immobile è attestata dalla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCIA n. 41/2016), il cui esito favorevole è stato comunicato dal Comune di Gavirate con prot. n. 5006/2018 del 23/03/2018.

Sulla base della documentazione esaminata e del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, la conformità edilizia e urbanistica del bene oggetto peritale risulta regolare.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è disciplinato dal vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Gavirate, approvato — quale Revisione generale, variante ex art. 13, comma 13, della L.R. Lombardia 11/03/2005 n. 12 — con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 01/04/2019, divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. del 13/11/2019. Il fabbricato di Via Giuseppe Mazzini n. 10 (Frazione Armino) ricade nel Piano delle Regole tra gli “Ambiti residenziali diffusi” di cui all'art. 40 delle N.T.A., definiti come ”le parti del territorio comunale parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, con relazioni meno dirette con la struttura centrale del sistema urbano, caratterizzati da

un'edificazione diffusa o sparsa e con densità edilizie mediamente inferiori a quelle degli ambiti di centralità urbana”. Trattandosi di unità facente parte di un fabbricato già edificato, legittimamente assentito e ultimato, i parametri edificatori propri dell'ambito (indici di densità, rapporti di copertura ed analoghi) non assumono rilievo ai fini della presente valutazione: essi disciplinano la capacità edificatoria di nuove costruzioni e non incidono sulla consistenza, sulla destinazione e sulla commerciabilità di un'unità accessoria (cantina) esistente e conforme. La destinazione di zona è pertanto richiamata a fini di mero inquadramento, risultando coerente con la natura residenziale del complesso e con il carattere pertinenziale del bene.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ---

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ---

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ---

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ---

BENI IN GAVIRATE VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 10

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

Cantina in Comune di Gavirate (VA), Via G. Mazzini n. 10, della superficie commerciale di 7,00 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al secondo primo interrato (S2).
Identificazione catastale:

- sezione urbana SA, foglio 7, particella 5160, subalterno 31 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 6,00 mq, superficie catastale 8 mq, rendita € 6,51, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n. 10, piano: S2, intestato a ONE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Milano (MI), cod. fisc. 07954540154, proprietaria per 1/1, derivante da variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie. Mappali terreni correlati: Codice Comune D946, sezione A, foglio 9, particella 5160.

Coerenze partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario: corridoio comune, cantina di altra proprietà (sub 30), terrapieno, cantina di altra proprietà (sub 32).

Il subalterno fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale sito in Gavirate, Via Giuseppe Mazzini n. 10. La cantina è ubicata al secondo piano interrato (S2), nell'ambito dei locali pertinenziali di deposito serviti da disimpegno comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

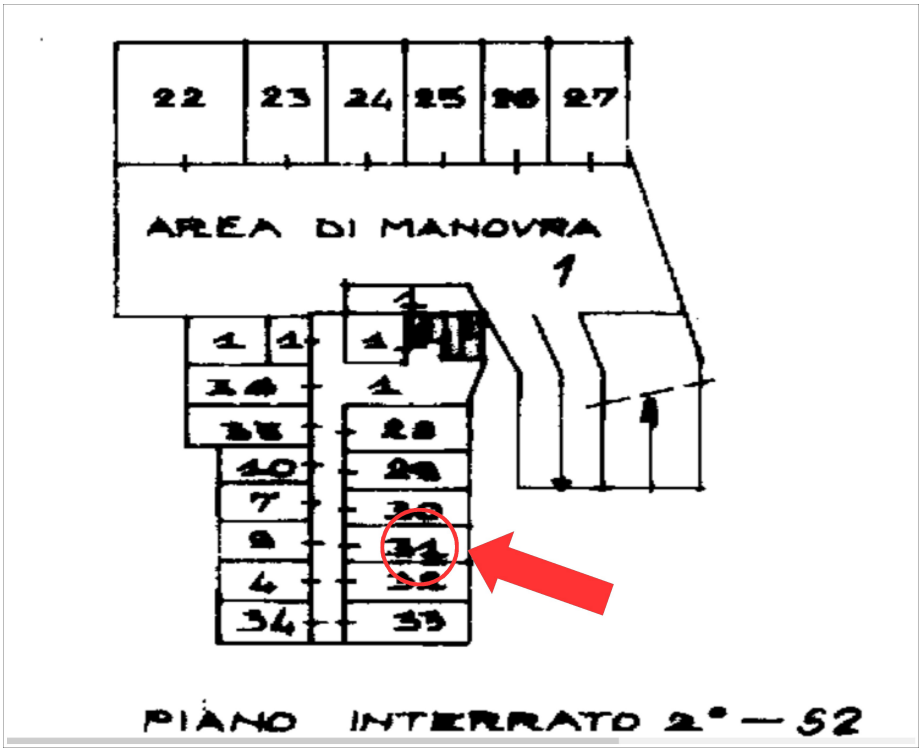
Il bene è ubicato in Comune di Gavirate (VA), nella zona settentrionale del centro abitato, in posizione semiperiferica. Via Giuseppe Mazzini si colloca in prossimità di Via Volta e di Via delle Corone, a circa 350 metri dalla stazione ferroviaria di Gavirate Verbano. Il contesto è a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzato da edilizia a bassa-media densità, con servizi di prossimità e collegamenti viari verso Varese. La cantina fa parte del complesso residenziale “Condominio Borgo Antico”, ultimato negli anni '90.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

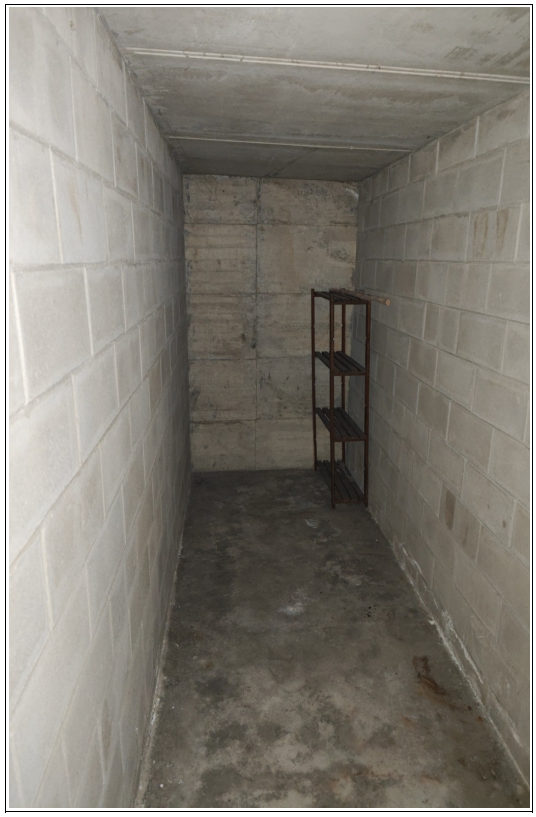
Si accede al locale dal disimpegno comune interrato che distribuisce le cantine del fabbricato, caratterizzato da pareti in blocchi di calcestruzzo faccia a vista, pavimento in battuto di cemento, solaio predalles ed impianti tecnologici a vista a soffitto (tubazioni, canalizzazioni e corpo illuminante); le singole cantine risultano delimitate da pareti in muratura e chiuse da porte in lamiera con serratura.

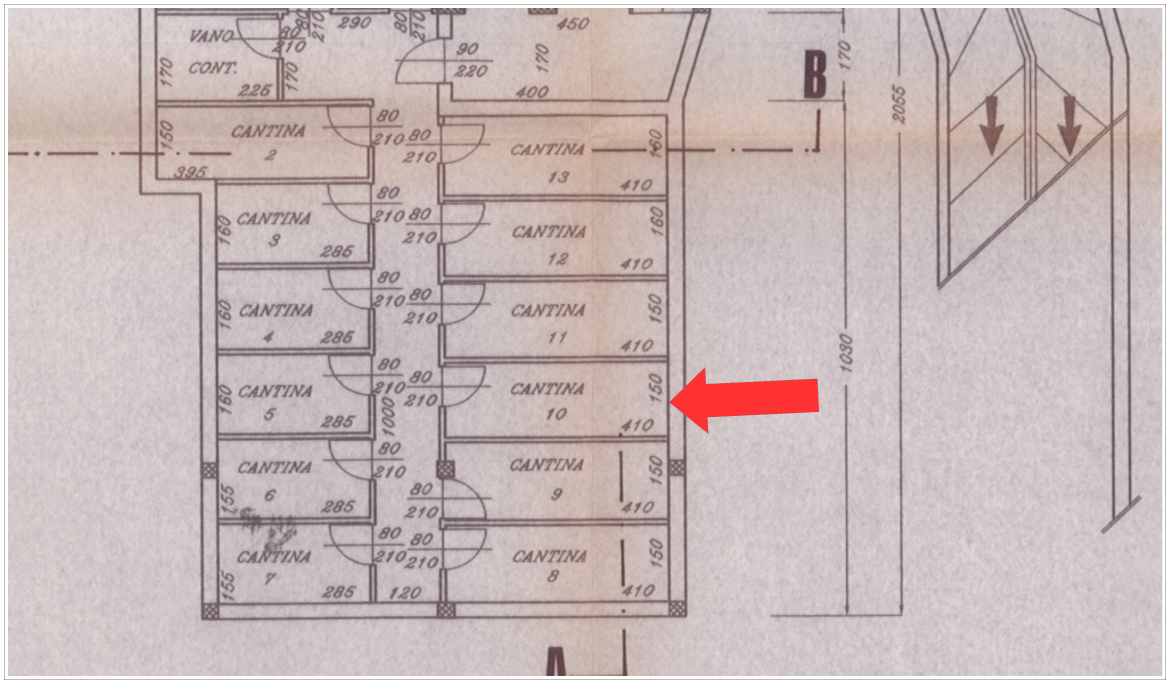
Il vano cantina ha forma rettangolare allungata, con dimensioni nette interne di ml 4,13 × 1,50, per una superficie netta calpestabile di mq 6,20, sostanzialmente coerente con la consistenza catastale dichiarata di 6 mq. Presenta pareti perimetrali in blocchi di calcestruzzo faccia a vista e parete di fondo in calcestruzzo gettato in opera, non intonacate; soffitto costituito dall'intradosso del solaio in c.a. faccia a vista; pavimento in battuto di cemento lisciato, in assenza di aperture finestrate e di impianti propri interni.

Il locale si presenta allo stato grezzo, coerente con la destinazione di cantina/deposito, in normale stato di conservazione.



E' VIETATO




VANO
CONT.
CANTINA 2
CANTINA 3
CANTINA 4
CANTINA 5
CANTINA 6
CANTINA 7
CANTINA 8
CANTINA 9
CANTINA 10
CANTINA 11
CANTINA 12
CANTINA 13
B
A
2055
1030

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	7,00	x	100%	=	7,00
Totale:	**7,00**				**7,00**

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 1.089 €/m², medio 1.250 €/m², massimo 1.412 €/m²;
Banca dati delle quotazioni O.M.I. (Agenzia delle Entrate), 2º semestre 2025, abitazioni civili in stato normale: da 1.200€/m² a 1.500€/m²;
Listino prezzi C.C.I.A.A. di Varese — unità abitative abitabili in buono stato: da 900€/m² a 1.450€/m².

Assumendo i valori centrali delle tre fonti (Borsino 1.250 €/m²; O.M.I. valore medio 1.350 €/m²; C.C.I.A.A. valore medio 1.175 €/m²), la media restituisce un valore unitario abitativo di circa 1.258,33 €/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 314,58 €/m². Applicato alla superficie commerciale di 7,00 m², il valore di mercato è di € 2.002,06, arrotondato a € 2.000,00.

Valore unitario abitativo medio (media OMI – Borsino – C.C.I.A.A.)	Valore
Coefficiente di commercialità cantina (25%)	314,58€/m²
Valore lordo (314,58€/m² × 7,00 m²)	€ 2.002,06
Valore di mercato – arrotondato	**€ 2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.000,00**

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 89	7,00	7,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
				€ 2.000,00	**€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.000,00**

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: **€ 2.000,00**

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 **€ 2.000,00**

data 25/06/2026

il tecnico incaricato
Arch. Stefano Arcari