TRIBUNALE ORDINARIO
BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

16/2025 – LOTTO 11

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 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Cantina** in Comune di Tradate (VA), Via Montecassino s.n.c., 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 piano primo interrato (S1).

Identificazione catastale:

- foglio 11, particella 7057, subalterno 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 7,00 mq, superficie catastale 9 mq, rendita € 14,10, indirizzo catastale: Via Montecassino n. SNC, 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 del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie. Mappali terreni correlati: Codice Comune L319, foglio 9, particella 7057.

Coerenze partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario: corridoio comune (sub 2), box autorimessa di altra proprietà (sub 27) terrapieno su due lati, cantina di altra proprietà (sub 8).

Il complesso residenziale denominato “Residenza Theodorus” (Via Montecassino) si compone di due palazzine residenziali plurifamiliari, con piano interrato destinato a cantine e autorimesse; edificazione ultimata nell'anno 2007/2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**9,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**00,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 2.300,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 2.300,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	**€ 2.300,00**
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 Varese del 20/12/2019 (Reg. gen. 23171, Reg. part. 3837, presentazione n. 10), 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.

Ipoteca **giudiziale** — iscrizione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese del 07/05/2021 (Reg. gen. 9186, Reg. part. 1384, presentazione n. 13), in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 01/02/2021 (rep. 5317), per un capitale di € 384.907,47.

Entrambe le ipoteche sono iscritte cumulativamente su una pluralità di beni del compendio e gravano sulla presente cantina per l'intero (1/1). Si rilevano successive annotazioni di restrizione di beni (n. 3097/2022 e n. 3235/2023).
La verifica delle formalità attesta la presenza dell'annotazione di risoluzione del trust (n. 1603 del 06/10/2025). Non si riportano a carico del bene altre iscrizioni ipotecarie attive.

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:

L'amministratore del Condominio, interpellato dallo scrivente CTU, ha fornito le seguenti informazioni:
a) Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: € 45,00 – € 50,00,

b) Spese straordinarie già deliberate con rate non ancora scadute: € 165,74 (lavori di rifacimento frontali dei balconi e installazione linee vita);
c) Spese condominiali scadute e non pagate nei due anni anteriori alla data della perizia: € 66,99;
d) Cause in corso: nessuna, alla data odierna;
e) Millesimi di proprietà: 1,210.

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 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 Varese il 13/11/2023 al n. 16107 di registro particolare (registro generale n. 22438);

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. 64679/18372), trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese il 16/12/2008 ai nn. 26690/16859, per acquisto da ERIF TRADATE S.R.L.;

ERIF TRADATE S.R.L., quale società costruttrice del complesso, con costituzione delle unità al Catasto Fabbricati in data 26/10/2006.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE

l complesso è stato edificato in forza della Pratica Edilizia n. 270/04 per "Nuova costruzione n. 2 palazzine residenziali" e successiva pratica 336/04 per opere di urbanizzazione, con Variante alla P.E. 270/04 n. 322/06.
Il Certificato di Agibilità è stato regolarmente rilasciato dal Comune di Tradate – Settore Edilizia Privata, in data

14/03/2008 (Prot. 5136). Sulla base della documentazione esaminata, la conformità edilizia e urbanistica del bene risulta regolare.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Tradate è dotato di P.G.T. vigente, costituito da Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole, da ultimo modificato con Variante per "Correzione di errori materiali o rettifica ex art. 13, comma 14bis, l.r. 12/2005" in vigore dal 24/07/2025.

Dall'analisi del Piano delle Regole, l'area in cui è inserito il complesso residenziale ricade negli Ambiti di completamento 3. Si tratta di ambiti prevalentemente residenziali all'interno del tessuto urbano consolidato, in cui convivono funzioni non residenziali.

Per tale ambito il Piano stabilisce come modalità di attuazione l'intervento edilizio diretto. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale (sono non ammissibili attività artigianali, produttive e agricole, mentre sono ammesse con limitazioni al piano terra le attività commerciali di vicinato, artigianato di servizio, ricreativo/sociale).

Per gli edifici esistenti le Norme prevedono che siano ammessi interventi di ristrutturazione e anche di sostituzione edilizia, nei limiti della volumetria esistente; la ricostruzione è consentita anche mantenendo i distacchi dai confini e dai fabbricati come preesistenti.

Trattandosi di edificio esistente legittimamente assentito e agibile, tali 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 TRADATA VIA MONTECASSINO SNC

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

Cantina in Comune di Tradate (VA), Via Montecassino s.n.c., 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 piano primo interrato (S1).

Identificazione catastale:

- foglio 11, particella 7057, subalterno 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 7,00 mq, superficie catastale 9 mq, rendita € 14,10, indirizzo catastale: Via Montecassino n. SNC, 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 del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie. Mappali terreni correlati: Codice Comune L319, foglio 9, particella 7057.

Coerenze partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario: corridoio comune (sub 2), box autorimessa di altra proprietà (sub 27) terrapieno su due lati, cantina di altra proprietà (sub 8).

Il complesso residenziale denominato "Residenza Theodorus" (Via Montecassino) si compone di due palazzine residenziali plurifamiliari, con piano interrato destinato a cantine e autorimesse; edificazione ultimata nell'anno 2007/2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

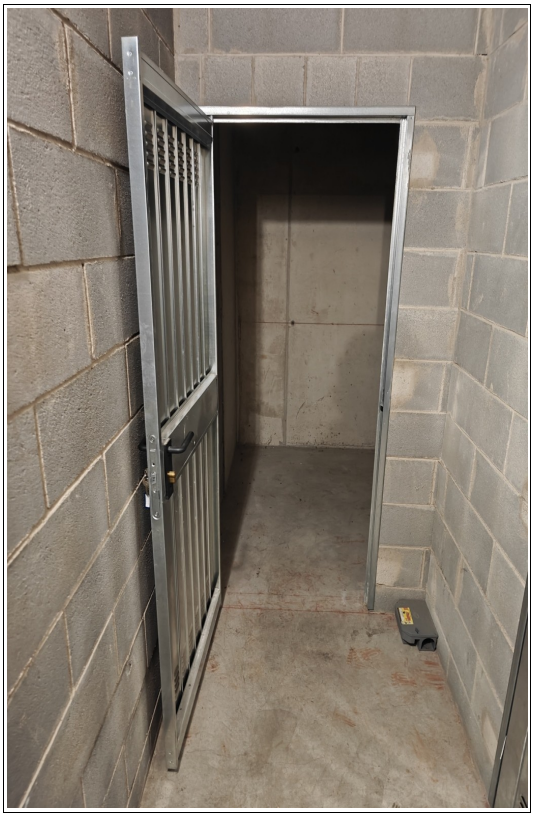
Il bene è ubicato in Comune di Tradate (VA), nella frazione di Abbiate Guazzone, in zona a destinazione prevalentemente residenziale. Il contesto è caratterizzato da edilizia condominiale di recente costruzione, all'interno del tessuto urbano consolidato (Ambito di completamento) ben servito dai servizi cittadini, nelle immediate vicinanze del grande centro commerciale Centradate. La cantina fa parte del complesso residenziale "Residenza Theodorus".

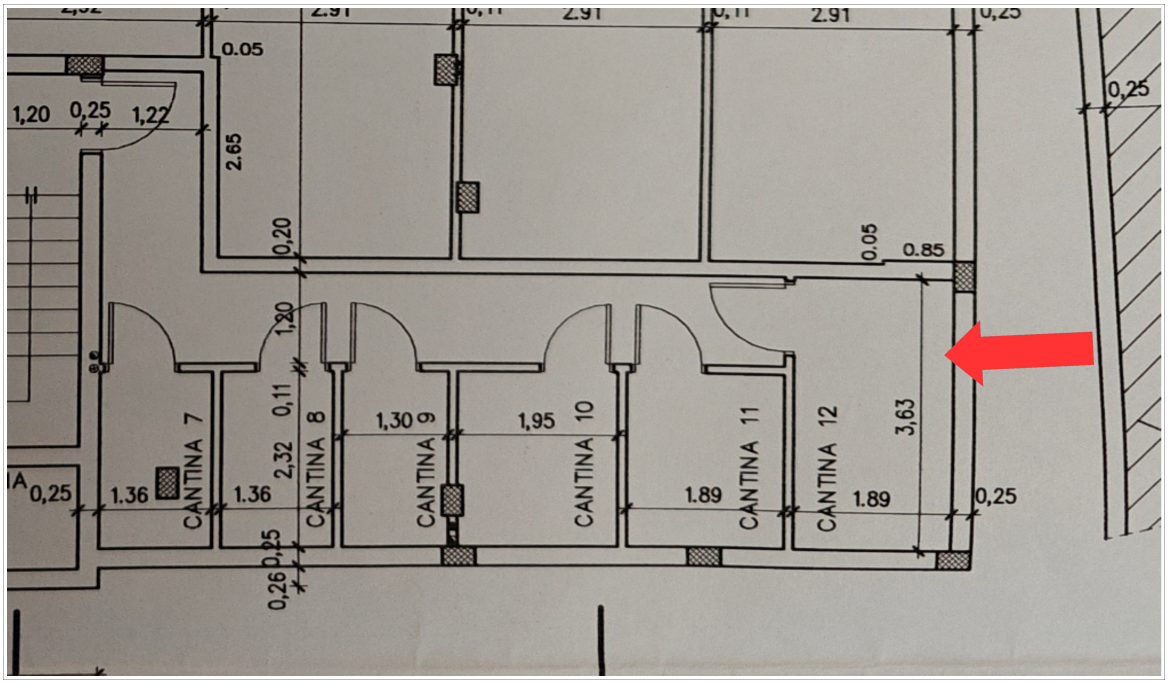
DESCRIZIONE SOMMARIA:

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 soffitto/parete. L'accesso al vano avviene da detto corridoio per mezzo di porta in lamiera metallica zincata, 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 e i tramezzi divisori sono in calcestruzzo armato e in blocchi di calcestruzzo a vista, non intonacate; il pavimento è in massetto cementizio grezzo, privo di pavimentazione di finitura. L'impianto elettrico è assente. Le misure interne sono 1,91m x 3,64m (area netta 6,95mq). Le minime differenze riscontrate tra stato di fatto e progetto rientrano nelle tolleranze costruttive.

PIANO INTERRATO
28
29
30
31
2
20
21
22
23
24
25
26
27
2
2
2
2
16
17
15
4
11
18
2
14
10
7
9
8
19





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	9,00	x	100%	=	9,00
Totale:	**9,00**				**9,00**

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 852€/m², medio 995€/m², massimo 1.137€/m²;
Banca dati delle quotazioni O.M.I. (Agenzia delle Entrate), abitazioni civili in stato normale: da 960€/m² a 1.250€/m²;
Listino prezzi C.C.I.A.A. di Varese — unità abitative abitabili in buono stato: da 800,00€/m² a 1.100,00€/m².

Assumendo i valori centrali delle tre fonti (Borsino 995€/m²; O.M.I. valore medio 1.105€/m²; C.C.I.A.A. valore medio 950€/m²), la media restituisce un valore unitario abitativo di circa 1.017€/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 254,25€/m². Applicato alla superficie commerciale di 9,00 m², il valore di mercato è di € 2.288,25, arrotondato a € 2.300,00.

Valore unitario abitativo medio (media OMI – Borsino – C.C.I.A.A.)	Valore
Coefficiente di commercialità cantina (25%)	254,25€/m²
Valore lordo (314,58€/m² × 8,00 m²)	€ 2.288,25
Valore di mercato – arrotondato	**€ 2.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.300,00**

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 19	9,00	9,00	€ 2.300,00	€ 2.300,00
				€ 2.300,00	**€ 2.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.300,00**

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:	**€ 2.300,00**
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	**€ 2.300,00**

data 25/06/2026

il tecnico incaricato
Arch. Stefano Arcari