



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

16/2025 – LOTTO 13

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 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Posto auto scoperto** in Comune di Parabiago (MI), Via delle Viole, della superficie commerciale di 15,00 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato (S1).

Identificazione catastale:

- foglio 12, particella 1625, subalterno 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15,00 mq, superficie catastale 15,00 mq, rendita € 24,79, indirizzo catastale: Via delle Viole 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 atto di retrocessione del 24/09/2025 (voltura n. 8502.1/2026, pratica n. MI0127204 in atti dal 09/02/2026). Mappali terreni correlati: Codice G324, foglio 12, particella 1625.

Coerenze partendo da nord-est e proseguendo in senso orario: corsello a cielo aperto / spazio di manovra comune sub 1, terrapieno confinante con strada pubblica Via Gerolamo Carrera ed infine terrapieno confinante con altra proprietà (mappale 1631)

L'intero complesso di Via delle Viole si compone di un fabbricato residenziale plurifamiliare di otto appartamenti su due piani fuori terra, con sette box auto, cantine e un posto auto; il piano seminterrato è destinato ad autorimesse e accessori. Edificazione ultimata, con agibilità efficace, dall'anno 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 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:	€ 2.400,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 2.400,00
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 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 (Busto Arsizio) 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; il posto auto in oggetto (sub 17) permane tra i beni gravati.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare – trascrizione del 03/11/2020 (Reg. part. 78086, Reg. gen. 122857), in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario (rep. 3463 del 15/09/2020), su istanza dello Studio Legale Avv. Paolo Cerri di Saronno, a favore di INVITER S.r.l. (Milano, C.F. 12621100150) e contro ONE S.r.l. in liquidazione, per la quota di 1/1. Alla trascrizione sono seguite otto annotazioni di restrizione di beni (2021–2024) relative ad altri immobili del compendio; il posto auto in oggetto (sub 17) permane tra i beni pignorati.

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 “Delle Viole” (Via delle Viole n. 29, Parabiago), C.F. 92027940151, amministrato dal Geom. Andrea Cola.

Al posto auto è attribuita una quota di circa 2,8 millesimi della tabella di proprietà condominiale. In base al rendiconto della gestione 2023/2024 e al preventivo 2025, le spese ordinarie di competenza del posto auto sono di importo

modesto; sul bene grava un debito condominiale pregresso di importo esiguo (€ 36,69 circa).

Risulta agli atti una deliberazione dell'assemblea del 15/05/2025 con cui, a maggioranza e in assenza della società proprietaria, è stato disposto che il posto auto (indicato come "ERIF") sia mantenuto libero. Tale deliberazione non incide sulla natura del bene, che permane unità immobiliare autonoma di proprietà esclusiva, né è opponibile al proprietario e ai suoi aventi causa, non rientrando nelle competenze assembleari la limitazione del godimento della proprietà esclusiva dei singoli condòmini. Si invita comunque l'acquirente a verificare il regolamento condominiale e l'eventuale interferenza funzionale dello stallo con il corsello comune, che alla data del sopralluogo non pareva interferire con l'uso del corsello comune.

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 delle Entrate – 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.

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., già IMMOBILIARE MILANESE S.r.l.), cod. fisc. 07954540154, divenuta proprietaria per effetto della fusione per incorporazione della società costruttrice LA VISCONTEA IMMOBILIARE S.r.l., perfezionata con atto del 22/09/2008 (Notaio Filippo Laurini, rep. 33702), trascritto il 30/09/2008, e dei successivi mutamenti di denominazione sociale;

LA VISCONTEA IMMOBILIARE S.R.L., con sede in Legnano (MI), cod. fisc. 09789440154, società costruttrice del complesso, con costituzione delle unità immobiliari al Catasto Fabbricati in data 21/03/2001; detta società aveva a sua volta acquistato l'area di sedime con atto di compravendita del 01/06/1998 (Notaio Francesco Ruta di Cantù, rep. 87389), trascritto il 24/06/1998 al n. 36174 di registro particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Il complesso di Via delle Viole è stato edificato dalla società LA VISCONTEA IMMOBILIARE S.r.l. in forza della concessione edilizia di cui alla Pratica Edilizia n. 33/1998 del Comune di Parabiago. Si tratta di un fabbricato residenziale plurifamiliare composto da otto appartamenti su due piani fuori terra, sette box auto, cantine e un posto auto, con piano seminterrato destinato ad autorimesse e accessori.

L'agibilità del fabbricato è stata attestata, su istanza del 2002 del legale rappresentante della società costruttrice, per formazione del silenzio-assenso ai sensi della normativa allora vigente, con decorrenza dal 05/06/2003 (atto del Comune di Parabiago del 25/09/2003).

Quanto al posto auto oggetto di valutazione, si rinvia al successivo punto 8 per la difformità rilevata rispetto al progetto assentito (posto auto previsto come coperto e realizzato scoperto) e per la relativa regolarizzazione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Parabiago è dotato di P.G.T. vigente, costituito dalla Variante Generale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 25/11/2020, divenuta efficace il 27 gennaio 2021 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L. n. 4 del 27/01/2021), con la quale ha perso efficacia il previgente P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 19/12/2012. Con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 29/03/2021 (B.U.R.L. serie Avvisi e concorsi n. 19 del 12/05/2021) sono state approvate, ai sensi dell'art. 13, comma 14-bis, della L.R. Lombardia n. 12/2005, le correzioni di errori materiali, rettifiche e interpretazioni autentiche degli atti di P.G.T., non costituenti variante. Si dà altresì atto che è in corso di formazione una nuova Variante Generale del P.G.T., adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 23/10/2025, allo stato non ancora efficace, le cui misure di salvaguardia non incidono comunque sull'edificio esistente legittimamente assentito.

Dall'analisi del P.G.T. vigente, il complesso residenziale in cui è inserito il posto auto ricade nel territorio urbano consolidato, in zona di tessuto consolidato a medio-bassa densità, codice "UT R2B – Tessuto di recente impianto prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia", disciplinata dall'art. 20 delle Norme di Attuazione,

Trattandosi di edificio esistente legittimamente assentito e agibile (agibilità con decorrenza dal 05/06/2003, attestata ai sensi della normativa allora vigente), 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 E CATASTALE

Dal raffronto tra il progetto assentito (Pratica Edilizia n. 33/1998, fabbricato agibile dal 05/06/2003) e lo stato di fatto, il posto auto risulta originariamente previsto in progetto come posto auto coperto, dotato di una struttura di copertura sorretta da quattro pilastri. La natura e i materiali di tali elementi non sono indicati nelle tavole di progetto, sicché non è

desumibile l'intento progettuale quanto alla tipologia costruttiva della copertura.

Allo stato di fatto la copertura non risulta realizzata: il corsello a cielo aperto in corrispondenza del quale era prevista la copertura è libero, sicché il bene si presenta, di fatto, come posto auto scoperto. La medesima difformità si riflette sul dato catastale, posto che la planimetria depositata rappresenta graficamente il posto auto come coperto, in difformità rispetto allo stato di fatto scoperto.

Si riscontra una variazione in difetto rispetto al progetto: mancata realizzazione di un manufatto assentito e non comporta incremento di superficie, di volume o di carico urbanistico. Per la sua regolarizzazione, nel quadro del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, come modificato dal D.L. 29 maggio 2024 n. 69 (conv. con modif. dalla L. 24 luglio 2024 n. 105, "Salva Casa"), si assume prudenzialmente:

- (a) la presentazione, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Parabiago, di una CILA/SCIA in sanatoria a copertura della difformità, con versamento della relativa oblazione;
- (b) il contestuale aggiornamento catastale (DOCFA) della planimetria del sub 17, per riallineare la rappresentazione grafica allo stato di fatto.

L'esatto inquadramento del titolo in sanatoria sarà definito dal tecnico incaricato in sede di accesso agli atti.

Quadro dei costi di regolarizzazione:

Pratica edilizia in sanatoria (CILA/SCIA in sanatoria), comprensiva di spese tecniche e oblazione € 2.000,00

Aggiornamento catastale (DOCFA – esatta rappresentazione grafica del sub 17), comprensivo di spese tecniche e tributi € 500,00

TOTALE costi di regolarizzazione € 2.500,00.

Si raccomanda ai potenziali acquirenti, prima di formulare un'offerta in sede d'asta, di incaricare un proprio tecnico di fiducia abilitato affinché verifichi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Parabiago la percorribilità e i costi effettivi della procedura di sanatoria applicabile, comprensivi di oblazione, onorari professionali e aggiornamento catastale.

8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA: ---

8.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ---

BENI INPARABIAGO VIA DELE ROSE SNC

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto scoperto in Comune di Parabiago (MI), Via delle Viole, della superficie commerciale di 15,00 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato (S1).

Identificazione catastale:

- foglio 12, particella 1625, subalterno 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15,00 mq, superficie catastale 15,00 mq, rendita € 24,79, indirizzo catastale: Via delle Viole 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 atto di retrocessione del 24/09/2025 (voltura n. 8502.1/2026, pratica n. MI0127204 in atti dal 09/02/2026). Mappali terreni correlati: Codice G324, foglio 12, particella 1625.

Coerenze partendo da nord-est e proseguendo in senso orario: corsello a cielo aperto / spazio di manovra comune sub 1, terrapieno confinante con strada pubblica Via Gerolamo Carrera ed infine terrapieno confinante con altra proprietà (mappale 1631)

L'intero complesso di Via delle Viole si compone di un fabbricato residenziale plurifamiliare di otto appartamenti su due piani fuori terra, con sette box auto, cantine e un posto auto; il piano seminterrato è destinato ad autorimesse e accessori. Edificazione ultimata, con agibilità efficace, dall'anno 2003.

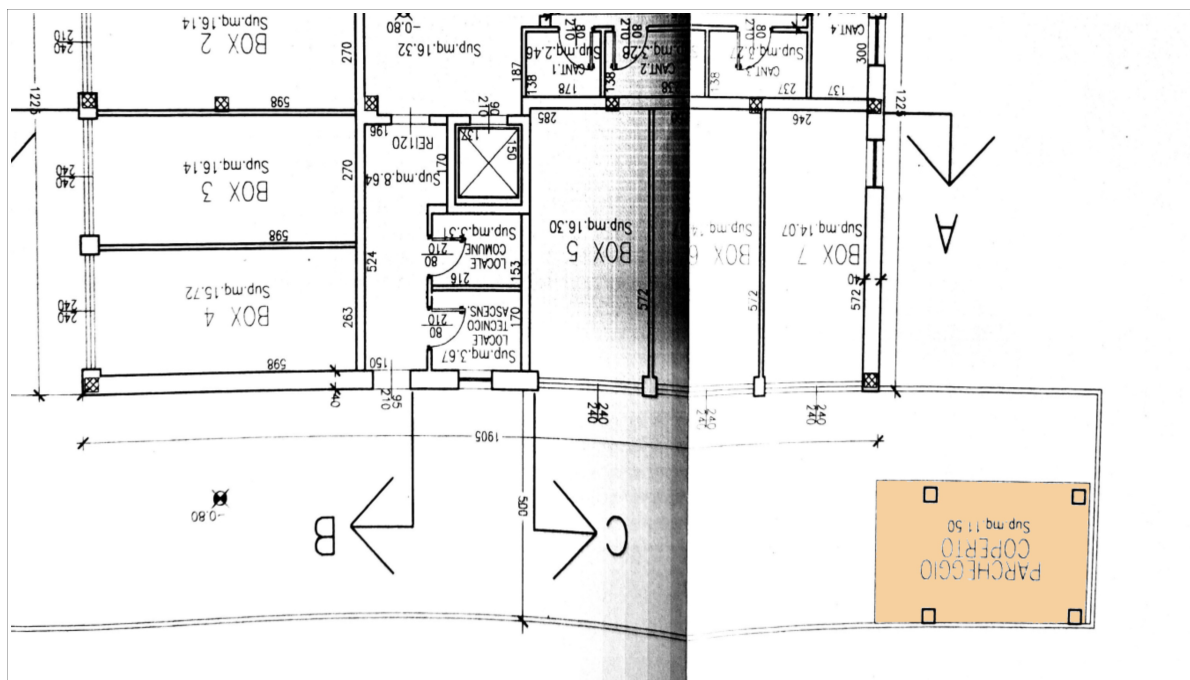
DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in Comune di Parabiago (MI), in zona a destinazione prevalentemente residenziale, in contesto di edilizia condominiale di media densità, con servizi di prossimità e rete viaria di collegamento con il centro cittadino e con le principali direttrici del territorio dell'alto milanese. Il posto auto fa parte del complesso residenziale di Via delle Viole, dotato di area cortilizia comune con corsello carrabile al piano seminterrato.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Il posto auto è ricavato nel corsello a cielo aperto di pertinenza condominiale di accesso ai box del piano interrato, realizzato con ampie lastre di cemento. Il pavimento si presenta piuttosto vissuto. Lungo l'asse centrale del corsello sono inserite diverse caditorie per il deflusso delle acque piovane.

L'area è delimitata su un lato da un lungo e massiccio muro di contenimento in cemento armato a vista. Il muro mostra i segni del tempo e dell'esposizione alle intemperie con visibili striature scure verticali dovute allo scolo dell'acqua e tracce di muschio/umidità, specialmente verso la base. Alla sommità del muro corre una fitta e curata siepe che funge da divisorio visivo con la proprietà confinante.



Da stralcio tavola di progetto piano interrato, 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	15,00	x 100% =	15,00
Totale:	15,00		15,00

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 (15 m²).

Fonti di mercato consultate:

Borsino Immobiliare – quotazioni parcheggi scoperti, zona di Parabiago: valore minimo 267€/m ² , medio 329€/m ² , massimo 391€/m ² ;
Banca dati delle quotazioni O.M.I. (Agenzia delle Entrate): non riporta valori specifici per i posti auto scoperti;
Listino C.C.I.A.A. di Milano Monza Brianza Lodi (www.piuprezzi.it): non riporta quotazioni specifiche per i posti auto.

In assenza di quotazioni O.M.I. e C.C.I.A.A. per la tipologia, si assume il valore medio del Borsino Immobiliare. Rapportando tale valore alla consistenza di 15 m²: $329€/m^2 \times 15 m^2 = € 4.935$, arrotondato a € 4.900.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 4.900,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.900,00

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	15,00	0,00	€ 4.900,00	€ 4.900,00
				€ 4.900,00	€ 4.900,00

Spese di adeguamento e di regolarizzazione delle difformità Si veda capitolo 8, paragrafo 8.1 **-€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.400,00**

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: **€ 2.400,00**

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 **€ 2.400,00**

data 25/06/2026

il tecnico incaricato

Arch. Stefano Arcari