



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

16/2025 – LOTTO 14

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 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Terreno agricolo non edificabile (bosco / incolto)** in Comune di Castellanza (VA) vicinanze via Vittorio Veneto angolo via A. Da Giussano, della superficie commerciale di 1.785,00 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 3, particella 144 (catasto terreni), qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 17 a 85 ca (1.785 m²), reddito dominicale € 13,83, reddito agrario € 12,91 intestato a ONE s.r.l. in liquidazione sede in Milano, cod. fisc. 07954540154, proprietaria per 1/1, derivante da riordino fondiario del 02/11/2021 pratica n. VA0122969 in atti dal 02/11/2021 da rilievo aerofotogrammetrico (n. 25682.1/2021).

Nota: il mappale deriva dall'accorpamento/riordino del precedente Foglio 2 mappale 144 (soppresso il 02/11/2021), che recava la superficie catastale storica di 20 are (2.000 m²). A seguito del riordino fondiario da rilievo aerofotogrammetrico la superficie catastale attuale risulta pari a 17 a 85 ca (1.785 m²), assunta a base della presente stima.

Coerenze partendo da nord e proseguendo in senso orario: strada vicinale, mappali 148, 2303 e 492; accesso e scarico dalla strada vicinale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.785,00 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:	€ 17.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 17.000,00
Data della valutazione:	25/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In occasione del sopralluogo dello scrivente il terreno è risultato libero da persone e cose: non recintato, non coltivato, allo stato di bosco/incolto con vegetazione spontanea (alberature d'alto fusto e ceduo, arbusti e rovi) e attraversato da un sentiero battuto. Non sono presenti fabbricati, manufatti, recinzioni né allacciamenti a pubblici servizi.

Quanto alla conduzione agraria, il contratto di affitto a favore dell'“Azienda Agricola Battilana di Ungarelli Antonella e C. S.S.” citato nell'atto di provenienza del 2007 risulta avere avuto scadenza al 10/11/2011

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 sul presente terreno 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 2, particella 144), anteriore al riordino fondiario del 02/11/2021; l'ispezione ipotecaria per immobile sull'identificativo attuale (foglio 3) non la evidenzia, riportando la sola annotazione di risoluzione del trust. La verifica delle formalità è stata pertanto condotta sull'ispezione per immobile relativa al previgente foglio 2.

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:

Accesso esclusivamente da strada vicinale; assenza di urbanizzazioni e di allacciamenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il bene appartiene a ONE S.R.L. in liquidazione (C.F. 07954540154), per la quota di 1/1, per effetto della risoluzione del Trust già costituito: atto Notaio Trimarchi Giuseppe Antonio Michele rep. 31119/14292 del 24/09/2025, annotazione di risoluzione Reg. Gen. 142313 / Reg. Part. 13972 del 10/10/2025, riferita alla trascrizione Reg. Gen. 156889 / Reg. Part. 109725 del 20/11/2023.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

La società debitrice (già ERIF-ONE S.R.L., già IMMOBILIARE MILANESE S.R.L.) acquistò il bene per compravendita dall'Istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Milano con atto Notaio Gavosto Franco rep. 63430/17347 del 19/12/2007, trascritto a Milano 2 il 15/01/2008 (Reg. Gen. 5302 / Reg. Part. 3098), per il prezzo di € 22.000,00. Sono seguiti i mutamenti di denominazione (da Immobiliare Milanese ad ERIF-ONE nel 2008; da ERIF-ONE a ONE nel 2018) e le successive vicende sociali, fino alla dotazione in trust del 2023 e alla relativa risoluzione del 2025 sopra richiamate.

Il bene era pervenuto all'Ente ecclesiastico ai sensi dell'art. 28 della L. 222/1985 (devoluzione ad enti ecclesiastici), con formalità trascritte nel 1989 e rettifica del 2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE

NESSUNA. Trattasi di terreno inedificato, privo di costruzioni e di manufatti; non risultano titoli edilizi né pratiche edilizie a esso riferiti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Castellanza – approvato con deliberazione di C.C. n. 9 del 19/03/2010 e successive varianti, da ultimo C.C. n. 12 dell' 08/04/2025 – il mappale ricade in:

“Ambito esterno al tessuto consolidato – Aree destinate all’esercizio dell’attività agricola – Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche”; soggetto a zone boscate (D.Lgs. 42/2004); ricompreso in superficie boscata dal PIF della Provincia di Varese (L.R. 31/2008, art. 43); in ambito PTCP *“aree di ricarica degli acquiferi profondi”* e *“aree di riserva provinciale”* (art. 95); fattibilità geologica classe 2D.

Nel previgente P.R.G. il mappale era classificato *“parte Zona E2 – boschiva”* e *“parte Viabilità di progetto con previsione di percorsi ciclopeditoni principali”* (C.D.U. del 21/11/2007). Il vigente Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato dal Comune di Castellanza con prot. n. 0005567 del 02/03/2026 (su richiesta dello scrivente, prot. 2460 del 31/01/2026).

Il terreno è NON EDIFICABILE e non suscettibile di trasformazione edilizia, né di disboscamento, in ragione dei vincoli sovraordinati sopra richiamati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ---

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ---

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ---

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ---

BENI IN CASTELLANZA (VA)
TERRENO AGRICOLO NON EDIFICABILE (BOSCO / INCOLTO)
DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo non edificabile (bosco / incolto) in Comune di Castellanza (VA) vicinanze via Vittorio Veneto angolo via A. Da Giussano, della superficie commerciale di 1.785,00 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 3, particella 144 (catasto terreni), qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 17 a 85 ca (1.785 m²), reddito dominicale € 13,83, reddito agrario € 12,91 intestato a ONE s.r.l. in liquidazione sede in Milano, cod. fisc. 07954540154, proprietaria per 1/1, derivante da riordino fondiario del 02/11/2021 pratica n. VA0122969 in atti dal 02/11/2021 da rilievo aerofotogrammetrico (n. 25682.1/2021).

Nota: il mappale deriva dall'accorpamento/riordino del precedente Foglio 2 mappale 144 (soppresso il 02/11/2021), che recava la superficie catastale storica di 20 are (2.000 m²). A seguito del riordino fondiario da rilievo aerofotogrammetrico la superficie catastale attuale risulta pari a 17 a 85 ca (1.785 m²), assunta a base della presente stima.

Coerenze partendo da nord e proseguendo in senso orario: strada vicinale, mappali 148, 2303 e 492; accesso e scarico dalla strada vicinale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Castellanza si colloca nella Valle Olona, nella Pianura Varesina, in contesto fortemente urbanizzato a sud della Provincia di Varese. Il mappale nelle immediate vicinanze tra la congiunzione delle vie Vittorio Veneto e A. Da Giussano, in ambito periurbano a margine del tessuto edificato, in un comparto di aree verdi e boscate, servito da strada vicinale. Il contesto è caratterizzato da elevata pressione insediativa e buona accessibilità viabilistica (prossimità alla A8), ma il comparto è stabilmente destinato a verde/agricolo-boschivo e non trasformabile.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appezamento di forma irregolare/allungata, sostanzialmente pianeggiante, allo stato di bosco/incolto: presenza di alberature d'alto fusto e di ceduo, arbusti e fitto rovo, con un sentiero battuto che lo attraversa. Assenza di recinzioni, manufatti, opere e allacciamenti. Si rileva la presenza di vegetazione spontanea infestante e di sparsi rifiuti di abbandono. Lo stato dei luoghi è documentato dalle fotografie che seguono.



*La stradina di
accesso che
parte dalla
via
Vittorio Veneto*



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *superficie da metratura riportata in visura*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie terreno	1785,00	x 100% =	1785,00
Totale:	1785,00		1785,00

VALUTAZIONE:

Per i terreni non edificabili lo scrivente adotta la stima sintetico-comparativa su base parametrica (€/m²), ancorata ai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) determinati dalla Commissione Provinciale Espropri di Varese ai sensi dell'art. 41 del D.P.R. 327/2001, integrata dal riscontro dei prezzi di offerta di terreni analoghi nella zona.

RIFERIMENTO V.A.M.

V.A.M. Castellanza ricade nella Regione Agraria n. 6 – Pianura Varesina, la tabella V.A.M. riferita all'anno 2024 e

valevole per il 2025 (Commissione Provinciale Espropri di Varese, seduta del 07/02/2025) riporta, per il solo terreno nudo: seminativo arborato (qualità catastale del bene) 9,64 €/m².

RIFERIMENTO DI MERCATO (offerte di vendita correnti – Comune di Castellanza).

La ricognizione degli annunci immobiliari per terreni in Castellanza (fonte Immobiliare.it) restituisce cinque offerte di terreni agricoli, di superficie compresa fra 3.300 e 10.569 m², con prezzi richiesti da 9,46 a 14,71 €/m² (mediana 12,12 €/m²). Si tratta tuttavia di terreni qualificati come “agricoli” – presuntivamente coltivabili e accessibili e di prezzi di mera offerta, da ridurre per il divario domanda/offerta (sconto di trattativa).

Comparabile (ubicazione)	Sup.	Richiesta	€/m ²	Note
Castellanza, Via Gerenzano	3.400 m ²	€ 50.000	14,71	agricolo, prossimo A8
Castellanza, Via Gerenzano	3.400 m ²	€ 49.000	14,41	agricolo
Castellanza, Via lat. v.le Piemonte	3.300 m ²	€ 40.000	12,12	agricolo
Castellanza, Via Don C. Gnocchi 13	3.500 m ²	€ 40.000	11,43	agricolo
Castellanza, Via della Pace	10.569 m ²	€ 100.000	9,46	Vicinanze con il bene oggetto di stima; lotto ampio
Sintesi delle offerte – minimo ÷ massimo (mediana)				9,46 ÷ 14,71 (med. 12,12)

Il bene è catastalmente classificato “seminativo arborato cl. 1” e si presenta, allo stato di fatto rilevato in sopralluogo, allo stato di bosco/incolto da abbandono colturale, in ambito urbanisticamente non edificabile e non trasformabile. La stima oggetto del presente incarico è una stima del valore di mercato ai fini della liquidazione giudiziale, non una determinazione dell'indennità di esproprio: il criterio guida è dunque il prezzo realizzabile sul libero mercato e non il valore agronomico del soprassuolo.

In coerenza con tale criterio, si assume quale parametro di stima il Valore Agricolo Medio della qualità catastale del bene — “seminativo arborato”, 9,64 €/m² (Commissione Provinciale Espropri di Varese, tab. 2024 valevole 2025, Regione Agraria n. 6 – Pianura Varesina) — e non quello della qualità “bosco” (2,64 €/m²), per tre ordini di ragioni convergenti. In primo luogo, la qualità di diritto del fondo, risultante dagli atti catastali, è e resta “seminativo arborato”: non è intervenuta alcuna variazione colturale (tipo mappale, denuncia di cambio coltura), sicché la copertura vegetale spontanea costituisce mera condizione di fatto, contingente e reversibile, e non un classamento. In secondo luogo, il V.A.M. “bosco” è un valore espropriativo che esprime la redditività forestale del soprassuolo: grandezza inconferente in un mercato dove l'acquirente-tipo del fondo (proprietario confinante, operatore locale) non acquista per ricavarne legna, bensì per la posizione, l'attesa edificatoria di lungo periodo, la funzione di completamento o di verde privato. In terzo luogo, in contesto fortemente urbanizzato come la Pianura Varesina, il valore di scambio dei terreni non edificabili è governato dalla collocazione e non dalla copertura vegetale: assumere il V.A.M. forestale condurrebbe a una sottostima del prezzo effettivamente realizzabile, in danno della massa dei creditori.

L'adozione del parametro “seminativo” non è astratta ma trova conferma diretta nel mercato locale: il comparabile più prossimo per ubicazione — terreno di Via della Pace, di 10.569 m² in offerta a € 100.000 — esprime 9,46 €/m², valore pressoché coincidente con il V.A.M. del seminativo arborato qui adottato (9,64 €/m²). L'intera forbice delle offerte correnti in Castellanza (fonte Immobiliare.it) si colloca tra 9,46 e 14,71 €/m² (mediana 12,12). Il valore unitario assunto si pone pertanto al limite inferiore di tale forbice, risultando prudentiale rispetto ai valori mediani e massimi.

Lo stato di bosco/incolto e i vincoli sovraordinati (zona boscata, P.I.F., vincolo idrogeologico-forestale, PTCP) non

determinano un declassamento del valore di posizione, ma incidono quali fattori di costo e di minore liquidità (necessità di pulizia/ripristino, mercato di sbocco ristretto, vendita in sede coattiva): tali fattori sono recepiti, a valle, nella riduzione per vendita forzata/pronto realizzo e non nella scelta del parametro unitario.

Sviluppo della stima. $1.785 \text{ m}^2 \times 9,64 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 17.207,40$, arrotondati a € 17.000,00.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 17.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 17.000,00

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	terreno non edificabile	1.785,00	1.785,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00
				€ 17.000,00	€ 17.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.000,00
---	--------------------

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:	€ 17.000,00
--	--------------------

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	€ 17.000,00
--	--------------------

data 25/06/2026

il tecnico incaricato
Arch. Stefano Arcari