



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Marco Lualdi

CUSTODE:

G.I.V.I. srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Massimo Stefano Pinton

CF: PNTMSM69H22I819H

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA EUGENIO VILLORESI, 57

telefono: 3427492365

email: studiopinton.m@gmail.com

PEC: massimostefano.pinton@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
17/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FERNO Via trieste 13, della superficie commerciale di **210,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano primo con cantina di pertinenza posta al piano interrato. L'appartamento fa parte di un edificio composto al piano terra da un capannone artigianale. L'appartamento è ubicato sopra all'edificio produttivo, il quale ha una superficie in pianta molto maggiore rispetto all'appartamento. L'intero complesso è stato edificato nel 1964, dove l'appartamento nasceva come residenza di pertinenza del fabbricato produttivo. Il tutto è ubicato in zona centrale, a ridosso del centro storico del comune di Ferno e prospiciente su una strada provinciale 40 (Via Trieste)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4775 sub. 505 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: Via trieste, 13, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord-est: mapp 5774, 5773, 96,36 sud-est: via trieste e mapp 2792 sud-ovest: mapp 2792, 2793 nord-ovest: mapp 4775 sub 501

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2024.

A.1 **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4775 sub. 506 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 42 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste, 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: è ubicato sotto la scala di accesso del mappale 4775 sub 505

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	210,01 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	17,01 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 184.683,63
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 175.449,45

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 175.000,00

Data di conclusione della relazione: 06/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** attiva, stipulata il 25/06/2025 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 3542/2024 di repertorio, iscritta il 01/08/2025 a Milano 2 ai nn. 116023/24806, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di Condanna 283 del Tribunale di Busto Arsizio.

Importo ipoteca: 56.063,73 €.

Importo capitale: 56.063,73 €

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/05/2019 a firma di Notaio Atzori Flaviano ai nn. 12728/11587 di repertorio, iscritta il 13/05/2019 a Milano 2 ai nn. 59891/10781, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 90.000,00 €.

Importo capitale: 45.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

Riferito al mappale 4475 sub 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 30/12/2025 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 8237 di repertorio, trascritta il 22/01/2026 a Milano 2 ai nn. 6798/4652, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il mappale 4775 risulta gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale 3375 in forza di scrittura privata con sottoscrizione autentica redatta dal Notaio Vincenzo Ialenti con sede a Trezzano sul Naviglio in data 14/07/2000, rep 34/21 e trascritta alla conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 in data 10/08/2000, registro generale 82912, registro particolare 56304

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2023), con atto stipulato il 19/12/2023 a firma di Notaio Francesco Di Maio ai nn. 9105/8279 di repertorio, trascritto il 11/01/2024 a Milano 2 ai nn. 3708/2693

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/01/2000 fino al 14/02/2020), con atto stipulato il 30/01/2020 a firma di Notaio Vincenzo Ialenti ai nn. 34/21 di repertorio, trascritto il 10/08/2000 a Milano 2 ai nn. 82911/56303.

Quota riferita alla nuda proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/01/2000 fino al 14/02/2020), con atto stipulato il 30/01/2020 a firma di Notaio Vincenzo Ialenti ai nn. 34/21 di repertorio, trascritto il 10/08/2000 a Milano 2 ai nn. 82911/56303.

Quota riferita all'usufrutto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di riunione di usufrutto (dal 14/02/2020 fino al 19/12/2023), con atto stipulato il 14/02/2020 ai nn. VA0137468 di repertorio.

Riunione di Usufrutto in morte di Nerviani Paola

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **2247**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di officina riparazioni con abitazione, presentata il 07/10/1964 con il n. 2247 di protocollo, rilasciata il 21/10/1964

Concessione Edilizia N. **163/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione tettoia, presentata il 15/10/1986 con il n. 6376 di protocollo, rilasciata il 20/01/1987 con il n. 163 di protocollo

Concessione Edilizia N. **168/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di opere necessarie all'utilizzo del terrazzo, presentata il 25/11/1988 con il n. 7869 di

protocollo, rilasciata il 14/02/1990 con il n. 168 di protocollo

Concessione Edilizia N. **211/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una pensilina a sbalzo, presentata il 14/12/1977 con il n. 4511 di protocollo, rilasciata il 03/02/1978 con il n. 211 di protocollo

Accertamento Compatibilità Paesaggistica N. **13/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/03/2023 con il n. 6224 di protocollo, rilasciata il 18/12/2023 con il n. 12/2023 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **9/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 09/05/2023 con il n. 8666 di protocollo, rilasciata il 21/12/2023 con il n. 9/2023 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici:

modalità di attuazione

edilizio diretto di cui all'art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 1/3

If 0,20 mq/mq

H max 9,00 - H min 3,00

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati art. 873 e seguenti del Codice Civile

dai confini min ml. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

discoteche, locali notturni, agenzie ippiche, sale da gioco e attività similari, attività artigianali e industriali di produzione insalubri, nocive, inquinanti e moleste, aventi una superficie superiore mq 50 di SLP, e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole; sono salvaguardati gli immobili esistenti con destinazione d'uso come sopra indipendentemente dalla superficie

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole difformità nei tavolati interni

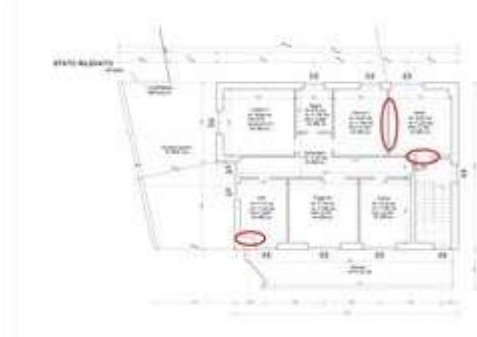
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €1.000,00
- oneri professionista: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FERNO VIA TRIESTE 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERNO Via trieste 13, della superficie commerciale di **210,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano primo con cantina di pertinenza posta al piano interrato. L'appartamento fa parte di un edificio composto al piano terra da un capannone artigianale. L'appartamento è ubicato sopra all'edificio produttivo, il quale ha una superficie in pianta molto maggiore rispetto all'appartamento. L'intero complesso è stato edificato nel 1964, dove l'appartamento nasceva come residenza di pertinenza del fabbricato produttivo. Il tutto è ubicto in zona centrale, a ridosso del centro storico del comune di Ferno e prospiciente su una strada provinciale 40 (Via Trieste)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4775 sub. 505 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: Via trieste, 13, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord-est: mapp 5774, 5773, 96,36 sud-est: via trieste e mapp 2792 sud-ovest: mapp 2792, 2793 nord-ovest: mapp 4775 sub 501

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2024.

scuola media inferiore	al di sopra della media	
spazi verde	al di sopra della media	
supermercato	al di sopra della media	
verde attrezzato	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8,1 Km	ottimo	
autobus distante 0,5 Km	al di sopra della media	
autostrada distante 8,4 km	buono	
ferrovia distante 0,5 Km	ottimo	
superstrada distante 2,5 Km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
panoramicità:	al di sopra della media	
livello di piano:	al di sopra della media	
stato di manutenzione:	buono	
luminosità:	buono	
qualità degli impianti:	buono	
qualità dei servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento posto al piano primo e ristrutturato internamente nel 2024. Si accede all'appartamento direttamente dalla provinciale 40 (Via Trieste). L'area prospiciente il fabbricato e anche la porta di ingresso dell'appartamento è un'area priva di recinzione aperta direttamente sulla strada pubblica. La porta di ingresso introduce al vano scala che permette di accedere alla cantinola posta al piano interrato e all'appartamento posto al piano primo. Qui una seconda porta di ingresso introduce all'appartamento vero proprio. Il primo locale che troviamo è un lungo corridoio che disimpegna tutti i locali dell'appartamento, ovvero tre camere, un soggiorno, un bagno e un tinello, dal quale si accede al locale cucina. Sempre dal corridoio si può accedere all'ampio terrazzo, in parte coperto. Completano l'appartamento un ampio balcone posto verso la Via Trieste

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	ottimo	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in lamiera grecata	al di sopra della media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi svizzeri	al di sopra della media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato	ottimo	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in pvc e alluminio	ottimo	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in gres porcellanato
scale: interna con rivestimento in spazzolato

buono 

ottimo 

Degli Impianti:

citofonico:

al di sopra della media 

elettrico: , la tensione è di 220V

buono 

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in pubblica

buono 

gas: con alimentazione a metano

buono 

idrico: con alimentazione in pubblica

al di sopra della media 

termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa

buono 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

al di sopra della media 

copertura: a falde costruita in legno

nella media 

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

al di sopra della media 

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato

al di sopra della media 

strutture verticali: costruite in muratura

al di sopra della media 

travi: costruite in cemento armato

al di sopra della media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

al di sopra della media 





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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	155,93	x	100 %	=	155,93
terrazzo scoperto	72,09	x	30 %	=	21,63
terrazzo coperto	58,11	x	40 %	=	23,24
balcone	30,71	x	30 %	=	9,21
Totale:	316,84				210,01



ACCESSORI:

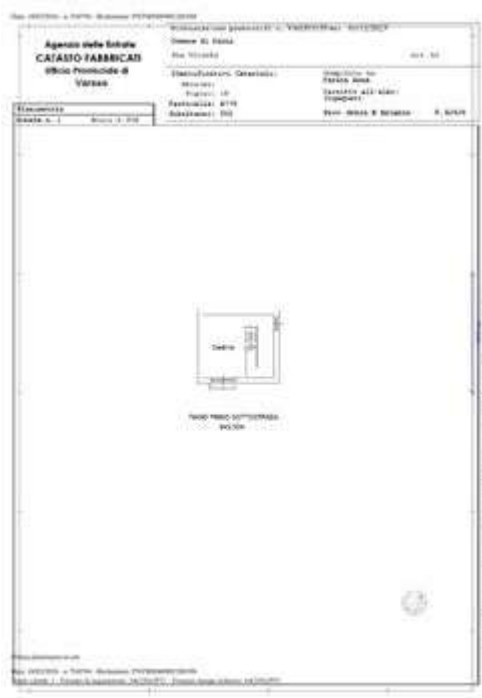
cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4775 sub. 506 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 42 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste, 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: è ubicato sotto la scala di accesso del mappale 4775 sub 505

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	42,52	x	40 %	=	17,01
Totale:	42,52				17,01

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/04/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale via Giacomo Matteotti 49, Centro, Ferno

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.062,99 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/04/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale via Sette Cantoni 33/2, San Macario, Ferno

Superfici principali e secondarie: 169

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 562,13 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/04/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale via Vecchia Fornace 13, Centro, Ferno

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo: 275.000,00 pari a 2.217,74 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/04/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale via Leonardo da Vinci, Centro, Ferno

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili, valutato altresì il più probabile corrispettivo venale oggi realizzabile sul mercato, con una diligente vendita dell'immobile in oggetto e tenuto conto dello stato di manutenzione del bene immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	210,01	x	900,00	=	189.009,00
Valore superficie accessori:	17,01	x	900,00	=	15.309,00
					204.318,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 204.318,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 204.318,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ferno, agenzie: Ferno - Lonate Pozzolo, osservatori del mercato immobiliare Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	210,01	17,01	204.318,00	204.318,00
				204.318,00 €	204.318,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Computo metrico estimativo delle opere da eseguire per eliminare le problematiche di infiltrazione presenti sulla soletta del passaggio/magazzino , di cui alla condanna della debitrice eseguita all'obbligo di FACERE, di cui alla sentenza 784/2025	-17.434,37
	17.434,37 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 184.683,63**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore **€. 9.234,18**

di realizzo):

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 175.449,45**

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 del valore finale: **€. 449,45**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 175.000,00**

data 06/06/2026

il tecnico incaricato
Massimo Stefano Pinton