



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## PROCEDURE CONCORSUALI

### 2/2021

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia FANTIN

CUSTODE:

Rag. Enzo BUCCI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Maurizio CERANA**

CF:CRNMRZ68S22D286E

con studio in SEREGNO (MB) Piazza Risorgimento 1/A

telefono: 0362330247

email: mail@studioexnovo.com

PEC: maurizio.cerana@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCURSUALI NUOVO RITO  
FALLIMENTARE 2/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**AREA A VERDE** a ARSAGO SEPRIO Via Enrico Fermi 8, della superficie commerciale di **580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 11190** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 580,00 mq, indirizzo catastale: Via Enrico Fermi, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 10792, 10796, 10800 ad est: Mapp. 10800, 10600, 10601 a sud: Mapp. 11010 ad ovest: Mapp. 11010, 10792

Il terreno presenta , un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente a verde,

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>580,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 20.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 20.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>11/02/2026</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**, stipulata il 04/01/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2 di repertorio, trascritta il 01/08/2025 a Milano 2 ai nn. 115969/79885, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario. La formalità è riferita solamente a Arsago seprio, Fg. 16 Mapp. 11190

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

in forza di atto di compravendita del 07.02.2005 rep. 51616 racc. 16458 a firma del Notaio Giovanni Picone, registrato a Monza 1 il 07.02.2005 al n. 1075 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 08.02.2005 ai nn. 15684/7915 - 15685/7916 - 15686/7917.

Riferito a:

Arsago Seprio, Fg. 17 (Foglio logico 9) mappale 10788 (già mappale 3162/b)

Arsago Seprio, Fg. 17 (Foglio logico 9) mappale 10790 (già mappale 3161/b)

Arsago Seprio, Fg. 17 (Foglio logico 9) mappale 10782 (già mappale 3165/b)

Arsago Seprio, Fg. 17 (Foglio logico 9) mappale 10784 (già mappale 3164/b)

Arsago Seprio, Fg. 17 (Foglio logico 9) mappale 10786 (già mappale 3163/b)

Arsago Seprio, Fg. 17 (Foglio logico 9) mappale 10780 (già mappale 3177/b)

Patti indicati in atti.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

in forza di atto di compravendita del 04.03.2005 rep. 51793 racc. 16604 a firma del Notaio Giovanni Picone, registrato a Monza 1 il 10.03.2005 al n. 2380 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 11.03.2005 ai nn. 33700/6815 - 33702/16817 - 33703/16818 - 33704/16819 - 33705/16820

Riferito a:

Arsago Seprio, Fg. 17 (Foglio logico 9) mappale 10797 (già mappale 3159/b)  
Arsago Seprio, Fg. 17 (Foglio logico 9) mappale 10798 (già mappale 3159/b)  
Arsago Seprio, Fg. 17 (Foglio logico 9) mappale 10799 (già mappale 3159/d)  
Arsago Seprio, Fg. 17 (Foglio logico 9) mappale 10802 (già mappale 10213/a)  
Arsago Seprio, Fg. 17 (Foglio logico 9) mappale 10801 (già mappale 10599/b)  
Arsago Seprio, Fg. 17 (Foglio logico 9) mappale 10804 (già mappale 10229/a)  
Arsago Seprio, Fg. 17 (Foglio logico 9) mappale 10807 (già mappale 4205/a)  
Arsago Seprio, Fg. 17 (Foglio logico 9) mappale 10793 (già mappale 3160/b)  
Arsago Seprio, Fg. 17 (Foglio logico 9) mappale 10749 (già mappale 3160/c)  
Arsago Seprio, Fg. 17 (Foglio logico 9) mappale 10795 (già mappale 3160/d)

Patti indicati in atti.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - CDU-N.24/2025 DEL 02.10.2025**

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTA l'istanza presentata dal Sig. Cerana Maurizio (C.F. CRNMRZ68S22D286E), registrata al n° 2025/09127 del protocollo del Comune in data 01/10/2025, richiedente certificato di destinazione urbanistica, in ordine all'area identificata catastalmente al Foglio 9 particella 11190, Sezione Censuaria di Arsago Seprio;

VISTO l'estratto di mappa allegato alla richiesta cui sopra;

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti e la normativa regolamentare ad essi relativa;

- Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino – (variante approvata dalla Giunta Regionale della Lombardia con delibere n° 7/5983 del 02.08.2001 e n° 7/6090 del 14.09.2001);
- Piano di Governo del Territorio – (Delibera Consiglio Comunale n° 13 del 17.04.2012) – BURL n. 33 del 16.08.2012;
- Piano di Governo del Territorio – variante - (Delibera Consiglio Comunale n° 34 del 02.10.2018) – BURL n° 47 del 21.11.2018;

VISTO l'art. 30 terzo comma del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;

### **CERTIFICA**

che la destinazione urbanistica ai sensi della normativa di cui sopra, è la seguente:

#### **PARTICELLA N. 11190**

**Zona: aree B1b (P.G.T.) + Sede stradale**

**Destinazione Urbanistica: Aree B1 b - Aree di edificazione recente a disegno unitario (art. 15.1 - Norme tecniche di attuazione del Piano delle regole (P.G.T.) ed in minima parte sede stradale di Via Enrico Fermi.**

Il presente Certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato ai sensi del 2° e 3° comma dell'art. 30D.P.R. n° 380/2001, su richiesta dell'interessato, significando che la validità dello stesso è di un anno dalla data del rilascio, sempre che non intervengano varianti agli strumenti urbanistici sopra citati.

Si precisa che:

- l'intero territorio comunale è classificato ad interesse paesaggistico e quindi sottoposto al relativo vincolo, essendo ricompreso nel Parco Lombardo della Valle del Ticino, ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. f) del D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i.;
- restano fatte salve le verifiche e gli eventuali adempimenti di legge in ordine alle verifiche geologiche, geotecniche, idrogeologiche, sismiche, paesaggistiche, in materia di tutela e trasformazione del bosco, di tutela delle fasce di rispetto ed a quelle che prescindono dalla classificazione di zona omogenea del presente certificato.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**BENI IN ARSAGO SEPRIO VIA ENRICO FERMI 8**

### **AREA A VERDE**

**DI CUI AL PUNTO A**

**AREA A VERDE** a ARSAGO SEPRIO Via Enrico Fermi 8, della superficie commerciale di **580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 11190** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 580,00 mq, indirizzo catastale: Via Enrico Fermi, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 10792, 10796, 10800 ad est: Mapp. 10800, 10600, 10601 a sud:

Mapp. 11010 ad ovest: Mapp. 11010, 10792

Il terreno presenta , un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente a verde,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area urbana adibita a giardino inserita all'interno di un complesso immobiliare, denominato "Residenza Il Triangolo" costituito da più fabbricati a destinazione residenziale.

Il terreno, in parte delimitato sul fronte della Via Dante e della Via Enrico Fermi è accessibile dalle parti comuni del complesso immobiliare, quindi dalla Via Enrico Fermi.

Sull'area sono presenti cespugli ed arbusti.

Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

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
Terreno (superficie catastale)	580,00	x	100 %	=	580,00
<b>Totale:</b>	<b>580,00</b>				<b>580,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.000,00**

## 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	AREA A VERDE	580,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				<b>20.000,00 €</b>	<b>20.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 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: **€. 0,00**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.000,00**

data 11/02/2026

il tecnico incaricato  
 Geom. Maurizio CERANA