



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

399/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Arianna TOPPAN

CUSTODE:

Dr. Francesco Pozzoli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/12/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Simone Antonicelli

CF:NTNSMN63B14B639U

con studio in SEREGNO (MB) Via F. Filzi n. 21

telefono: 03621721253

email: info@studioantonicelli.eu

PEC: simone.anticelli@geopec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 399/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Posto auto in comune di MONZA via Emilio Borsa n. 23, della superficie commerciale di circa **13,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto e asfaltato, ubicato all'interno di cortile privato delimitato da recinzione cui si accede da via E. Borsa tramite cancello scorrevole motorizzato (solitamente aperto durante il giorno). L'utilizzo dello stallo si presenta agevole dato che lo spazio di manovra è piuttosto ampio e la visibilità buona. Le dimensioni sono quelle classiche di uno spazio di parcheggio e consentono di allocare un'automobile o un furgone.

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Identificazione catastale:

- foglio 60, particella 349, sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13, rendita 84,60 Euro, indirizzo catastale: via Emilio Borsa 25, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze da nord in senso orario: altra u.i., cortile comune, altra u.i., cortile comune



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.000,00
Data di conclusione della relazione:	15/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità si può definire libera in quanto non gravata da contratti di locazione, tuttavia sovente viene utilizzata da terzi che ritengono si tratti di uno spazio di parcheggio aperto al pubblico

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:

Pignoramento del 04/07/2024 a firma Tribunale di Monza n. 6382 di repertorio, trascritto il 18/07/2024 a Milano 2 ai nn. 98904/70698, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

L'importo indicato nel precetto è pari a euro 17.150,80 oltre interessi e spese

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ORDINANZA DI DIVISIONE GIUDIZIALE EX ARTT. 1113 E 2646 C.C. IN CORSO DI TRASCRIZIONE

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
Ulteriori avvertenze:	



DALLE INFORMAZIONI ASSUNTE L'UNITÀ OGGETTO DI STIMA NON RISULTA ASSOGGETTATA A REGIME CONDOMINIALE, NON VI SONO PERTANTO SPESE NÈ MILLESIMI DA INDICARE



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

dal 08/04/2021 in forza di successione legittima, registrata il 20/07/2022 a Monza ai nn. 301219/88888, trascritta il 21/07/2022 a Milano 2° ai nn. 109210/73686.

Dichiarazione di Successione sostitutiva successivamente registrata a Monza il 17/10/2023 al n. 408230/ vol. 88888, trascritta a Milano 2 in data 23/10/2023 ai nn. 141981/99128.

Trattasi di Successione legittima al sig. TARABINI Dino, nato a Monza il 01/09/1937 e deceduto il 08/04/2021. Gli eredi sopra indicati hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario in forza di atto a rogito notaio Raffaella Lucca di Lissone in data 30/07/2021 rep. 4684/3617, trascritto a Milano 2 in data 06/08/2021 nn. 123421/84125.

Si precisa che i signori: Carbonara Maria Rosa nata a Intra il 01/08/1937 coniuge del de cuius, Tarabini Stefano nato a Monza il 28/02/1965 figlio del de cuius e le due uniche figlie di quest'ultimo Tarabini Alessandra nata a Monza il 20/01/1994 e Tarabini Valentina nata a Monza il 10/12/1998, entrambe senza discendenti, hanno rinunciato puramente e semplicemente all'eredità relitta dal signor Tarabini Dino con atto a rogito notaio Raffaella Lucca di Lissone in data 30/07/2021 rep. 4683/3617.

- Con il medesimo atto i signori TARABINI Daniele Domenico e TARABINI Guia Domenica hanno rinunciato all'esercizio dell'azione di riduzione con nota di trascrizione eseguita presso la Conservatoria di Milano 2 in data 06/08/2021 nn.123422/84126

- con Verbale a rogito notaio Raffaella Lucca di Lissone in data 29/06/2021 rep. 4652/3589 si è provveduto a redigere l'inventario dell'eredità relitta dal sig. Tarabini Dino con nota di trascrizione eseguita presso Conservatoria di Milano 2 in data 13/10/2021 nn143590/97451



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

fino al 08/04/2021, in forza atto di divisione con stipulato il 22/01/1979 a firma notaio Vincenzo Erba (Monza) n. 172259 di repertorio, trascritto il 21/02/1979 a Milano 2° ai nn. 12277/10530



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:





Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Non vi sono difformità da evidenziare ad eccezione del numero civico riportato in visura - 25 - che non è corretto dato che in realtà è il n. 23

Il problema è risolvibile mediante presentazione di semplice istanza di correzione del dato che può essere presentata anche telematicamente, sul sito dell'Agenzia delle Entrate, <https://assistenzaipocat.agenziaentrate.gov.it>, entrando nella sezione 'PER IL CITTADINO' e selezionando: CORREZIONE DATI CATASTALI "Contact center". Non vi sono costi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONZA VIA EMILIO BORSA N. 23

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto in comune di MONZA via Emilio Borsa n. 23, della superficie commerciale di circa **13,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto e asfaltato, ubicato all'interno di cortile privato delimitato da recinzione cui si accede da via E. Borsa tramite cancello scorrevole motorizzato (solitamente aperto durante il giorno). L'utilizzo dello stallo si presenta agevole dato che lo spazio di manovra è piuttosto ampio e la visibilità buona. Le dimensioni sono quelle classiche di uno spazio di parcheggio e consentono di allocare un'automobile o un furgone.

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla



eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Identificazione catastale:

- foglio 60, particella 349, sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13, rendita 84,60 Euro, indirizzo catastale: via Emilio Borsa 25, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze da nord in senso orario: altra u.i., cortile comune, altra u.i., cortile comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale mista caratterizzata da traffico scorrevole e scarsa disponibilità di parcheggi pubblici di superficie.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
posto auto	13,00	x 100 %	= 13,00
Totale:	13,00		13,00



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Oggetto di stima è, come si è già precisato in altra sezione della perizia, un posto auto scoperto, una tipologia immobiliare che rappresenta una sorta di surrogato, della classica autorimessa (altrimenti definita 'box'). Prova ne sia che nella Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, è presente la voce "Box" e risulta invece assente la voce "Posto Auto", il quale solitamente esprime un valore per metro quadro, pari alla metà di quello di un'autorimessa (con l'eccezione delle grandi città o di importanti luoghi di villeggiatura ove lo spazio di parcheggio è bene molto raro) per ovvi motivi: l'autorimessa è un locale delimitato da pareti e debitamente chiuso da una porta di accesso, costituisce un adeguato riparo dell'automezzo da agenti atmosferici e malintenzionati, inoltre consente il ricovero di ulteriori oggetti. Il posto auto è raramente coperto e serve unicamente per il parcheggio di un mezzo. Tutto ciò premesso, si è attentamente analizzato il mercato immobiliare in un intorno geografico circoscritto, allo scopo di individuare dei comparabili nel medesimo - o nel più prossimo - segmento di mercato aventi caratteristiche omogenee. Si è rilevata l'assenza di annunci commerciali riguardanti Posti Auto nella zona, rinvenendo invece diversi annunci relativi ad autorimesse, che costituiscono la tipologia più simile e prossima rispetto al bene in esame. I valori medi di vendita riguardanti autorimesse ordinarie nella zona, sono risultati in un range compreso tra 1.350 e 1.500 €/mq. Ai fini di una verifica si sono acquisiti anche i valori indicati nella banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2024, che per la destinazione residenziale, segnatamente la tipologia "BOX", stato conservativo "normale" quindi in buone condizioni e di pronto utilizzo, riporta prezzi in un intervallo compreso tra 1.000 e 1.500 €/mq. Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato e dell'ubicazione, si attribuisce, per la categoria "BOX", un valore pari a 1.450,00 €/mq, che viene assunto come dato di partenza nella stima. A questo punto, determinato il valore per metro quadro di "BOX" passiamo a calcolare quello del "POSTO AUTO", che come detto precedentemente è solitamente della metà, quindi pari a: 725,00 €/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 725,00 = **9.425,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Arrotondamento del valore di stima	-425,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Arch. Simone Antonicelli

Pagina 7 di 39





Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 9.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 9.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	posto auto	13,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				9.000,00 €	9.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
 IL BENE NON E' DIVISIBILE

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: €. 9.000,00

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: €. 9.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 399/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Posto auto in comune di MONZA via Emilio Borsa n. 23, della superficie commerciale di circa **13,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto e asfaltato, ubicato all'interno di cortile privato delimitato da recinzione cui si accede da via E. Borsa tramite cancello scorrevole motorizzato (solitamente aperto durante il giorno). L'utilizzo dello stallo si presenta agevole dato che lo spazio di manovra è piuttosto ampio e la visibilità buona. Le dimensioni sono quelle classiche di uno spazio di parcheggio e consentono di allocare un'automobile o un furgone.

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Identificazione catastale:

- foglio 60, particella 349, sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 84,60 Euro, indirizzo catastale: via Emilio Borsa n. 25, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze da nord in senso orario: altra u.i., cortile comune, altra u.i., cortile comune



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.000,00
Data di conclusione della relazione:	15/12/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità si può definire libera in quanto non gravata da contratti di locazione, tuttavia sovente viene utilizzata da terzi che ritengono si tratti di uno spazio di parcheggio aperto al pubblico



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:

Pignoramento del 04/07/2024 a firma Tribunale di Monza n. 6382 di repertorio, trascritto il 18/07/2024 a Milano 2 ai nn. 98904/70698, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

L'importo indicato nel precetto è pari a euro 17.150,80 oltre interessi e spese

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ORDINANZA DI DIVISIONE GIUDIZIALE EX ARTT. 1113 E 2646 C.C. IN CORSO DI TRASCRIZIONE



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
Ulteriori avvertenze:	



DALLE INFORMAZIONI ASSUNTE L'UNITÀ OGGETTO DI STIMA NON RISULTA ASSOGGETTATA A REGIME CONDOMINIALE, NON VI SONO PERTANTO SPESE NÈ MILLESIMI DA INDICARE



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

dal 08/04/2021 in forza di successione legittima, registrata il 20/07/2022 a Monza ai nn. 301219/88888, trascritta il 21/07/2022 a Milano 2° ai nn. 109210/73686.

Dichiarazione di Successione sostitutiva successivamente registrata a Monza il 17/10/2023 al n. 408230/ vol. 88888, trascritta a Milano 2 in data 23/10/2023 ai nn. 141981/99128.

Trattasi di Successione legittima al sig. TARABINI Dino, nato a Monza il 01/09/1937 e deceduto il 08/04/2021. Gli eredi sopra indicati hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario in forza di atto a rogito notaio Raffaella Lucca di Lissone in data 30/07/2021 rep. 4684/3617, trascritto a Milano 2 in data 06/08/2021 nn. 123421/84125.

Si precisa che i signori: Carbonara Maria Rosa nata a Intra il 01/08/1937 coniuge del de cuius, Tarabini Stefano nato a Monza il 28/02/1965 figlio del de cuius e le due uniche figlie di quest'ultimo Tarabini Alessandra nata a Monza il 20/01/1994 e Tarabini Valentina nata a Monza il 10/12/1998, entrambe senza discendenti, hanno rinunciato puramente e semplicemente all'eredità relitta dal signor Tarabini Dino con atto a rogito notaio Raffaella Lucca di Lissone in data 30/07/2021 rep. 4683/3617.

- Con il medesimo atto i signori TARABINI Daniele Domenico e TARABINI Guia Domenica hanno rinunciato all'esercizio dell'azione di riduzione con nota di trascrizione eseguita presso la Conservatoria di Milano 2 in data 06/08/2021 nn.123422/84126

- con Verbale a rogito notaio Raffaella Lucca di Lissone in data 29/06/2021 rep. 4652/3589 si è provveduto a redigere l'inventario dell'eredità relitta dal sig. Tarabini Dino con nota di trascrizione eseguita presso Conservatoria di Milano 2 in data 13/10/2021 nn143590/97451



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

fino al 08/04/2021, in forza atto di divisione con stipulato il 22/01/1979 a firma notaio Vincenzo Erba (Monza) n. 172259 di repertorio, trascritto il 21/02/1979 a Milano 2° ai nn. 12277/10530



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:





Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Non vi sono difformità da evidenziare ad eccezione del numero civico riportato in visura - 25 - che non è corretto dato che in realtà è il n. 23

Il problema è risolvibile mediante presentazione di semplice istanza di correzione del dato che può essere presentata anche telematicamente, sul sito dell'Agenzia delle Entrate, <https://assistenzaipocat.agenziaentrate.gov.it>, entrando nella sezione 'PER IL CITTADINO' e selezionando: CORREZIONE DATI CATASTALI "Contact center". Non vi sono costi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONZA VIA EMILIO BORSA N. 23

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto in comune di MONZA via Emilio Borsa n. 23, della superficie commerciale di circa **13,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto e asfaltato, ubicato all'interno di cortile privato delimitato da recinzione cui si accede da via E. Borsa tramite cancello scorrevole motorizzato (solitamente aperto durante il giorno). L'utilizzo dello stallo si presenta agevole dato che lo spazio di manovra è piuttosto ampio e la visibilità buona. Le dimensioni sono quelle classiche di uno spazio di parcheggio e consentono di allocare un'automobile o un furgone.

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla



eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Identificazione catastale:

- foglio 60, particella 349, sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 84,60 Euro, indirizzo catastale: via Emilio Borsa n. 25, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze da nord in senso orario: altra u.i., cortile comune, altra u.i., cortile comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale mista caratterizzata da traffico scorrevole e scarsa disponibilità di parcheggi pubblici di superficie.



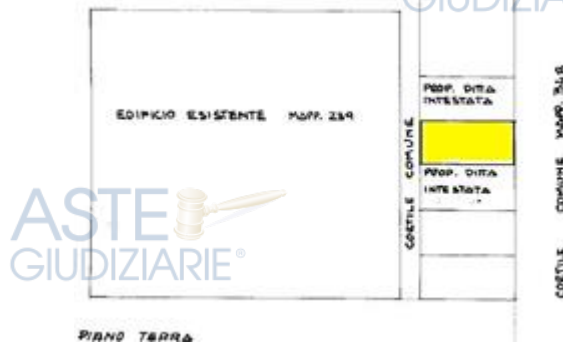
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Oggetto di stima è, come si è già precisato in altra sezione della perizia, un posto auto scoperto, una tipologia immobiliare che rappresenta una sorta di surrogato, della classica autorimessa (altrimenti definita 'box'). Prova ne sia che nella Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, è presente la voce "Box" e risulta invece assente la voce "Posto Auto", il quale solitamente esprime un valore per metro quadro, pari alla metà di quello di un' autorimessa (con l'eccezione delle grandi città o di importanti luoghi di villeggiatura ove lo spazio di parcheggio è bene molto raro) per ovvi motivi: l'autorimessa è un locale delimitato da pareti e debitamente chiuso da una porta di accesso, costituisce un adeguato riparo dell'automezzo da agenti atmosferici e malintenzionati, inoltre consente il ricovero di ulteriori oggetti. Il posto auto è raramente coperto e serve unicamente per il parcheggio di un mezzo. Tutto ciò premesso, si è attentamente analizzato il mercato immobiliare in un intorno geografico circoscritto, allo scopo di individuare dei comparabili nel medesimo - o nel più prossimo - segmento di mercato aventi caratteristiche omogenee. Si è rilevata l'assenza di annunci commerciali riguardanti Posti Auto nella zona, rinvenendo invece diversi annunci relativi ad autorimesse, che costituiscono la tipologia più simile e prossima rispetto al bene in esame. I valori medi di vendita riguardanti autorimesse ordinarie nella zona, sono risultati in un range compreso tra 1.350 e 1.500 €/mq. Ai fini di una verifica si sono acquisiti anche i valori indicati nella banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2024, che per la destinazione residenziale, segnatamente la tipologia "BOX", stato conservativo "normale" quindi in buone condizioni e di pronto utilizzo, riporta prezzi in un intervallo compreso tra 1.000 e 1.500 €/mq. Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato e dell'ubicazione, si attribuisce, per la categoria "BOX", un valore pari a 1.450,00 €/mq, che viene assunto come dato di partenza nella stima. A questo punto, determinato il valore per metro quadro di "BOX" passiamo a calcolare quello del "POSTO AUTO", che come detto precedentemente è solitamente della metà, quindi pari a: 725,00 €/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 725,00 = **9.425,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Arrotondamento valore di stima	-425,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Arch. Simone Antonicelli

Pagina 14 di 39





Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 9.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 9.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	posto auto	13,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				9.000,00 €	9.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
 IL BENE NON E' DIVISIBILE

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: €. 9.000,00

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: €. 9.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 399/2024

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Posto auto in comune di MONZA via Emilio Borsa n. 23, della superficie commerciale di circa **11,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto e asfaltato, ubicato all'interno di cortile privato delimitato da recinzione cui si accede da via E. Borsa tramite cancello scorrevole motorizzato (solitamente aperto durante il giorno). L'utilizzo dello stallo si presenta agevole dato che lo spazio di manovra è piuttosto ampio e la visibilità buona. Le dimensioni sono quelle classiche di uno spazio di parcheggio e consentono di allocare un'automobile o un furgone.

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Identificazione catastale:

- foglio 60, particella 350, sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: via Emilio Borsa 25, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze da nord in senso orario: altra u.i., altra proprietà, altra u.i., cortile comune



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.000,00
Data di conclusione della relazione:	15/12/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità si può definire libera in quanto non gravata da contratti di locazione, tuttavia sovente viene utilizzata da terzi che ritengono si tratti di uno spazio di parcheggio aperto al pubblico



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:

Pignoramento del 04/07/2024 a firma Tribunale di Monza n. 6382 di repertorio, trascritto il 18/07/2024 a Milano 2 ai nn. 98904/70698, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

L'importo indicato nel precetto è pari a euro 17.150,80 oltre interessi e spese

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ORDINANZA DI DIVISIONE GIUDIZIALE EX ARTT. 1113 E 2646 C.C. IN CORSO DI TRASCRIZIONE



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
Ulteriori avvertenze:	

DALLE INFORMAZIONI ASSUNTE L'UNITÀ OGGETTO DI STIMA NON RISULTA ASSOGGETTATA A REGIME CONDOMINIALE, NON VI SONO PERTANTO SPESE NÈ MILLESIMI DA INDICARE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

dal 08/04/2021 in forza di successione legittima, registrata il 20/07/2022 a Monza ai nn. 301219/88888, trascritta il 21/07/2022 a Milano 2° ai nn. 109210/73686.

Dichiarazione di Successione sostitutiva successivamente registrata a Monza il 17/10/2023 al n. 408230/ vol. 88888, trascritta a Milano 2 in data 23/10/2023 ai nn. 141981/99128.

Trattasi di Successione legittima al sig. TARABINI Dino, nato a Monza il 01/09/1937 e deceduto il 08/04/2021. Gli eredi sopra indicati hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario in forza di atto a rogito notaio Raffaella Lucca di Lissone in data 30/07/2021 rep. 4684/3617, trascritto a Milano 2 in data 06/08/2021 nn. 123421/84125.

Si precisa che i signori: Carbonara Maria Rosa nata a Intra il 01/08/1937 coniuge del de cuius, Tarabini Stefano nato a Monza il 28/02/1965 figlio del de cuius e le due uniche figlie di quest'ultimo Tarabini Alessandra nata a Monza il 20/01/1994 e Tarabini Valentina nata a Monza il 10/12/1998, entrambe senza discendenti, hanno rinunciato puramente e semplicemente all'eredità relitta dal signor Tarabini Dino con atto a rogito notaio Raffaella Lucca di Lissone in data 30/07/2021 rep. 4683/3617.

- Con il medesimo atto i signori TARABINI Daniele Domenico e TARABINI Guia Domenica hanno rinunciato all'esercizio dell'azione di riduzione con nota di trascrizione eseguita presso la Conservatoria di Milano 2 in data 06/08/2021 nn.123422/84126

- con Verbale a rogito notaio Raffaella Lucca di Lissone in data 29/06/2021 rep. 4652/3589 si è provveduto a redigere l'inventario dell'eredità relitta dal sig. Tarabini Dino con nota di trascrizione eseguita presso Conservatoria di Milano 2 in data 13/10/2021 nn143590/97451

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

fino al 08/04/2021, in forza atto di compravendita stipulato il 14/07/1982 a firma notaio Vincenzo Erba (Monza) n. 204755 di repertorio, trascritto il 28/07/1982 a Milano 2° ai nn. 45103/36381

*** DATO OSCURATO ***

fino al 14/07/1982, in forza atto di divisione stipulato il 22/01/1979 a firma notaio Vincenzo Erba (Monza) n. 172259 di repertorio, trascritto il 21/02/1979 a Milano 2° ai nn. 12277/10530



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:





Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Non vi sono difformità da evidenziare ad eccezione del numero civico riportato in visura - 25 - che non è corretto dato che in realtà è il n. 23

Il problema è risolvibile mediante presentazione di semplice istanza di correzione del dato che può essere presentata anche telematicamente, sul sito dell'Agenzia delle Entrate, <https://assistenzaipocat.agenziaentrate.gov.it>, entrando nella sezione 'PER IL CITTADINO' e selezionando: CORREZIONE DATI CATASTALI "Contact center". Non vi sono costi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA EMILIO BORSA N. 23

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto in comune di MONZA via Emilio Borsa n. 23, della superficie commerciale di circa **11,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto e asfaltato, ubicato all'interno di cortile privato delimitato da recinzione cui si accede da via E. Borsa tramite cancello scorrevole motorizzato (solitamente aperto durante il giorno). L'utilizzo dello stallone si presenta agevole dato che lo spazio di manovra è piuttosto ampio e la visibilità buona. Le dimensioni sono quelle classiche di uno spazio di parcheggio e consentono di allocare un'automobile o un furgone.

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi



o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Identificazione catastale:

- foglio 60, particella 350, sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: via Emilio Borsa 25, piano: T, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Coerenze da nord in senso orario: altra u.i., altra proprietà, altra u.i., cortile comune



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale mista caratterizzata da traffico scorrevole e scarsa disponibilità di parcheggi pubblici di superficie.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

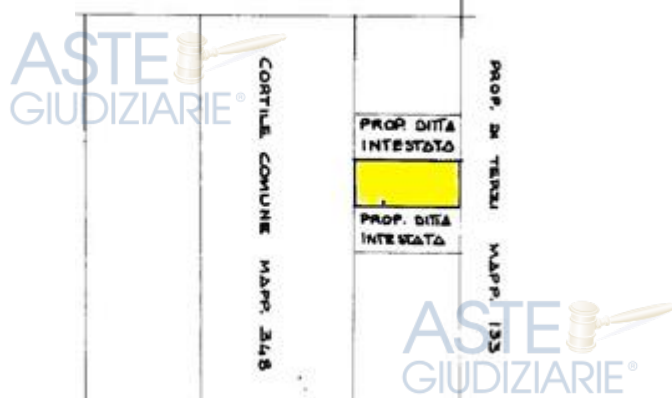
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*





descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Oggetto di stima è, come si è già precisato in altra sezione della perizia, un posto auto scoperto, una tipologia immobiliare che rappresenta una sorta di surrogato, della classica autorimessa (altrimenti definita 'box'). Prova ne sia che nella Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, è presente la voce "Box" e risulta invece assente la voce "Posto Auto", il quale solitamente esprime un valore per metro quadro, pari alla metà di quello di un'autorimessa (con l'eccezione delle grandi città o di importanti luoghi di villeggiatura ove lo spazio di parcheggio è bene molto raro) per ovvi motivi: l'autorimessa è un locale delimitato da pareti e debitamente chiuso da una porta di accesso, costituisce un adeguato riparo dell'automezzo da agenti atmosferici e malintenzionati, inoltre consente il ricovero di ulteriori oggetti. Il posto auto è raramente coperto e serve unicamente per il parcheggio di un mezzo. Tutto ciò premesso, si è attentamente analizzato il mercato immobiliare in un intorno geografico circoscritto, allo scopo di individuare dei comparabili nel medesimo - o nel più prossimo - segmento di mercato aventi caratteristiche omogenee. Si è rilevata l'assenza di annunci commerciali riguardanti Posti Auto nella zona, rinvenendo invece diversi annunci relativi ad autorimesse, che costituiscono la tipologia più simile e prossima rispetto al bene in esame. I valori medi di vendita riguardanti autorimesse ordinarie nella zona, sono risultati in un range compreso tra 1.350 e 1.500 €/mq. Ai fini di una verifica si sono acquisiti anche i valori indicati nella banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2024, che per la destinazione residenziale, segnatamente la tipologia "BOX", stato conservativo "normale" quindi in buone condizioni e di pronto utilizzo, riporta prezzi in un intervallo compreso tra 1.000 e 1.500 €/mq. Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato e dell'ubicazione, si attribuisce, per la categoria "BOX", un valore pari a 1.450,00 €/mq, che viene assunto come dato di partenza nella stima. A questo punto, determinato il valore per metro quadro di "BOX" passiamo a calcolare quello del "POSTO AUTO", che come detto precedentemente è solitamente della metà, quindi pari a: 725,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 725,00 = 7.975,00





DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Arrotondamento valore di stima	25,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 8.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 8.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



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	posto auto	11,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				8.000,00 €	8.000,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL BENE NON E' DIVISIBILE

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: **€. 8.000,00**

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:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:



€. 0,00

€. 8.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 399/2024

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Posto auto in comune di MONZA via Emilio Borsa n. 23, della superficie commerciale di circa **11,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto e asfaltato, ubicato all'interno di cortile privato delimitato da recinzione cui si accede da via E. Borsa tramite cancello scorrevole motorizzato (solitamente aperto durante il giorno). L'utilizzo dello stallo si presenta agevole dato che lo spazio di manovra è piuttosto ampio e la visibilità buona. Le dimensioni sono quelle classiche di uno spazio di parcheggio e consentono di allocare un'automobile o un furgone.

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Identificazione catastale:

- foglio 60, particella 350, sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: via Emilio Borsa 25, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze da nord in senso orario: altra u.i., altra proprietà, altra u.i., cortile comune



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.000,00
Data di conclusione della relazione:	15/12/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità si può definire libera in quanto non gravata da contratti di locazione, tuttavia sovente viene utilizzata da terzi che ritengono si tratti di uno spazio di parcheggio aperto al pubblico



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:

Pignoramento del 04/07/2024 a firma Tribunale di Monza n. 6382 di repertorio, trascritto il 18/07/2024 a Milano 2 ai nn. 98904/70698, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

L'importo indicato nel precetto è pari a euro 17.150,80 oltre interessi e spese

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ORDINANZA DI DIVISIONE GIUDIZIALE EX ARTT. 1113 E 2646 C.C. IN CORSO DI TRASCRIZIONE



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
Ulteriori avvertenze:	

DALLE INFORMAZIONI ASSUNTE L'UNITÀ OGGETTO DI STIMA NON RISULTA ASSOGGETTATA A REGIME CONDOMINIALE, NON VI SONO PERTANTO SPESE NÈ MILLESIMI DA INDICARE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

dal 08/04/2021 in forza di successione legittima, registrata il 20/07/2022 a Monza ai nn. 301219/88888, trascritta il 21/07/2022 a Milano 2° ai nn. 109210/73686.

Dichiarazione di Successione sostitutiva successivamente registrata a Monza il 17/10/2023 al n. 408230/ vol. 88888, trascritta a Milano 2 in data 23/10/2023 ai nn. 141981/99128.

Trattasi di Successione legittima al sig. TARABINI Dino, nato a Monza il 01/09/1937 e deceduto il 08/04/2021. Gli eredi sopra indicati hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario in forza di atto a rogito notaio Raffaella Lucca di Lissone in data 30/07/2021 rep. 4684/3617, trascritto a Milano 2 in data 06/08/2021 nn. 123421/84125.

Si precisa che i signori: Carbonara Maria Rosa nata a Intra il 01/08/1937 coniuge del de cuius, Tarabini Stefano nato a Monza il 28/02/1965 figlio del de cuius e le due uniche figlie di quest'ultimo Tarabini Alessandra nata a Monza il 20/01/1994 e Tarabini Valentina nata a Monza il 10/12/1998, entrambe senza discendenti, hanno rinunciato puramente e semplicemente all'eredità relitta dal signor Tarabini Dino con atto a rogito notaio Raffaella Lucca di Lissone in data 30/07/2021 rep. 4683/3617.

- Con il medesimo atto i signori TARABINI Daniele Domenico e TARABINI Guia Domenica hanno rinunciato all'esercizio dell'azione di riduzione con nota di trascrizione eseguita presso la Conservatoria di Milano 2 in data 06/08/2021 nn.123422/84126

- con Verbale a rogito notaio Raffaella Lucca di Lissone in data 29/06/2021 rep. 4652/3589 si è provveduto a redigere l'inventario dell'eredità relitta dal sig. Tarabini Dino con nota di trascrizione eseguita presso Conservatoria di Milano 2 in data 13/10/2021 nn143590/97451

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

fino al 08/04/2021, in forza atto di divisione con stipulato il 22/01/1979 a firma notaio Vincenzo Erba (Monza) n. 172259 di repertorio, trascritto il 21/02/1979 a Milano 2° ai nn. 12277/10530

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:





Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Non vi sono difformità da evidenziare ad eccezione del numero civico riportato in visura - 25 - che non è corretto dato che in realtà è il n. 23

Il problema è risolvibile mediante presentazione di semplice istanza di correzione del dato che può essere presentata anche telematicamente, sul sito dell'Agenzia delle Entrate, <https://assistenzaipocat.agenziaentrate.gov.it>, entrando nella sezione 'PER IL CITTADINO' e selezionando: CORREZIONE DATI CATASTALI "Contact center". Non vi sono costi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONZA VIA EMILIO BORSA N. 23

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto in comune di MONZA via Emilio Borsa n. 23, della superficie commerciale di circa **11,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto e asfaltato, ubicato all'interno di cortile privato delimitato da recinzione cui si accede da via E. Borsa tramite cancello scorrevole motorizzato (solitamente aperto durante il giorno). L'utilizzo dello stallo si presenta agevole dato che lo spazio di manovra è piuttosto ampio e la visibilità buona. Le dimensioni sono quelle classiche di uno spazio di parcheggio e consentono di allocare un'automobile o un furgone.

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla

eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Identificazione catastale:

- foglio 60, particella 350, sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: via Emilio Borsa 25, piano: T, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Coerenze da nord in senso orario: altra u.i., altra proprietà, altra u.i., cortile comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale mista caratterizzata da traffico scorrevole e scarsa disponibilità di parcheggi pubblici di superficie.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Oggetto di stima è, come si è già precisato in altra sezione della perizia, un posto auto scoperto, una tipologia immobiliare che rappresenta una sorta di surrogato, della classica autorimessa (altrimenti definita 'box'). Prova ne sia che nella Banca Dati OMI dell' Agenzia delle Entrate, è presente la voce "Box" e risulta invece assente la voce "Posto Auto", il quale solitamente esprime un valore per metro quadro, pari alla metà di quello di un' autorimessa (con l'eccezione delle grandi città o di importanti luoghi di villeggiatura ove lo spazio di parcheggio è bene molto raro) per ovvi motivi: l' autorimessa è un locale delimitato da pareti e debitamente chiuso da una porta di accesso, costituisce un adeguato riparo dell' automezzo da agenti atmosferici e malintenzionati, inoltre consente il ricovero di ulteriori oggetti. Il posto auto è raramente coperto e serve unicamente per il parcheggio di un mezzo. Tutto ciò premesso, si è attentamente analizzato il mercato immobiliare in un intorno geografico circoscritto, allo scopo di individuare dei comparabili nel medesimo - o nel più prossimo - segmento di mercato aventi caratteristiche omogenee. Si è rilevata l' assenza di annunci commerciali riguardanti Posti Auto nella zona, rinvenendo invece diversi annunci relativi ad autorimesse, che costituiscono la tipologia più simile e prossima rispetto al bene in esame. I valori medi di vendita riguardanti autorimesse ordinarie nella zona, sono risultati in un range compreso tra 1.350 e 1.500 €/mq. Ai fini di una verifica si sono acquisiti anche i valori indicati nella banca dati OMI dell' Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2024, che per la destinazione residenziale, segnatamente la tipologia "BOX", stato conservativo "normale" quindi in buone condizioni e di pronto utilizzo, riporta prezzi in un intervallo compreso tra 1.000 e 1.500 €/mq. Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato e dell' ubicazione, si attribuisce, per la categoria "BOX", un valore pari a 1.450,00 €/mq, che viene assunto come dato di partenza nella stima. A questo punto, determinato il valore per metro quadro di "BOX" passiamo a calcolare quello del "POSTO AUTO", che come detto precedentemente è solitamente della metà, quindi pari a: 725,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 725,00 = 7.975,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------





Arrotondamento valore di stima

25,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 8.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 8.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	posto auto	11,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				8.000,00 €	8.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL BENE NON E' DIVISIBILE

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: €. 8.000,00

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 €. 8.000,00



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 399/2024

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Posto auto in comune di MONZA via Emilio Borsa n. 23, della superficie commerciale di circa **11,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto e asfaltato, ubicato all'interno di cortile privato delimitato da recinzione cui si accede da via E. Borsa tramite cancello scorrevole motorizzato (solitamente aperto durante il giorno). L'utilizzo dello stallo si presenta agevole dato che lo spazio di manovra è piuttosto ampio e la visibilità buona. Le dimensioni sono quelle classiche di uno spazio di parcheggio e consentono di allocare senza problemi un'automobile o un furgone.

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Identificazione catastale:

- foglio 60, particella 350, sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: via Emilio Borsa 25, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze da nord in senso orario: altra u.i., altra proprietà, altra u.i., cortile comune



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.000,00
Data di conclusione della relazione:	15/12/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità si può definire libera in quanto non gravata da contratti di locazione, tuttavia sovente viene utilizzata da terzi che ritengono si tratti di uno spazio di parcheggio aperto al pubblico



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:

Pignoramento del 04/07/2024 a firma Tribunale di Monza n. 6382 di repertorio, trascritto il 18/07/2024 a Milano 2 ai nn. 98904/70698, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

L'importo indicato nel precetto è pari a euro 17.150,80 oltre interessi e spese

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ORDINANZA DI DIVISIONE GIUDIZIALE EX ARTT. 1113 E 2646 C.C. IN CORSO DI TRASCRIZIONE



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
Ulteriori avvertenze:	



DALLE INFORMAZIONI ASSUNTE L'UNITÀ OGGETTO DI STIMA NON RISULTA ASSOGGETTATA A REGIME CONDOMINIALE, NON VI SONO PERTANTO SPESE NÈ MILLESIMI DA INDICARE



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

dal 08/04/2021 in forza di successione legittima, registrata il 20/07/2022 a Monza ai nn. 301219/88888, trascritta il 21/07/2022 a Milano 2° ai nn. 109210/73686.

Dichiarazione di Successione sostitutiva successivamente registrata a Monza il 17/10/2023 al n. 408230/ vol. 88888, trascritta a Milano 2 in data 23/10/2023 ai nn. 141981/99128.

Trattasi di Successione legittima al sig. TARABINI Dino, nato a Monza il 01/09/1937 e deceduto il 08/04/2021. Gli eredi sopra indicati hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario in forza di atto a rogito notaio Raffaella Lucca di Lissone in data 30/07/2021 rep. 4684/3617, trascritto a Milano 2 in data 06/08/2021 nn. 123421/84125.

Si precisa che i signori: Carbonara Maria Rosa nata a Intra il 01/08/1937 coniuge del de cuius, Tarabini Stefano nato a Monza il 28/02/1965 figlio del de cuius e le due uniche figlie di quest'ultimo Tarabini Alessandra nata a Monza il 20/01/1994 e Tarabini Valentina nata a Monza il 10/12/1998, entrambe senza discendenti, hanno rinunciato puramente e semplicemente all'eredità relitta dal signor Tarabini Dino con atto a rogito notaio Raffaella Lucca di Lissone in data 30/07/2021 rep. 4683/3617.

- Con il medesimo atto i signori TARABINI Daniele Domenico e TARABINI Guia Domenica hanno rinunciato all'esercizio dell'azione di riduzione con nota di trascrizione eseguita presso la Conservatoria di Milano 2 in data 06/08/2021 nn.123422/84126

- con Verbale a rogito notaio Raffaella Lucca di Lissone in data 29/06/2021 rep. 4652/3589 si è provveduto a redigere l'inventario dell'eredità relitta dal sig. Tarabini Dino con nota di trascrizione eseguita presso Conservatoria di Milano 2 in data 13/10/2021 nn143590/97451



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

fino al 08/04/2021, in forza atto di divisione con stipulato il 22/01/1979 a firma notaio Vincenzo Erba (Monza) n. 172259 di repertorio, trascritto il 21/02/1979 a Milano 2° ai nn. 12277/10530



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:





Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Non vi sono difformità da evidenziare ad eccezione del numero civico riportato in visura - 25 - che non è corretto dato che in realtà è il n. 23

Il problema è risolvibile mediante presentazione di semplice istanza di correzione del dato che può essere presentata anche telematicamente, sul sito dell'Agenzia delle Entrate, <https://assistenzaipocat.agenziaentrate.gov.it>, entrando nella sezione 'PER IL CITTADINO' e selezionando: CORREZIONE DATI CATASTALI "Contact center". Non vi sono costi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONZA VIA EMILIO BORSA N. 23

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto in comune di MONZA via Emilio Borsa n. 23, della superficie commerciale di circa **11,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto e asfaltato, ubicato all'interno di cortile privato delimitato da recinzione cui si accede da via E. Borsa tramite cancello scorrevole motorizzato (solitamente aperto durante il giorno). L'utilizzo dello stallo si presenta agevole dato che lo spazio di manovra è piuttosto ampio e la visibilità buona. Le dimensioni sono quelle classiche di uno spazio di parcheggio e consentono di allocare senza problemi un'automobile o un furgone.

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla



eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Identificazione catastale:

- foglio 60, particella 350, sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: via Emilio Borsa 25, piano: T, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Coerenze da nord in senso orario: altra u.i., altra proprietà, altra u.i., cortile comune



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale mista caratterizzata da traffico scorrevole e scarsa disponibilità di parcheggi pubblici di superficie.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	11,00	x	100 %	=	11,00





Totale:	11,00	11,00
---------	-------	-------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Oggetto di stima è, come si è già precisato in altra sezione della perizia, un posto auto scoperto, una tipologia immobiliare che rappresenta una sorta di surrogato, della classica autorimessa (altrimenti definita 'box'). Prova ne sia che nella Banca Dati OMI dell' Agenzia delle Entrate, è presente la voce "Box" e risulta invece assente la voce "Posto Auto", il quale solitamente esprime un valore per metro quadro, pari alla metà di quello di un' autorimessa (con l'eccezione delle grandi città o di importanti luoghi di villeggiatura ove lo spazio di parcheggio è bene molto raro) per ovvi motivi: l' autorimessa è un locale delimitato da pareti e debitamente chiuso da una porta di accesso, costituisce un adeguato riparo dell' automezzo da agenti atmosferici e malintenzionati, inoltre consente il ricovero di ulteriori oggetti. Il posto auto è raramente coperto e serve unicamente per il parcheggio di un mezzo. Tutto ciò premesso, si è attentamente analizzato il mercato immobiliare in un intorno geografico circoscritto, allo scopo di individuare dei comparabili nel medesimo - o nel più prossimo - segmento di mercato aventi caratteristiche omogenee. Si è rilevata l' assenza di annunci commerciali riguardanti Posti Auto nella zona, rinvenendo invece diversi annunci relativi ad autorimesse, che costituiscono la tipologia più simile e prossima rispetto al bene in esame. I valori medi di vendita riguardanti autorimesse ordinarie nella zona, sono risultati in un range compreso tra 1.350 e 1.500 €/mq. Ai fini di una verifica si sono acquisiti anche i valori indicati nella banca dati OMI dell' Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2024, che per la destinazione residenziale, segnatamente la tipologia "BOX", stato conservativo "normale" quindi in buone condizioni e di pronto utilizzo, riporta prezzi in un intervallo compreso tra 1.000 e 1.500 €/mq. Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato e dell'ubicazione, si attribuisce, per la categoria "BOX", un valore pari a 1.450,00 €/mq, che viene assunto come dato di partenza nella stima. A questo punto, determinato il valore per metro quadro di "BOX" passiamo a calcolare quello del "POSTO AUTO", che come detto precedentemente è solitamente della metà, quindi pari a: 725,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 725,00 = 7.975,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------





Arrotondamento valore di stima

25,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 8.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 8.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	posto auto	11,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				8.000,00 €	8.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL BENE NON E' DIVISIBILE

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: €. 8.000,00

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 €. 8.000,00

tecnico incaricato: Arch. Simone Antonicelli

Pagina 38 di 39



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



data 15/12/2025



il tecnico incaricato
Arch. Simone Antonicelli

